

**DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

**DEBA BAILARAKO 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  
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012**

A los Accionistas de **Deba Bailarako Industrialdea, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Deba Bailarako 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 **Deba Bailarako 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. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las notas 1 y 21 de la memoria adjunta, en las que se menciona la operación de fusión por absorción de Debagoieneko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbida) por Deba Beheko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbente, cuya denominación ha cambiado en el ejercicio 2012 a la actual de Deba Bailarako Industrialdea, S.A.). Fruto de esta combinación de negocios, tal como indica la nota 2.4, las cuentas anuales de los ejercicios 2012 y 2011 no son comparativas.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2012. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.



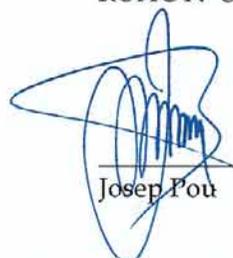
Miembro ejerciente:  
MAZARS AUDITORES, S.L.P

Año 2013 N° 03/13/00711  
IMPORTE COLEGIAL: 96,00 EUR

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

Bilbao, 6 de marzo de 2013

**MAZARS AUDITORES, S.L.P.**  
ROAC N° S1189



Josep Pou

**DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**  
**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**  
**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

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

ACTIVO	Nota	31.12.12	31.12.11	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.12	31.12.11
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.974.918</b>	<b>380.227</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>25.236.820</b>	<b>11.175.126</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>Nota 5</b>	<b>51.008</b>	<b>42.469</b>	<b>Fondos propios</b>	<b>Nota 13</b>	<b>25.228.186</b>	<b>11.166.492</b>
Terrenos y construcciones		51.008	42.469	Capital	<b>Nota 21</b>	14.873.115	6.547.120
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		-	-	Prima de Emisión	<b>Nota 21</b>	9.202.999	3.137.235
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Nota 6</b>	<b>1.826.026</b>	<b>314.992</b>	Reservas		1.790.939	1.790.939
Terrenos		455.942	159.195	Reserva legal y estatutaria		182.831	182.831
Construcciones		1.370.084	155.797	Otras reservas		1.608.108	1.608.108
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 17</b>	<b>97.884</b>	<b>22.766</b>	Resultados de ejercicios anteriores		(308.802)	(30.217)
				Resultado del ejercicio		(330.065)	(278.585)
				<b>Subvenciones, donaciones y legados</b>	<b>Nota 18</b>	<b>8.634</b>	<b>8.634</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>432.373</b>	<b>97.397</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>24.087.038</b>	<b>14.121.638</b>	<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>14.639</b>	<b>-</b>
<b>Existencias</b>	<b>Nota 9</b>	<b>21.030.804</b>	<b>6.625.413</b>	Otros pasivos financieros		14.639	-
Terrenos y solares		946.121	449.823	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>Nota 20</b>	<b>319.999</b>	<b>-</b>
Obra en curso		2.816.586	5.825.474	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 17</b>	<b>97.735</b>	<b>97.397</b>
Edificios adquiridos		2.893.716	326.666	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>392.763</b>	<b>3.229.342</b>
Edificios construidos		14.374.381	23.450	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>Nota 14</b>	<b>12.456</b>	<b>1.465</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>Nota 8</b>	<b>2.988.806</b>	<b>2.180.967</b>	Otros pasivos financieros		12.456	1.465
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	<b>Nota 10</b>	1.953.212	1.367.302	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>Nota 14</b>	<b>380.307</b>	<b>3.227.877</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	<b>Nota 10</b>	704.368	293.464	Proveedores		316.549	3.202.147
Deudores varios		59.965	40.170	Proveedores empresas del grupo y asociadas		662	-
Activos por impuesto corriente	<b>Nota 17</b>	235.061	87.785	Acreedores varios		7.131	6.129
Otros créditos con las Administraciones públicas	<b>Nota 17</b>	36.200	392.246	Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 17</b>	55.965	19.601
<b>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo</b>	<b>Nota 20</b>	<b>-</b>	<b>5.270.000</b>				
Créditos a empresas		-	5.270.000				
Valores representativos de deuda		-	-				
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>30</b>	<b>664</b>				
Otros activos financieros		30	664				
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>8.361</b>	<b>67</b>				
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 11</b>	<b>59.037</b>	<b>44.527</b>				
Tesorería		59.037	44.527				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>26.061.956</b>	<b>14.501.865</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>26.061.956</b>	<b>14.501.865</b>

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

	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 19</b>	<b>298.040</b>	<b>14.229</b>
Ventas		39.200	-
Ingresos por arrendamientos		258.840	14.229
<b>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</b>		<b>46.709</b>	<b>5.326.425</b>
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	<b>Nota 19</b>	<b>541.576</b>	<b>281.367</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>Nota 19</b>	<b>(712.257)</b>	<b>(5.902.647)</b>
Consumo de edificios adquiridos		(41.293)	(576.222)
Compras de terrenos		(186.176)	(2.866.570)
Obras y servicios realizados por terceros		(484.788)	(2.459.855)
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>3.241</b>	<b>16.434</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		3.241	16.434
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		-	-
<b>Gastos de personal</b>	<b>Nota 19</b>	<b>(230.833)</b>	<b>(158.131)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(176.082)	(122.628)
Cargas sociales		(54.751)	(35.503)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(353.993)</b>	<b>(76.550)</b>
Servicios exteriores		(268.975)	(67.084)
Tributos		(82.937)	(9.466)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(2.081)	-
Otros gastos de gestión corriente		-	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Nota 5 y 6</b>	<b>(109.480)</b>	<b>(12.424)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>47.600</b>	<b>-</b>
Deterioros y pérdidas		-	-
Resultados por enajenaciones y otras		47.600	-
<b>Otros resultados</b>		<b>33</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(469.364)</b>	<b>(511.297)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>Nota 19</b>	<b>132.078</b>	<b>155.656</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		132.078	155.656
De empresas del grupo y asociadas		24.718	94.185
De empresas terceros		107.360	61.471
<b>Gastos financieros</b>		<b>(62.399)</b>	<b>-</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(62.344)	-
Por deudas con terceros		(55)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>69.679</b>	<b>155.656</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(399.685)</b>	<b>(355.641)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 17</b>	69.620	77.056
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(330.065)</b>	<b>(278.585)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(330.065)</b>	<b>(278.585)</b>




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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	<i>Nota 3</i>	<i>(330.065)</i>	<i>(278.585)</i>
<i>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>			
<i>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados			
<i>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>			-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>(330.065)</b>	<b>(278.585)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2012 Y 2011**

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
<b>A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010</b>	<b>6.547.120</b>	<b>3.137.235</b>	<b>1.651.584</b>		<b>139.355</b>	<b>8.634</b>	<b>11.483.928</b>
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores					(139.355)		(139.355)
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores			139.355		(30.217)		109.138
<b>B. SALDO AJUSTADO, 01/01/11</b>	<b>6.547.120</b>	<b>3.137.235</b>	<b>1.790.939</b>	-	<b>(30.217)</b>	<b>8.634</b>	<b>11.453.711</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos					(278.585)		(278.585)
II Otras variaciones del Patrimonio Neto				(30.217)	30.217		
<b>C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2011</b>	<b>6.547.120</b>	<b>3.137.235</b>	<b>1.790.939</b>	<b>(30.217)</b>	<b>(278.585)</b>	<b>8.634</b>	<b>11.175.126</b>
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores							
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores							
<b>D. SALDO AJUSTADO, 01/01/12</b>	<b>6.547.120</b>	<b>3.137.235</b>	<b>1.790.939</b>	<b>(30.217)</b>	<b>(278.585)</b>	<b>8.634</b>	<b>11.175.126</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos					(330.065)		(330.065)
II. Aumentos de capital							-
III. Incremento de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios (Nota 21)	8.325.995	6.065.764					14.391.759
IV. Otras variaciones del Patrimonio Neto (Nota 13)				(278.585)	278.585		-
<b>E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2012</b>	<b>14.873.115</b>	<b>9.202.999</b>	<b>1.790.939</b>	<b>(308.802)</b>	<b>(330.065)</b>	<b>8.634</b>	<b>25.236.820</b>

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

	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(399.685)	(355.641)
<b>Ajustes del resultado.</b>		<b>55.833</b>	<b>(143.232)</b>
Amortización del inmovilizado (+).	Nota 5 y 6	109.480	12.424
Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		63.632	
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		(47.600)	-
Ingresos financieros (-).	Nota 18	(132.078)	(155.656)
Gastos financieros (+).		62.399	
<b>Cambios en el capital corriente.</b>		<b>(2.666.692)</b>	<b>(1.808.542)</b>
Existencias (+/-).		(1.145.215)	(5.760.807)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		1.121.328	527.098
Otros activos y pasivos corrientes (+/-).		(1.289)	(1.733)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(2.937.996)	3.184.649
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>			
Pagos de intereses (-).		(62.399)	
Cobros de intereses (+).		132.078	155.656
Cobros por impuesto sobre beneficios (-/+).		226.801	86.595
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>		<b>(3.010.544)</b>	<b>(2.307.415)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>47.613</b>	
Inmovilizado material.		55.000	
<b>Cobros por desinversiones (+).</b>		<b>55.000</b>	
Inversiones inmobiliarias.		(7.387)	
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(7.387)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(2.348.124)</b>	
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>		<b>180.309</b>	
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.		180.309	
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>		<b>(2.528.433)</b>	
Devolución y amortización de Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		(2.528.433)	
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(5.311.055)</b>	<b>(2.307.415)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.314.527	7.621.942
Efectivo aportado por combinación de negocios (Nota 21)		55.565	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		59.037	5.314.527

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

### 1. Actividad de la Sociedad

Deba Bailarako Industrialdea, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 19 de septiembre de 1984 con la denominación inicial de "Elgoibarko Industrialdea, S.A".

En el ejercicio 2001 se materializó la fusión por absorción de las Sociedades "Eibarko Industrialdea, S.A.", "Mendaroko Industrialdea, S.A." y "Mutrikuko Industriadea, S.A.", que transmitieron, por sucesión universal, la totalidad de sus activos y pasivos a la absorbente, extinguiéndose sin liquidación, pasando a denominarse Deba Beheko Industrialdea, S.A.

La citada fusión se realizó acogándose al régimen fiscal especial previsto en el Capítulo X del Título VIII de la Norma Foral de Gipuzkoa 7/1996, de 4 de Julio, del Impuesto Sobre Sociedades relativo a las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cesiones globales de activos y pasivos.

La información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales que exige la citada normativa fue incluida en la correspondiente al ejercicio 2001, año en el que se materializó la fusión.

El 28 de junio de 2012 las Juntas Generales Extraordinarias de Deba Beheko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbente) y de Debagoieneko 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 se acuerda ampliación de capital en la sociedad absorbente por importe de 8.325.995 euros (Notas 1 y 21) y la redenominación de la sociedad, en su actual denominación de Deba Bailarako Industrialdea, S.A. La fusión tiene efectos contables con fecha 1 de enero de 2012. 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 han valorado según sus valores contables en las cuentas anuales consolidadas en que se realiza 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 24 de octubre de 2012 han sido inscritas en el Registro Mercantil de Gipuzkoa la fusión, la ampliación de capital social y el cambio de denominación social.

Su domicilio fiscal y social radica en el Polígono Industrial Ibaizarte (Elgoibar).

El objeto social lo constituye el estímulo y la promoción de la iniciativa y la inversión industrial en la comarca del Alto y Bajo Deba mediante:

- a) La promoción urbanística de suelo apto para la implantación empresarial, 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 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.

Como se describe en la Nota 13 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, S.A.). 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. 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 28 de junio de 2012.

### **2.2. Principios contables aplicados**

Para la elaboración de las cuentas 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, así como las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias en todo aquello que no se oponga a la normativa relacionada anteriormente y, especialmente se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.

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

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

- Pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 8 y 9)
- Vida útil de los activos materiales (Nota 5 y 6)
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias (Nota 16)
- El valor razonable de determinados activos financieros no cotizados en mercados activos (Nota 8)
- 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".

### **2.4. Comparación de la información**

Debido a la combinación de negocios descrita en las notas 1 y 21, en la comparación de la información de los ejercicios 2012 y 2011 debe considerarse el efecto de la fusión. La nota 21 recoge el balance aportado por la sociedad absorbida.

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad consideran necesaria la reclasificación de determinados edificios considerados en las cuentas de 2011 dentro de "Existencias" a "Inversiones inmobiliarias", ya que la experiencia de ejercicios pasados y la perspectiva futura en base a la situación actual, hacen pensar que esta clasificación se ajusta más a su naturaleza. Del mismo modo han considerado necesaria la reclasificación de determinados elementos registrados a cierre del ejercicio 2011 como "Edificios construidos" a "Edificios

Adquiridos", ambos epígrafes dentro de la partida de "Existencias", dado que consideran que esta clasificación responde más adecuadamente a la naturaleza de estos elementos.

### 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 330.065 euros, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Por su parte, con fecha 28 de junio 2012, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2011 por importe de 278.585 euros, fueran destinadas a Resultados negativos de ejercicios anteriores.

### 4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración en la formulación de las cuentas anuales se citan a continuación:

#### 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 costes netos de su correspondiente amortización acumulada y de las eventuales pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

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

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

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

	Años Vida Útil
Construcciones	20
Mobiliario	5-10
Otro inmovilizado material	5-10

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.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 10.524 euros (7.026 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. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a unidades inmobiliarias, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas de forma continuada en servicios, en lugar de 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 4.1 anterior, relativa al inmovilizado material.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 98.956 euros (5.398 euros en el ejercicio 2011) (Nota 6).

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.3, relativa a arrendamientos

## 4.3. Arrendamientos

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

## **Arrendamientos operativos**

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

## **4.4. Instrumentos financieros**

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

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

### **a) Activos financieros**

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

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

- Préstamos y partidas a cobrar: "Contratos Industrialdea"

Los "Contratos Industrialdea" son contratos de compraventa con pago aplazado en los 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 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) Fianzas recibidas**

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

#### **e) Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo**

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

### **4.5. Existencias**

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

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

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

#### 4.6. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2012 se ha calculado según la Norma Foral, 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto sobre Sociedades.

#### 4.7. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

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

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

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

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

#### **4.8. Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

Los pasivos contingentes no se reconocen en el balance de situación, sino que se informa sobre los mismos en la memoria (véase Nota 16).

#### **4.9. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

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 tenía 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 registraban en el capítulo "Gastos de Personal - Cargas sociales " de las cuentas de pérdidas y ganancias (Nota 19).

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

#### 4.11. Subvenciones, donaciones y legados

Al cierre del ejercicio, aquellas subvenciones en que las condiciones establecidas en las correspondientes resoluciones de concesión están acreditadas ante los Organismos competentes se consideran subvenciones no reintegrables, registrándose por el importe concedido, neto de su efecto impositivo, en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance de situación adjunto. Por el contrario, aquellas subvenciones en las que aún no está acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos para su concesión y existen dudas sobre su recepción se consideran reintegrables, registrándose en el pasivo del balance de situación.

Las subvenciones públicas concedidas para la adquisición de activos materiales, intangibles o inversiones inmobiliarias se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias en proporción a las vidas útiles estimadas de los activos financiados o cuando se produce su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

Las subvenciones oficiales concedidas para compensar costes se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y en los mismos periodos en los que se devenguen los costes que financian.

Las subvenciones oficiales que se reciben para compensar pérdidas o gastos ya incurridos, que se perciban como soporte financiero sin costes posteriores o que se perciban sin finalidad específica, se imputan como ingresos del ejercicio en que se convierten en exigibles.

Los pasivos financieros que incorporan ayudas implícitas en forma de aplicación de tipos de interés por debajo de mercado se reconocen en el momento inicial por su valor razonable. La diferencia entre dicho valor, ajustado en su caso por los gastos de emisión del pasivo y el importe recibido, se registra como una subvención oficial imputándose a la cuenta de resultados en función de la naturaleza de la subvención concedida.

#### **4.12. Combinaciones de negocios**

Tal y como se indica en la Notas 1 y 21, en el ejercicio 2012 se ha producido la fusión por absorción de Debagoieneko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbida) por Deba Beheko Industrialdea, S.A.(sociedad absorbente).

Dado que se trata de una combinación de negocios en la que intervienen sociedades pertenecientes al mismo grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se han valorado según sus valores contables existentes antes de realizarse la operación en las cuentas anuales consolidadas de la sociedad dominante, que no difiere del valor contable existente antes de realizarse la operación en las cuentas anuales individuales de la sociedad absorbida.

#### **4.13. Transacciones con partes vinculadas**

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad (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 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 devengan tipos de interés de mercado y sus vencimientos son a corto plazo.

#### **4.14. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente**

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

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

## 5. Inmovilizado material

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Terrenos y construcciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTAL
<b>COSTE</b>					
Saldo a 31.12.2011	142.065	14.586	17.444	9.728	183.823
Combinaciones de negocio	110.110	-	-	-	110.110
Entradas	-	-	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	(38.588)	-	-	-	(38.588)
Traspasos	-	-	-	-	-
<b>Saldo a 31.12.2012</b>	<b>213.587</b>	<b>14.586</b>	<b>17.444</b>	<b>9.728</b>	<b>255.345</b>
<b>AMORTIZACIÓN</b>					
Saldo a 31.12.2011	(99.596)	(14.586)	(17.444)	(9.728)	(141.354)
Combinaciones de negocio	(83.647)	-	-	-	(83.647)
Dotación del ejercicio	(10.524)	-	-	-	(10.524)
Disminuciones	31.188	-	-	-	31.188
<b>Saldo a 31.12.2012</b>	<b>(162.579)</b>	<b>(14.586)</b>	<b>(17.444)</b>	<b>(9.728)</b>	<b>(204.337)</b>
VNC a 31.12.2011	42.469	-	-	-	42.469
VNC a 31.12.2012	51.008	-	-	-	51.008

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Terrenos y construcciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTAL
<b>COSTE</b>					
Saldo a 31.12.2010	142.065	14.586	17.444	9.728	183.823
Entradas	-	-	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-
<b>Saldo a 31.12.2011</b>	<b>142.065</b>	<b>14.586</b>	<b>17.444</b>	<b>9.728</b>	<b>183.823</b>
<b>AMORTIZACIÓN</b>					
Saldo a 31.12.2010	(92.570)	(14.586)	(17.444)	(9.728)	(134.328)
Dotación del ejercicio	(7.026)	-	-	-	(7.026)
Disminuciones	-	-	-	-	-
<b>Saldo a 31.12.2011</b>	<b>(99.596)</b>	<b>(14.586)</b>	<b>(17.444)</b>	<b>(9.728)</b>	<b>(141.354)</b>
VNC a 31.12.2010	49.495	-	-	-	49.495
VNC a 31.12.2011	42.469	-	-	-	42.469

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 31.12.2011	Amortización acumulada	Valor Neto 31.12.11	Coste al 31.12.2012	Amortización acumulada	Valor Neto 31.12.12
Terrenos	1.541	-	1.541	14.699	-	14.699
Construcciones	140.524	(99.596)	40.928	198.888	(162.579)	36.309
<b>Total</b>	<b>142.065</b>	<b>(99.596)</b>	<b>42.469</b>	<b>213.587</b>	<b>(162.579)</b>	<b>51.008</b>

Durante el transcurso del ejercicio 2012 la Sociedad no ha registrado ninguna pérdida de valor con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias y dispone de la plena titularidad sobre los bienes del inmovilizado material.

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

Asimismo, la Sociedad no tiene 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.

### **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**

El detalle de los elementos totalmente amortizados a cierre de los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

	31.12.12	31.12.11
Mobiliario	14.586	14.586
Equipos para procesos de información	17.444	17.444
Otro inmovilizado	9.728	9.728
<b>Total</b>	<b>41.758</b>	<b>41.758</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

## 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:

	Terrenos	Construcciones	Total
<b>COSTE</b>			
<b>Saldo a 31.12.2011</b>	<b>159.195</b>	<b>262.957</b>	<b>422.152</b>
Combinaciones de negocio (nota 21)	115.530	1.328.597	1.444.127
Adiciones	-	7.388	7.388
Reclasificación (*)	181.217	409.431	590.648
<b>Saldo a 31.12.2012</b>	<b>455.942</b>	<b>2.008.372</b>	<b>2.464.315</b>
<b>AMORTIZACIÓN</b>			
<b>Saldo a 31.12.2011</b>	-	<b>(107.160)</b>	<b>(107.160)</b>
Combinaciones de negocio	-	(383.101)	(383.101)
Dotación del ejercicio	-	(98.956)	(98.956)
Reclasificación (*)	-	(49.072)	(49.072)
<b>Saldo a 31.12.2012</b>	-	<b>(638.289)</b>	<b>(638.289)</b>
<b>VNC a 31.12.2011</b>	<b>159.195</b>	<b>155.797</b>	<b>314.992</b>
<b>VNC a 31.12.2012</b>	<b>455.942</b>	<b>1.370.084</b>	<b>1.826.026</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Terrenos	Construcciones	Total
<b>COSTE</b>			
<b>Saldo a 31.12.2010</b>	<b>13.407</b>	<b>50.390</b>	<b>63.797</b>
Reclasificación	145.788	212.567	358.355
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Traspasos	-	-	-
<b>Saldo a 31.12.2011</b>	<b>159.195</b>	<b>262.957</b>	<b>422.152</b>
<b>AMORTIZACIÓN</b>			
<b>Saldo a 31.12.2010</b>	-	<b>(24.774)</b>	<b>(24.774)</b>
Reclasificación	-	(76.988)	(76.988)
Dotación del ejercicio	-	(5.398)	(5.398)
Disminuciones	-	-	-
<b>Saldo a 31.12.2011</b>	-	<b>(107.160)</b>	<b>(107.160)</b>
<b>VNC a 31.12.2010</b>	<b>13.407</b>	<b>25.616</b>	<b>39.023</b>
<b>VNC a 31.12.2011</b>	<b>159.195</b>	<b>155.797</b>	<b>314.992</b>

(\*) En 2012 los Administradores de la Sociedad han decidido reclasificar un local registrado inicialmente como "Existencias" a "Inversiones Inmobiliarias", dado que se va a ocupar

mediante contrato de arrendamiento operativo en los próximos 5 ejercicios. En el ejercicio 2011 la Sociedad recuperó un local vendido en ejercicios anteriores, registrándolo inicialmente en Existencias (ver Nota 9). Sin embargo, en noviembre de 2011 se ocupó mediante contrato de arrendamiento puro (ver Nota 7), con lo que dado que a la vista de este hecho los Administradores de la Sociedad consideraron que la expectativa de los próximos ejercicios era la de explotar este local mediante el arrendamiento puro, decidieron igualmente reclasificarlo a inversión inmobiliaria.

El detalle de la composición del saldo del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 adjunto, es como sigue:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Terreno	Construcción	Total	AA a 31/12/12	Valor Neto Contable
Módulo 10 2 planta parcela 3 Azitain	13.407	50.390	63.797	32.095	31.702
Local 3S y 3T planta 1 pabellón Albitxuri	145.788	212.567	358.355	89.153	269.202
Local Eo 12MSI	16.260	186.987	203.247	80.243	123.004
Nave 1 Markulete	181.217	409.431	590.648	49.072	541.576
Local D5 Ingrelan	1.246	14.326	15.572	9.480	6.092
Local fo5 Ondoan	8.795	101.140	109.935	71.871	38.064
Local eo4A Aritu	2.590	29.783	32.373	27.748	4.625
Local Polmetasa	86.640	1.003.748	1.090.388	278.627	811.761
	<b>455.942</b>	<b>2.008.372</b>	<b>2.464.314</b>	<b>638.289</b>	<b>1.826.026</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Terreno	Construcción	Total	Amortización Acumulada a 31/12/11	Valor Neto Contable
Módulo 10 2 planta parcela 3 Azitain	13.407	50.390	63.797	28.435	35.362
Local 3S y 3T planta 1 pabellón Albitxuri	145.788	212.567	358.355	78.725	279.630
	<b>159.195</b>	<b>262.957</b>	<b>422.152</b>	<b>107.160</b>	<b>314.992</b>

Los ingresos generados por las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2012, correspondientes a arrendamientos operativos, han ascendido a 212.512 euros (14.229 euros en 2011), y se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios- Ingresos por arrendamiento" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 19). Por su parte, los gastos de explotación incurridos por dichas inversiones durante los ejercicios 2012 y 2011 corresponden, básicamente, a la dotación a la amortización por importe de 98.956 euros y 5.398 euros respectivamente.

### Correcciones valorativas por deterioro

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

## 7. Arrendamientos

### 7.1. Arrendamientos operativos - Arrendador

La Sociedad cede mediante contratos de arrendamiento operativo determinados inmuebles.

En general, las rentas pactadas son objeto de actualización de acuerdo con la evolución experimentada por el IPC.

El importe y los vencimientos de los cobros futuros mínimos a recibir por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables en vigor presentan el siguiente detalle:

	31.12.12	31.12.11
Hasta un año	150.339	49.200
Entre 1 y 5 años	302.648	171.462
<b>Total</b>	<b>452.987</b>	<b>220.662</b>

Asimismo, la Sociedad ha mantenido arrendado a terceros, en régimen de arrendamiento operativo una oficina en el polígono de Azitain, dos locales en Albitxuri, 4 oficinas y 1 garaje del Polígono Basabe, una nave, 3 oficinas y un garaje en Eskoriaza, y 5 naves en el Polígono de Arrasate E45.

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo reconocidas como ingreso en el ejercicio 2012 asciende a 258.840 euros (14.229 euros en 2011) (Nota 19).

## 8. 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 líquidos equivalentes (Nota 11), las Administraciones Públicas deudoras (Nota 17), así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

Euros					
31.12.2012					
Corriente					
Categorías	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	Inversiones financieras en empresas del grupo	Otros activos financieros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	2.717.545	-	-	30	2.717.575

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

31.12.2011					
Corriente					
Categorías	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	Inversiones financieras en empresas del grupo	Otros activos financieros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	1.700.936	5.270.000	-	664	6.971.600

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

### **Clasificación por vencimientos**

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



Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

Euros								
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes	Total largo plazo	Total
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>								
Clientes por ventas y prestación de servicios	704.368	585.104	413.069	314.556	356.121	284.362	1.953.212	2.657.580
Deudores	59.965	-	-	-	-	-	-	59.965
<b>Créditos a empresas del grupo</b>								
Inversiones financieras	30	-	-	-	-	-	-	30
<b>Deudores y otras cuentas a cobrar</b>	<b>764.363</b>	<b>585.104</b>	<b>413.069</b>	<b>314.556</b>	<b>356.121</b>	<b>284.362</b>	<b>1.953.212</b>	<b>2.717.575</b>

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017 y siguientes	Total largo plazo	Total
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>								
Clientes por ventas y prestación de servicios	293.464	291.105	289.942	289.646	177.354	319.255	1.367.302	1.660.766
Deudores	40.170	-	-	-	-	-	-	40.170
<b>Créditos a empresas del grupo</b>								
Inversiones financieras	5.270.000	-	-	-	-	-	-	5.270.000
	664	-	-	-	-	-	-	664
<b>Deudores y otras cuentas a cobrar</b>	<b>5.604.298</b>	<b>291.105</b>	<b>289.942</b>	<b>289.646</b>	<b>177.354</b>	<b>319.255</b>	<b>1.367.302</b>	<b>6.971.600</b>

### 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 107.360 euros (61.471 euros en 2011), en concepto de ingresos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

## 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:

	Euros							Saldo a 31.12.12
	Saldo a 31.12.11	Combinaciones de negocios (nota 21)	Adiciones	Reclasificación(*)	Corrección de errores (nota 21)	Trasposos	Retiros	
Terrenos y solares	449.823	415.849	-			96.299		961.971
Obra en curso	5.825.474	18.000	670.963			(3.697.851)		2.816.586
Edificios adquiridos	326.666	2.129.732	307.891	129.426		-		2.893.715
Edificios construidos	23.450	11.301.071	5.830	(671.002)	180.309	3.601.552	(19.046)	14.422.163
Deterioro de valor			(63.632)					(63.632)
<b>Valor neto de las existencias</b>	<b>6.625.413</b>	<b>13.864.652</b>	<b>921.052</b>	<b>(541.576)</b>	<b>180.309</b>	<b>-</b>	<b>(19.046)</b>	<b>21.030.804</b>

(\*) En el ejercicio 2012 los Administradores deciden reclasificar este elemento de existencias a inversión inmobiliaria (Nota 2.4)

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros				
	Saldo a 31.12.10	Adiciones	Reclasificación (*)	Retiros	Saldo a 31.12.11
Terrenos y solares	449.823	-	-	-	449.823
Obra en curso	499.049	5.326.425	-	-	5.825.474
Edificios adquiridos	173.652	434.381	(281.367)	-	326.666
Edificios construidos	23.450	-	-	-	23.450
<b>Valor neto de las existencias</b>	<b>1.145.974</b>	<b>5.760.806</b>	<b>(281.367)</b>	<b>-</b>	<b>6.625.413</b>

(\*) En el ejercicio 2011 los Administradores deciden reclasificar este elemento de existencias a inversión inmobiliaria (Nota 2.4)

A 31 de diciembre de 2012 y 2011 el epígrafe "Terrenos y solares" registra el coste de adquisición de varias parcelas en la zona de Albitxuri y Mijoa así como una parcela en el Polígono de Eskoriza.

"Obras en curso" integra, el coste incurrido en la ampliación del polígono de Mijoa. Las altas del ejercicio 2012 corresponden principalmente a las últimas certificaciones de la primera fase de Mijoa II, así como a los intereses abonados por el período transcurrido entre la expropiación y el pago del justiprecio. Del importe total de la "obra en curso" a cierre del ejercicio 2012 la Sociedad ha traspasado a "Edificios construidos" 3.601 mil euros correspondientes a la finalización de la primera fase de Mijoa II. Del mismo modo se traspasan a "Terrenos" 96 mil euros correspondientes a unos trabajos de edificación realizados sobre una parcela existente en Mijoa I.

Tras esta reclasificación a cierre de 2012 el saldo de "Obras en curso" corresponde principalmente a los terrenos sobre los que se va a desarrollar la segunda fase de Mijoa II,

cuyo valor asciende a 2.227 mil euros junto con los trabajos de urbanización realizados sobre los mismos que ascienden a 521.824 euros.

Las altas del ejercicio 2011 correspondían al coste de la expropiación de terrenos por valor de 2.840 mil euros y los costes incurridos en la ejecución de la obra por valor de 2.460 mil euros. También se incluyen en este epígrafe costes relacionados con el proceso expropiatorio.

El epígrafe “Edificios adquiridos” registra el valor de los siguientes elementos:

Un local en el Polígono de Albitxuri y dos oficinas en el Polígono de Azitain recuperados en 2010 y 2011 respectivamente, una nave, diversas oficinas y garajes en el Polígono de Eskoriaza, 5 locales en el Polígono de Bergara recuperados en el ejercicio 2008 y 2010, un local y oficinas en el Polígono de Basabe recuperados en 2009 y 2012 y 2 edificios en el Polígono de Arrasate recuperados en los ejercicios 2010 y 2012.

“Edificios construidos” recoge los siguientes elementos a cierre del ejercicio 2012:

una oficina en el polígono de Azitain, 9 pabellones en Mijoa, locales en el Polígono de Basabe, 2 edificios en el Polígono Arrasate, edificios industriales, oficinas y garajes en el Polígono de Arrasate Markulete II.

A 31 de diciembre de 2012, salvo 3 oficinas y un garaje del Polígono de Eskoriaza y un garaje en Basabe, que se encuentran ocupadas mediante arrendamiento operativo, el resto de elementos se encuentran desocupados. A cierre del ejercicio no existen compromisos de venta sobre ninguno de estos elementos.

A cierre del ejercicio 2012, los Administradores han considerado que existen elementos que presentan indicios de deterioro, por lo que han registrado un deterioro de las existencias por importe de 64 mil euros correspondientes en su mayor parte al Polígono de Basabe. Tras esta corrección valorativa, los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de las existencias al 31 de diciembre de 2012 ni 31 de diciembre de 2011.

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

## 10. Clientes por ventas y prestación de servicios

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

	Euros			
	2012		2011	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Cientes por ventas y prestación de servicios				
Por contratos industrialdea	690.263	1.953.212	293.464	1.367.302
Clientes por prestación de servicios	14.105	-	-	-
	<u>704.368</u>	<u>1.953.212</u>	<u>293.464</u>	<u>1.367.302</u>



El detalle de los vencimientos anuales de los saldos a cobrar a más de doce meses es el siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Principal	Intereses	Total	Principal	Intereses	Total
1 año	690.263	50.138	740.401	293.464	55.367	348.831
Entre 1 y 5 años	1.668.850	105.761	1.774.611	1.048.047	113.505	1.161.552
Más de 5 años	284.362	13.380	297.742	319.255	29.099	348.354
	<b>2.643.475</b>	<b>169.279</b>	<b>2.812.754</b>	<b>1.660.766</b>	<b>197.971</b>	<b>1.858.737</b>

Los Administradores de la Sociedad consideran que el impone en libros de las cuentas de clientes se aproxima a su valor razonable.

Los Administradores consideran que no es necesaria la constitución de corrección valorativa en función de la experiencia histórica, la valoración del entorno económico actual y los riesgos inherentes a la actividad propia de la Sociedad.

## 10.1. 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, en los que se fija una opción de compra simbólica una vez finalizado dicho plazo. 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.

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

	31.12.12		31.12.11	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	740.401	2.072.353	348.831	1.509.906
Menos - Ingresos financieros no devengados	(50.138)	(119.141)	(55.367)	(142.604)
<b>Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar</b>	<b>690.263</b>	<b>1.953.212</b>	<b>293.464</b>	<b>1.367.302</b>

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:

	31.12.2012			31.12.2011		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor Actual	Cobros mínimos	Intereses	Valor Actual
Hasta 1 año	740.401	(50.138)	690.263	348.831	(55.367)	293.464
No corriente						
Entre 1 y 5 años	1.774.611	(105.761)	1.668.850	1.161.552	(113.505)	1.048.047
Más de 5 años	297.742	(13.380)	284.362	348.354	(29.099)	319.255
<b>Total</b>	<b>2.812.754</b>	<b>(169.279)</b>	<b>2.643.475</b>	<b>1.858.737</b>	<b>(197.971)</b>	<b>1.660.766</b>

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de las cuentas de clientes se aproxima a su valor razonable.

La Sociedad practica las correcciones de valor que estima necesarias con el fin de cubrir las cantidades derivadas del arrendamiento pendientes de cobro, considerando el derecho que la Sociedad tiene para la recuperación de los inmuebles en caso de impago de las cuotas. A cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad no ha considerado necesario dotar provisión por deterioro de clientes.

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final del ejercicio es como sigue:

	31.12.12	31.12.11
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>1.858.737</b>	<b>2.980.620</b>
Combinaciones de negocios (nota 21)	2.159.687	
Cobros	(850.733)	(332.156)
Altas de contratos	46.108	-
Resoluciones de contratos	(246.924)	(683.003)
Regularizaciones de tipos de interés	(154.120)	(106.724)
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<b>2.812.754</b>	<b>1.858.737</b>

## 11. Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

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

	Euros	
	31.12.2012	31.12.2011
Bancos e instituciones de crédito		
Caja Laboral	27.725	
c/c Kutxa	31.312	44.527
<b>Total</b>	<b>59.037</b>	<b>44.527</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 0,12 % y un 1,13 % 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 19).

Los ingresos devengados por este tipo de activos durante el ejercicio 2012 han ascendido a 989 euros (1.819 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

## **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 Industrialdea de pabellones, oficinas o locales (Notas 8 y 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 (Nota 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 arrendamiento financiero de unidades inmobiliarias, están expuestos al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto en los resultados financieros y en los flujos de caja futuros de la Sociedad. Los mencionados instrumentos financieros se encuentran contratados a un tipo de interés del Euribor más un diferencial.

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

	Tipo de interés	Euros			
		31.12.2012		31.12.2011	
		Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Tesorería	Euribor 3M-0,10	59.037	-	44.527	-
Cuentas a cobrar por contratos industrialdea (Nota 10)	Euribor 3M+1,25% /+ 2,85% a Euribor 12M +2,85%	2.643.476	-	1.660.766	-
Créditos con empresas de grupo				5.270.000	
Créditos	Euribor 12M+0,85				
Depósitos	Euribor 3M-0,10	-	(319.999)		
		<b>2.702.513</b>	<b>(319.999)</b>	<b>6.975.293</b>	-

### 13. Fondos Propios

#### 13.1. Capital social

El capital social al cierre del ejercicio 2012 se compone de 2.474.728 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.

Tal y como indica la nota 1 y la nota 21 con fecha 28 de junio de 2012 la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital social como consecuencia del proceso de fusión por absorción con la sociedad Deba Goieneko Industrialdea S.A. por importe de 8.325.995 euros, mediante la emisión de 1.385.357 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 absorbente.

La composición del accionariado a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación
Sprilur, S.A.	1.262.111	51,00%
Ayuntamiento de Elgoibar	78.400	3,17%
Ayuntamiento de Eibar	64.990	2,63%
Ayuntamiento de Mendaro	49.613	2,00%
Ayuntamiento de Mutriku	73.893	2,99%
Diputación Foral de Gipuzkoa	604.674	24,43%
Ayuntamiento de Aretxabaleta	115.318	4,66%
Ayuntamiento de Bergara	53.196	2,15%
Ayuntamiento de Oñati	64.051	2,59%
Ayuntamiento de Mondragón	56.739	2,29%
Ayuntamiento de Eskoriaza	51.272	2,07%
Mancomunidad del Alto Deba	471	0,02%
<b>Total</b>	<b>2.474.728</b>	<b>100,00%</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación
Sprilur, S.A.	555.579	51,00%
Ayuntamiento de Elgoibar	78.400	7,20%
Ayuntamiento de Eibar	64.990	5,97%
Ayuntamiento de Mendaro	49.613	4,55%
Ayuntamiento de Mutriku	73.893	6,78%
Diputación Foral de Gipuzkoa	266.896	24,50%
<b>Total</b>	<b>1.089.371</b>	<b>100,00%</b>

### 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:

	Saldo al 01.01.11	Aumento	Saldo al 31.12.11	Aumento	Saldo al 31.12.12
<b>Legal y estatutarias</b>					
Reserva legal	182.831	-	182.831	-	182.831
<b>Otras reservas</b>					
Voluntarias	1.608.108	-	1.608.108	-	1.608.108
<b>Total</b>	<b>1.790.939</b>	<b>-</b>	<b>1.790.939</b>	<b>-</b>	<b>1.790.939</b>

#### Reserva legal

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

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

#### Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

## 14. Deudas a largo y corto plazo

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, sin incluir las Administraciones Públicas acreedoras (Nota 17), así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

	31.12.12	31.12.11
<b>Deudas a corto plazo</b>		
Otros pasivos financieros	12.456	1.465
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		
Proveedores	316.549	3.202.147
Proveedores grupo	662	
Acreedores varios	7.131	6.129
<b>Total</b>	<b>336.798</b>	<b>3.209.741</b>

El vencimiento de todos estos pasivos financieros es de 12 meses.

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.

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.

A cierre del ejercicio 2012 la Sociedad mantiene una cuenta de crédito con una Entidad de Crédito, con un límite de 110 mil euros, de la que a cierre del ejercicio no se ha dispuesto saldo alguno.

## 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	3.914.970	100%	2.638.931	100%
Resto	-	0%		
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>3.914.970</b>	<b>100%</b>		
Plazo Medio Ponderado Excedido de pagos (días)	-			
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	-			

## 16. Provisiones y 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 2.008.236 euros (666.105 euros al 31 de diciembre de 2011). El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén rescisiones voluntarias de contratos.

La Sociedad, como consecuencia de ser beneficiaria de los terrenos ejecutados en el ejercicio 2011 vía expropiación llevada a cabo por el Ilmo. Ayuntamiento de Mutriku (Nota 9), ha recibido recursos contencioso-administrativos por las partes expropiadas.

A cierre del ejercicio 2012 únicamente siguen vigentes los relativos a una de las partes expropiadas que mantiene diversos recursos contra los acuerdos entre el Ayuntamiento de Mutriku y la Sociedad, así como contra diversas actuaciones relativas al proceso expropiatorio. Todos estos recursos son de cuantía indeterminada. Por otra parte, ha interpuesto igualmente un recurso contra el acuerdo del Jurado de Expropiación forzosa de Gipuzkoa, solicitándose un incremento de valor del suelo y de intereses que económicamente se concretaría en 361 mil euros.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2012, no se han resuelto dichos recursos contencioso-administrativos.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Elgoibar con fecha 2 de junio de 2011 solicita a la Sociedad un importe total de 85.947 euros correspondientes a impuestos de construcciones, servicios municipales y otorgamiento de la licencia de primera ocupación, en relación con la concesión de Licencia de Primera Utilización respecto de los pabellones B y K del polígono de Albitxuri, en base a la documentación final de obra y escritura de obra nuevas presentadas por parte de la Sociedad en abril de 2005. El 23 de junio 2011 la Sociedad interpuso recurso de reposición contra la liquidación tributaria, que ha sido desestimada por el Ayuntamiento de Elgoibar en noviembre de 2011. La Sociedad ha formulado recurso contencioso administrativo contra la citada desestimación en enero 2012. Dado que la liquidación tributaria solicitada por el Ayuntamiento se encuentra prescrita a fecha de solicitud, la Sociedad considera que en ningún caso deberá hacer frente a la citada liquidación. La Sociedad considera el riesgo de tener que hacer frente a esta reclamación remoto, si bien en el caso de que finalmente la Sentencia sea condenatoria, estima que el importe total a desembolsar por este procedimiento considerando el importe inicial solicitado, costas e intereses ascendería a 120 mil euros. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales la Sociedad se encuentra a la espera de la Sentencia definitiva.



Finalmente, en relación a la obtención del certificado de calidad del suelo del Polígono de Albitxuri, con fecha 29 de noviembre de 2012, la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, ha emitido una propuesta de Resolución, según la cual responsabiliza a la Mancomunidad Comarcal de Debabarrena del mantenimiento y control post clausura del vertedero de Urruzuno (Elgoibar). A pesar de esto, la Sociedad considera que dicha propuesta es susceptible de ser modificada y alegada de forma que bien por resolución administrativa, bien por las propias necesidades de la Sociedad algunas de las labores señaladas en la propuesta de la Viceconsejería deban ser asumidas por la Sociedad, si bien en caso de que así sea, estas labores no pueden ser cuantificadas a fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales.

Debido al recurso por conflicto de competencia promovido por el Gobierno de España ante el Tribunal Constitucional, en diciembre de 2012, sobre la decisión del Gobierno Vasco por la que se acuerda que los trabajadores del sector público vasco cobren la paga extraordinaria de diciembre de 2012; la sociedad no ha satisfecho a sus trabajadores las remuneraciones correspondientes a la paga extraordinaria del mes de diciembre, cuyo importe asciende a 14.334 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.

Los Administradores de la Sociedad, de acuerdo con los abogados externos que han asumido la dirección jurídica de los asuntos referidos, han considerado las circunstancias expuestas anteriormente como contingencias, por cuanto se trata de obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

En consecuencia, dichas contingencias no han sido objeto de registro contable, presentándose descripción de las mismas en la memoria.

## 17. Administraciones Públicas y situación fiscal

Los saldos que la Sociedad mantiene con Administraciones Públicas se detallan como sigue:

Administraciones Públicas deudoras	No corriente	Corriente	Saldo a 31.12.12	No corriente	Corriente	Saldo a 31.12.11
Activos por impuesto diferido	97.884	-	97.884	22.766	-	22.766
Activo por impuesto corriente	-	235.061	235.061	-	87.785	87.785
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	36.200	36.200	-	-	392.246
Hacienda Pública deudora por IVA	-	36.200	36.200	-	392.246	392.246

Administraciones Públicas acreedoras	No corriente	Corriente	Saldo 31.12.12	No corriente	Corriente	Saldo 31.12.11
Pasivos por impuesto diferido	97.735	-	97.735	97.397	-	97.397
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	55.965	55.965	-	19.601	19.601
Organismos de la Seguridad Social	-	5.254	5.254	-	2.895	2.895
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	50.711	50.711	-	16.706	16.706

### Situación fiscal

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

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

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



## Impuesto sobre beneficios

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio	(330.065)	-	(330.065)	-	-	-	(330.065)
Impuesto sobre sociedades	(69.620)	-	(69.620)	-	-	-	(69.620)
Diferencias temporarias	(20.154)	268.797	248.643	-	-	-	248.643
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(419.839)</b>	<b>268.797</b>	<b>(151.042)</b>				<b>(151.042)</b>
<b>Cuota íntegra (28%)</b>	-	-	-	-	-	-	-
Deducciones fiscales aplicadas							
<b>Cuota líquida</b>							
Retenciones y pagos a cuenta	235.061	-	235.061	-	-	-	235.061
<b>Importe a ingresar (a devolver)</b>	<b>235.061</b>	-	<b>235.061</b>	-	-	-	<b>235.061</b>

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(278.585)	-	-	-	(278.585)
Impuesto sobre sociedades	(77.056)	-	(77.056)	-	-	-	(77.056)
Diferencias temporarias	-	275.199	275.199	-	-	-	275.199
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores							
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(77.056)</b>	<b>275.199</b>	<b>(80.442)</b>				<b>(80.442)</b>
Cuota íntegra (28%)	-	-	-	-	-	-	-
Deducciones fiscales aplicadas							
<b>Cuota líquida</b>							
Retenciones y pagos a cuenta	87.785	-	87.785	-	-	-	87.785
<b>Importe a ingresar (a devolver)</b>	<b>87.785</b>	<b>-</b>	<b>87.785</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87.785</b>

De acuerdo con lo previsto en el Decreto Foral 85/2008, de 23 de diciembre, la Sociedad optó por integrar el saldo neto de los cargos y abonos a partidas de reservas que tuvieron 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 inician a partir del 01 de enero de 2008.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en la Norma Foral 7/1996, la Sociedad imputa fiscalmente los resultados obtenidos en la enajenación de pabellones arrendados mediante contratos de arrendamiento financiero formalizados con posterioridad al 31 de diciembre de 2007, de forma proporcional a medida que se producen los correspondientes cobros.

La conciliación entre la cuota líquida obtenida y el gasto por el impuesto sobre Sociedades registrado en contabilidad es la siguiente:

	31.12.2012	31.12.2011
Cuota líquida	-	-
Variación del impuesto diferido	69.620	77.056
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades</b>	<b>69.620</b>	<b>77.056</b>

## Activos y pasivos por impuestos diferidos

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 arrendamiento financiero suscritos por la Sociedad.

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

### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros				Saldo al 31.12.12
	Saldo al 31.12.11	Combinaciones de negocios (nota 21)	Aumentos	Disminuciones	
Activos por impuestos diferidos	22.766	75.118	-	-	97.884
Diferencias temporarias	10.602		-	-	10.602
Créditos por bases impositivas negativas	12.164	75.118	-	-	87.282
Pasivos por impuestos diferidos	97.397	69.958	5.643	(75.263)	97.735
Registro reservas adaptación al nuevo PGC	29.954	32.217		(62.171)	-
Por operaciones a plazos	67.443	37.741	5.643	(13.092)	97.735

### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros			Saldo al 31.12.11
	Saldo al 31.12.10	Aumentos	Disminuciones	
Activos por impuestos diferidos	22.766	-	-	22.766
Diferencias temporarias	10.602	-	-	10.602
Créditos por bases impositivas negativas	12.164	-	-	12.164
Pasivos por impuestos diferidos	174.453	-	-	97.397
Registro reservas adaptación al nuevo PGC	65.046	-	(35.092)	29.954
Por operaciones a plazos	109.407	-	(41.964)	67.443

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012 es la correspondiente a la Norma Foral 7/1996 de 4 de julio, con las modificaciones incorporadas por la Norma Foral 3/2007, de 29 de diciembre y la Norma Foral 8/2008, de 29 de diciembre la cual se encuentra vigente, al cierre del ejercicio, y sin que se tenga constancia de que a la fecha actual haya sido objeto de recurso.

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.

### **Bases imponibles negativas**

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar fiscalmente son las siguientes:

<u>Año en que se generó</u>	<u>Importe</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2010	71.611	2025
2011	80.442	2026

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar procedentes de la Sociedad absorbida (nota 21) son las siguientes:

<u>Año en que se generó</u>	<u>Importe</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2009	268.278	2024
2010	191.457	2025
2011	97.225	2026

### **Régimen especial de fusiones, escisiones y aportación de activos**

Con fecha 5 de octubre de 2012, se elevó a público el acuerdo social de cesión global de activos y pasivos por parte de Deba Goieneko 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 VIII de la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto de Sociedades del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

## 18. Subvenciones, donaciones y legados

La evolución del registro realizado por la adquisición de terrenos a título gratuito, ha sido la siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Saldo a 31.12.11	Aumentos	Disminuciones	Saldo a 31.12.12
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	8.634	-	-	8.634

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Saldo a 31.12.10	Aumentos	Disminuciones	Saldo a 31.12.11
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	8.634	-	-	8.634

## 19. Ingresos y Gastos

### Importe neto de la cifra de negocios

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

	Euros	
	2012	2011
Ventas de edificios	39.200	-
Arrendamientos operativos	258.840	14.229
Ventas de terrenos	-	-
	<b>298.040</b>	<b>14.229</b>

## Aprovisionamientos

	Euros	
	2012	2011
Consumo de edificios adquiridos	41.292	576.222
Compras	355.013	729.236
Variación de existencias	(313.721)	(153.014)
Consumo de terrenos y solares	186.176	2.866.570
Obras y servicios realizados por terceros	484.788	2.459.855
	<b>712.256</b>	<b>5.902.647</b>

Todas las compras se realizan en Gipuzkoa

## Cargas sociales

	Euros	
	2012	2011
Cargas Sociales		
Aportaciones y dotaciones para pensiones	-	1.839
Seguridad Social a cargo de la empresa	54.498	32.834
Otros gastos sociales	253	830
	<b>54.751</b>	<b>35.503</b>

La Sociedad hasta el ejercicio 2011 tenía asumido un compromiso con sus trabajadoras/es por el que aportaba el 1,5% de su salario a una entidad de previsión social voluntaria. Dicho compromiso ha sido suprimido por la sociedad en el ejercicio 2012.

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

Categoría profesional	2012	2011
Gerente	1	1
Economista	1	1
Administrativo	3	1
	<b>5</b>	<b>3</b>

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

Categoría profesional	2012			2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	7	2	9	8	1	9
Gerente	1	-	1	1	-	1
Técnico	-	1	1	-	1	1
Administrativo	-	3	3	-	1	1
	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>12</b>

## 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
<b>Gastos Financieros</b>		
Créditos con empresas del grupo	(62.344)	-
Otros	(55)	-
<b>Ingresos Financieros</b>		
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A.	24.718	94.185
Intereses por contratos industrialdea (Nota 10)	106.371	59.652
Intereses por cuentas corrientes	989	1.819
	<b>69.679</b>	<b>155.656</b>

## 20. Operaciones con partes vinculadas

### 20.1. 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					
	Inversiones en empresa del grupo a corto plazo – Créditos a empresas		Deudas con empresas de grupo y asociadas a largo plazo		Deudas con empresas de grupo y asociadas a corto plazo	
	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11	31.12.12	31.12.11
Sociedad dominante						
SPRILUR, S.A.	-	5.270.000	319.999	-	-	1.444

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

Al 31 de diciembre de 2012, la deuda de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada con SPRILUR, S.A., asciende a 319 mil euros (5.270.000 euros a favor de la sociedad al 31 de diciembre de 2011) y figura registrado en el epígrafe "Deudas con empresas de grupo y asociadas a largo plazo" del pasivo del balance de situación adjunto. Los ingresos financieros devengados en el ejercicio 2012 por este sistema han ascendido a 24.718 euros (94.185 euros en el ejercicio 2011), y figuran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y los gastos derivados de la deuda a cierre del ejercicio 2012 ascienden a 62.344 euros registrados en el epígrafe de "Gastos Financieros-

por deudas con empresas de grupo y asociadas" en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

	Euros					
	2012			2011		
	Servicios prestados	Servicios Recibidos	Ingresos Financieros	Servicios prestados	Servicios Recibidos	Ingresos Financieros
SPRI, S.A.	-	-	-	685	-	-
SPRILUR, S.A.	-	12.046	-	-	8.618	94.185
Arabako Industrialdea S.A	667	2.245	-	-	-	-
Lautadako Industrialdea, S.A.	-	-	-	500	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	-	-	-	500	-	-
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A.	667	-	-	500	-	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	402	-	-	-	-	-
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	-	-	-	13.966	-	-
Aiara Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	695	-
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	-	-

## 20.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012 se han devengado gastos por primas de seguros a favor de los Administradores de la Sociedad por importe de 1.280 euros (cero euros en 2011). Asimismo, la Sociedad ha registrado durante dicho ejercicio, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 40.384 euros (49.968 euros en el ejercicio 2011), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios y 611 Euros en concepto de seguros de vida y accidentes (518 euros en 2011).

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

## 20.3. Otra información referente a los Administradores

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

	D. Oskar Alberdi Sola	D. Mikel Oregi Gofli	D. Juan Carlos Asín Bustamante	D. Iñaki Villanueva Muñoz	D. Javier Pérez López	Dña. Ana Bolinaga Uribarren	D. Alfredo Etxeberria Murua	D. Ángel Martín Ríos	Dña. Miren Lore Martínez Axpe
Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arabako Industrialdea, S.A.	-	Vocal	Presidente	-	-	-	-	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	Vocal	Presidente	Vocal	Secretario	-	-	-	-	-
Beterrri Kostako Industrialdea, S.A	Vocal	Secretario	Presidente	Vocal	Vocal	-	-	-	-
Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.	-	Vocal	Vocal	-	-	-	-	Secretario	Vocal
Bizkaia Soraldeko Industrialdea, S.A	-	Vocal	Presidente	Vocal	-	-	-	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Secretario	-	Presidente	-	-	-	-	-	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	Secretario	Vocal	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	-	Vocal	Vocal	Vocal	-	-	-	Secretario	Vicepresidenta
Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A.	Secretario	Vocal	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	Vicepresidente	-	-	-	-	-	-
Urolako Industrialdea, S.A	-	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-	-
Polo Innovación Garaia, S.Coop.	-	-	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

### **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 2012 (último ejercicio aprobado) y al 31 de diciembre de 2011, 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>

### **21. Combinaciones de negocio**

Con fecha 28 de junio de 2012 las Juntas Generales de accionistas de las mercantiles Deba Beheko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbente), y de Deba Goieneko Industrialdea, S.A (sociedad absorbida) aprueban la fusión por absorción de las dos sociedades.

Deba Goieneko Industrialdea, S.A., anteriormente conocida como Aretxabaletako Industrialdea S.A. se constituyó el día 15 de diciembre de 1982. La Sociedad tenía por objeto estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en los términos municipales de la comarca del Alto Deba, que comprende los municipios de Antzuola, Aretxabaleta, Arrasate-Mondragón, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Leintz-Gatzaga y Oñati. Su domicilio social y fiscal radica en Aretxabaleta (Gipuzkoa).

La fusión por absorción se ha realizado en base al balance de fusión de 31 de diciembre de 2011, y en base al proyecto común de fusión aprobado por las Juntas de Accionistas de ambas sociedades en fecha de 28 de junio de 2012. Deba Beheko Industrialdea, S.A. como sociedad absorbente, mediante la fusión absorbe la totalidad del patrimonio de Deba Goieneko Industrialdea, S.A, sociedad absorbida, que queda disuelta sin liquidación, traspasándose en bloque su patrimonio a aquella.

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, es de 0,8262 a 1.

Es decir, los accionistas de la Sociedad Absorbida reciben 0,8262 acciones de la Sociedad Absorbente por cada acción de la Sociedad Absorbida. Así por el canje y amortización de las 1.676.777 acciones de la sociedad absorbida de 6,01 euros de valor nominal cada una, sus accionistas reciben 1.385.357 nuevas acciones de la sociedad absorbente de 6,01 euros de valor nominal cada una que se emiten 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 crean en la sociedad absorbente asciende a 8.325.995 euros. Así mismo, tras la fusión, se ha recogido en el balance una reserva de fusión por importe de 6.065.764 euros.

La reserva de fusión surge por la diferencia entre el coste de la combinación de negocios y la suma de los activos identificables adquiridos y de los pasivos asumidos valorados, de acuerdo con la normativa que resulta de aplicación entre sociedades del grupo, por los importes reflejados en el último balance cerrado por la entidad absorbida, al 31 de diciembre de 2011 y cuyo detalle se incluye en el párrafo b) posterior. El cálculo de la reserva de fusión es el siguiente:

	<u>Euros</u>
<u>Activos identificables adquiridos</u>	
Activo no corriente	1.162.607
Activo corriente	16.080.138
<u>Pasivos asumidos</u>	
Pasivo no corriente	(2.935.159)
Pasivo corriente	(96.134)
	<u><b>14.211.452</b></u>
<u>Coste de la combinación de negocios</u>	
Emisión de instrumentos de patrimonio	8.325.996
<b>Reserva de fusión</b>	<u><b>5.885.456</b></u> (*)

(\*) Los Administradores de la Sociedad han detectado un error en las Cuentas Anuales de 31 de diciembre de 2011 de la Sociedad absorbida, Debagoieneko Industrialdea, S.A. La corrección de este error se ha registrado en el balance de apertura de la Sociedad fusionada, mediante un incremento del saldo de existencias y de la reserva de fusión por importe de 180.308 euros. En consecuencia la reserva de fusión finalmente registrada en el balance de Deba Bailarako Industrialdea, S.A. ha ascendido a 6.065.764 euros.

Las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas, a efectos contables, por la Sociedad Absorbente a partir de la fecha de inicio del ejercicio en que se aprueba la modificación estructural. Ambas sociedades pertenecían al mismo grupo con anterioridad a la fecha de fusión, compartiendo como accionistas a SPRILUR, S.A. y a la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa.

Cumplíndose en la presente operación de fusión los requisitos establecidos en el Capítulo Capítulo X del Título VIII de la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del 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 acoge expresamente a dicho régimen fiscal especial.

Con fecha 5 de octubre de 2012 se elevan a público mediante escritura pública los acuerdos de fusión los cuales son inscritos en el Registro Mercantil con fecha 24 de octubre de 2012.

Los motivos económicos que amparan la fusión por absorción se fundamenta en la racionalización y la simplificación de la estructura societaria del grupo. Concretamente, el objeto de la fusión es 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 son los reflejados en el último balance cerrado por la entidad absorbida, al 31 de diciembre de 2011, con la salvedad del error, que se recoge en los párrafos posteriores. No existen pagos futuros que la entidad absorbente esté obligada a realizar conforme a las condiciones de la combinación de negocio. La totalidad de los ingresos y el resultado íntegro del ejercicio son imputables a la combinación de negocios desde el inicio del ejercicio, toda vez que, a efectos contables, las operaciones de la sociedad absorbida se entienden realizadas por la sociedad absorbente desde el día 1 de enero de 2012, es decir, desde la fecha de inicio del ejercicio.

En cumplimiento del artículo 100 de la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto de 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
Edificio uso propio	1992
Oficina	2003
Oficina 2	2005
Local D5	1997
Local F5	1994
Local E4	1992

- b) El último balance cerrado por la entidad absorbida data de fecha 31 de diciembre de 2011 y su contenido se transmite a continuación:

Deba Goieneko Industrialdea, S.A.

ACTIVO	31.12.11	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.11
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.162.607</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>14.211.452</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>26.463</b>	<b>Fondos propios</b>	<b>14.211.452</b>
Terrenos y construcciones	26.463	Capital	<u>10.077.430</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-	Capital escriturado	10.077.430
		Prima de emisión	1.861.456
<b>Inmovilizado material</b>	<b>1.061.026</b>	Reservas	<u>2.905.881</u>
Terrenos y construcciones	115.530	Legal y estatutarias	265.735
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	945.496	Otras reservas	2.640.146
<b>Activos por impuestos diferidos</b>	<b>75.118</b>	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(460.735)
		Resultado del ejercicio	(172.580)
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.935.159</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>16.080.138</b>	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>2.848.432</b>
<b>Existencias</b>	<b>13.865.384</b>	Deudas a largo plazo	16.769
Edificios adquiridos	2.129.732	Otros pasivos financieros	16.769
Terrenos y solares	415.849	Pasivos por impuesto diferido	69.958
Obra en curso	18.000	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>96.134</b>
Edificios construidos	11.301.071	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>7.839</b>
Anticipo a proveedores	732	Otros pasivos financieros	7.839
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>2.155.968</b>	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>88.295</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	454.820	Proveedores	4.082
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	1.534.326	Acreeedores varios	5.213
Deudores varios	18.270	Otras deudas con las Administraciones públicas	79.000
Activos por impuesto corriente	148.552		
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>327</b>		
Otros activos financieros	327		
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>2.894</b>		
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>55.565</b>		
Tesorería	55.565		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>17.242.745</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>17.242.745</b>

- 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 lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 97 de la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto de Sociedades.

## **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 12.787 euros (5.860 euros en el ejercicio 2011). Asimismo no se han percibido por parte del auditor o por sociedades vinculadas al mismo importe alguno por otros servicios profesionales.

## **23. Hechos posteriores al cierre**

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



## Informe de Gestión del Ejercicio 2012

### 1.- CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD

La Sociedad Deba Beheko Industrialdea S.A. surge promovida al amparo del Programa Industrialdeak de SPRILUR S.A. el 7 de Noviembre de 2001 como resultado de la fusión por absorción de las Sociedades Eibarko Industrialdea S.A., Mendaroko Industrialdea S.A. y Mutrikuko Industrialdea S.A. por la Sociedad Elgoibarko Industrialdea S.A., constituida anteriormente el 19 de Septiembre de 1.984.

La sociedad Debagoieneko Industrialdea, S.A. nace el 5 de Octubre de 2.001, de la fusión por absorción de las sociedades Bergarako Industrialdea, S.A. y Oñatiko Industrialdea, S.A. por la sociedad Aretxabaletako Industrialdea, S.A., constituida anteriormente con fecha 15 de diciembre de 1.982.

Las Juntas Generales de las sociedades Deba Beheko Industrialdea, S.A. y Debagoieneko Industrialdea, S.A. acordaron con fecha 28 de Junio de 2.012, la fusión por absorción de la sociedad Debagoieneko Industrialdea, S.A. por la sociedad Deba Beheko Industrialdea, S.A., pasando a denominarse Deba Bailarako Industrialdea, S.A.

La sociedad tiene por objeto estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en la Comarca del Alto y Bajo Deba mediante:

- a) La promoción urbanística de suelo apto para la implantación empresarial, 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 la 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 fija su domicilio social en Polígono Ibaite-5 de Elgoibar, manteniendo abierta a su vez, la oficina de la localidad de Aretxabaleta.

La actividad general de la sociedad se centra en la promoción de suelo industrial, pabellones modulares y oficinas en zonas estratégicas de la Comarca del Bajo Deba, fomentando e impulsando la creación y expansión de nuevas iniciativas, empresariales, que redunden en una mayor inversión y empleo en la comarca.

Este programa oferta infraestructuras industriales a precios competitivos y no especulativos, facilitando el acceso a pequeñas y medianas empresas mediante la compra directa, o bien beneficiándose del modelo de financiación aplicado mediante un contrato de arrendamiento con opción de compra de nueve años de duración, al cabo de los cuales pasa a ser de su propiedad.

## 2.- CAPITAL SOCIAL

El Capital Suscrito y desembolsado de la nueva sociedad fusionada, queda fijado en 14.873.115 euros dividido en 2.474.728 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal, siendo la estructura accionarial la siguiente:

Institución	Capital Social	Participación
<i>Sprilur, S.A.</i>	7.585.287	51,00%
<i>Diputación Foral Gipuzkoa</i>	3.634.091	24,43%
Ayuntamiento Elgoibar	471.184	3,17%
Ayuntamiento Eibar	390.590	2,63%
Ayuntamiento Mendaro	298.174	2,00%
Ayuntamiento Mutriku	444.097	2,99%
Ayuntamiento Aretxabaleta	693.061	4,66%
Ayuntamiento Bergara	319.708	2,15%
Ayuntamiento Oñati	384.946	2,59%
Ayuntamiento Arrasate	341.001	2,29%
Ayuntamiento Eskoriatza	308.145	2,07%
Mancomunidad Alto Deba	2.831	0,02%
<b>Total</b>	<b>14.873.115</b>	<b>100,00%</b>

### 3.- PRINCIPALES REALIZACIONES DEL EJERCICIO 2.012

La sociedad ha actuado en los siguientes municipios y polígonos:

#### **Polígono Ibaítarte de Elgoibar**

El polígono que abarca una superficie de 39.000 m<sup>2</sup> quedó finalizado en el año 1.988, habiéndose ejercitado la opción de compra de los locales, quedando transferida la propiedad de la totalidad de los pabellones (11.700 m<sup>2</sup>) y oficinas (250 m<sup>2</sup>).

#### **Polígono Albitxuri de Elgoibar**

Este sector abarca una superficie bruta de 195.000 m<sup>2</sup> y una superficie neta edificable de 63.215 m<sup>2</sup>, de los cuales 47.535 m<sup>2</sup> de parcela urbanizada se han destinado a su venta directa y, los restantes 14.400 m<sup>2</sup> se reservaron para la construcción de pabellones modulares.

A finales del año 2012, se ha alcanzado una ocupación del 99% en la parcelas urbanizadas del polígono y del 98% en los pabellones modulares.

#### **Polígono Mendarozabal de Mendaro**

El polígono que abarca una superficie de 19.495 m<sup>2</sup> quedó finalizado en el año 1.994, habiéndose transferido la propiedad de la totalidad de los pabellones (11.700 m<sup>2</sup>) y oficinas (552 m<sup>2</sup>).

#### **Polígono Azitain de Eibar**

El polígono que abarca una superficie de 25.420 m<sup>2</sup> quedó finalizado en el año 1.997, habiéndose transferido la propiedad de la totalidad de los pabellones (8.982 m<sup>2</sup>) y con un grado de ocupación del Edificio de Oficinas (2.112 m<sup>2</sup>) del 82%.

#### **Polígono Mijoa de Mutriku**

El polígono abarca una superficie bruta de 44.032 m<sup>2</sup>, habiéndose obtenido 16.383 m<sup>2</sup> de parcela urbanizada, 8.947 m<sup>2</sup> de pabellones industriales y 821 m<sup>2</sup> de locales de oficinas, quedando disponible únicamente una parcela urbanizada de 1.428 m<sup>2</sup>, lo que supone un grado de ocupación del 95%.

La sociedad ha llevado a cabo obras de urbanización complementarias por importe de 96.299 euros en el transcurso del ejercicio 2.012.

### **Polígono Mijoa II de Mutriku**

El objetivo prioritario de la sociedad se ha centrado en la gestión de la ampliación del actual polígono Mijoa I de Mutriku.

El ámbito total de actuación abarca una superficie total de 49.543 m<sup>2</sup>, lo que ha supuesto una inversión de 158.647 euros en la compra de terrenos e intereses en el ejercicio 2.012, de acuerdo al justiprecio fijado en las resoluciones del Jurado de Expropiación Forzosa de Gipuzkoa.

Al mismo tiempo, la sociedad ha invertido 27.529 euros en costes de gestión para la compra de dichos terrenos.

La sociedad se ha centrado en la ejecución de la primera fase del ámbito total de Mijoa II, mediante el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-1 de 14.268 m<sup>2</sup>, con una ocupación de 3.974 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 5.166 m<sup>2</sup>.

La sociedad inició conjuntamente las obras de urbanización y edificación de la Fase I en mayo de 2.011, habiendo quedado finalizadas en febrero de 2.012 con una inversión de 362.311 euros en el año 2.012. Asimismo, la sociedad ha invertido en Dirección de Obra y Asistencia Técnica 26.178 euros en el ejercicio 2.012.

### **Polígono Basabe de Aretxabaleta**

El polígono abarca una superficie de 42.851 m<sup>2</sup>, resultando 22.119 m<sup>2</sup> de pabellones industriales y 5.146 m<sup>2</sup> de oficinas, con una ocupación del 98%.

### **Polígono Baintxe de Aretxabaleta**

El polígono abarca una superficie de 47.763 m<sup>2</sup>, resultando 9.650 m<sup>2</sup> de parcela urbanizada, 4.701 m<sup>2</sup> de pabellones industriales y 2.653 m<sup>2</sup> de oficinas, con una ocupación del 100%.

### **Polígono Berezano de Oñati**

El polígono abarca una superficie de 24.961 m<sup>2</sup>, resultando 14.519 m<sup>2</sup> de pabellones industriales y 100 m<sup>2</sup> de oficinas, con una ocupación del 100%.

### **Polígono Labegaraieta de Bergara**

El polígono abarca una superficie de 47.627 m<sup>2</sup>, resultando 15.592 m<sup>2</sup> de parcela urbanizada, 10.508 m<sup>2</sup> de pabellones industriales y 400 m<sup>2</sup> de oficinas, con una ocupación del 95%.

**Polígono Zubillaga I de Oñati**

El polígono abarca una superficie de 9.415 m<sup>2</sup>, resultando 5.368 m<sup>2</sup> de pabellones industriales, con una ocupación del 100%.

**Polígono Zubillaga II de Oñati**

El polígono abarca una superficie de 2.870 m<sup>2</sup> de pabellones industriales, con una ocupación del 100%

**Polígono Markulete E-45 de Arrasate**

El polígono abarca una superficie de 14.475 m<sup>2</sup> de pabellones industriales, con una ocupación del 77%.

En el ejercicio 2.012, la sociedad ha realizado obras de mejora que han supuesto una inversión de 13.217 euros, de los cuales 7.388 euros se han registrado en Inversiones Inmobiliarias.

**Polígono F12-1ª Fase de Arrasate**

El polígono abarca una superficie de 5.323 m<sup>2</sup> de pabellones industriales, con una ocupación del 100%.

**Polígono F12-2ª Fase de Arrasate**

El polígono abarca una superficie de 12.566 m<sup>2</sup>, resultando 8.496 m<sup>2</sup> de pabellones industriales y 2.803 m<sup>2</sup> de oficinas, con una ocupación del 6%.

**Polígono Osiñurdin de Oñati**

El polígono abarca una superficie de 13.555 m<sup>2</sup>, resultando 5.797 m<sup>2</sup> de pabellones industriales, con una ocupación del 100%.

**Polígono Torrebaso de Eskoriatza**

El polígono abarca una superficie de 3.729 m<sup>2</sup>, resultando 1.350 m<sup>2</sup> de parcela urbanizada, 604 m<sup>2</sup> de pabellones industriales y 1.488 m<sup>2</sup> de oficinas, con una ocupación del 9%.

## **Financiación**

La sociedad ha financiado la nueva promoción de Mijoa II con los recursos generados en ejercicios anteriores por la sociedad absorbente Deba Beheko Industrialdea, S.A., excedentes de tesorería depositados en la Cuenta Depósito de la sociedad matriz Sprilur, S.A. integrada en el "Sistema de Tesorería Centralizada", con un saldo de 5.270.000 euros a 1 de enero de 2.012.

La sociedad, además de la inversión ejecutada en el año 2.012, ha necesitado reembolsar 2.793.678 euros por la compra de terrenos, una vez recibida la resolución definitiva del Jurado de Expropiación Forzosa de Gipuzkoa, habiéndose registrado contablemente dicha inversión en el ejercicio 2.011, una vez firmadas las Actas de Ocupación.

A 31 de Diciembre de 2.011, la cuantía de "Deudas con empresas del grupo a largo plazo" de la sociedad Debagoieneko Industrialdea, S.A. ascendía a 2.848.432 y a su vez, la sociedad Deba Beheko Industrialdea, S.A. disponía de 5.270.000 euros en "Creditos a empresas del grupo a corto plazo".

A 24 de Octubre de 2.012, fecha de inscripción de la operación de fusión en el Registro Mercantil de Gipuzkoa, el saldo de "Deudas con empresas del grupo" de la sociedad absorbida era de 2.752.432 euros y la cuantía depositada en "Créditos en empresas del grupo" por la sociedad absorbente ascendía a 2.147.054 euros, procediéndose a su compensación, con un saldo resultante de 605.378 euros de "Deudas con empresas del grupo", logrando reducir esta deuda hasta los 319.999 euros a 31 de diciembre de 2.012.

## **4.- OBJETIVOS GENERALES PARA EL EJERCICIO 2.013**

Los principales objetivos de la sociedad para el año 2013 son los siguientes:

### **4.1.- Política de Inversiones**

Una vez finalizada la nueva promoción de pabellones industriales en el Polígono Mijoa II (Fase 1) de Mutriku, con fecha 23 de febrero de 2.012, la sociedad no contempla abordar nuevas inversiones para el ejercicio 2.013.

#### 4.2.- Política de Financiación

Dada la previsión de ventas y teniendo en cuenta los ingresos por arrendamientos en los diferentes polígonos gestionados por la sociedad, se prevé cancelar la Cuenta de Crédito con Sprilur, S.A. por cuantía de 319.999 euros y, generar excedentes de tesorería por importe de 860.000 euros que serán depositados en la Cuenta de Depósito de la tesorería centralizada de Sprilur, S.A.

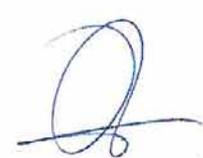
#### 4.3.- Política Comercial

La labor comercial de la sociedad se dirigirá a la venta ó alquiler de las parcelas urbanizadas destinadas a la venta y de los locales disponibles:

- Venta de la única parcela urbanizada disponible de 1.428 m2 del polígono Mijoa I de Mutriku.
- Venta o Arrendamiento con opción de compra de dos pabellones industriales de la nueva promoción Mijoa II de Mutriku de 360 m2 cada uno.
- Venta del único pabellón industrial disponible en el polígono Albitxuri de Elgoibar.
- Venta de oficina del polígono Labegaraieta de Bergara de 99 m2.

#### 5.- RESULTADOS EJERCICIO 2012

El resultado del ejercicio arroja unas pérdidas de 330.065 euros después de impuestos.



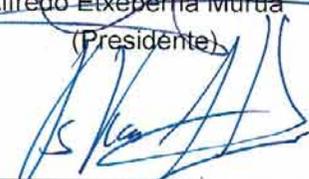
**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE**  
**GESTIÓN DEL EJERCICIO 2012**

Reunidos los administradores de Deba Bailarako Industrialdea, S.A., en fecha 5 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.



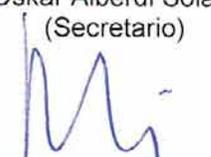
---

D. Alfredo Etxeberria Murua  
(Presidente)



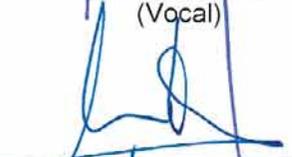
---

D. Oskar Alberdi Sola  
(Secretario)



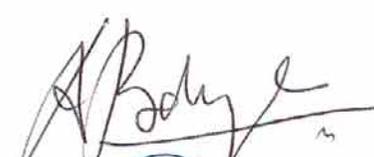
---

D. Mikel Oregi Goñi  
(Vocal)



---

D. Javier Pérez López  
(Vocal)



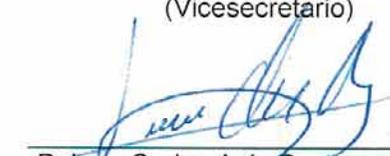
---

Dña. Ana Bolinaga Urizarren  
(Vicepresidente)



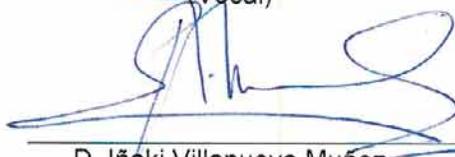
---

D. Ángel María Martín Ríos  
(Vicesecretario)



---

D. Juan Carlos Asín Bustamante  
(Vocal)



---

D. Iñaki Villanueva Muñoz  
(Vocal)



---

D. Miren Lore Martínez Axpe  
(Vocal)

**DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

## DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

(Euros)

INVERSIONES	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
<b>I. PAGOS POR INVERSIONES</b>	<b>1.940.000</b>	<b>7.388</b>	<b>1.947.388</b>	<b>7.387</b>	<b>1.940.001</b>	
3. INVERSIONES INMOBILIARIAS	-	7.388	7.388	7.387	1	100
4. EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	1.940.000	-	1.940.000	-	1.940.000	
<b>III. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)</b>						
3. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	-	-	-	2.528.433	(2.528.433)	
<b>VI. AUMENTO NETO DELEFECTIVO O EQUIVALENTES</b>						
VI. AUMENTO NETO DELEFECTIVO O EQUIVALENTES	-	19.601	7.494	-	-	
<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>1.940.000</b>	<b>26.989</b>	<b>1.954.882</b>	<b>2.535.820</b>	<b>(580.938)</b>	<b>129</b>

**DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

(Euros)

FINANCIACION	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	1.927.893	(4.675.412)	(2.747.519)	(3.010.544)	263.025	110
II. COBROS POR INSTRUMENTO DE PATRIMONIO	-	-	-	180.309	(180.309)	
1. EMISION DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	-	-	-	180.309	(180.309)	
III. COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	-	340.833	340.833	-	340.833	
3. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	-	320.000	320.000	-	320.000	
4. OTRAS DEUDAS	-	20.833	20.833	-	20.833	
IV. COBROS POR DESINVERSIONES	-	4.361.568	4.361.568	55.000	4.306.568	1
2. INMOVILIZADO MATERIAL	-	-	-	55.000	(55.000)	
4. EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	-	4.361.568	4.361.568	-	4.361.568	
V. DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	12.107	-	-	5.311.055	(5.318.549)	
<b>TOTAL FINANCIACIÓN</b>	<b>1.940.000</b>	<b>26.989</b>	<b>1.954.882</b>	<b>2.535.820</b>	<b>(580.938)</b>	<b>129</b>

**DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN DEL EJERCICIO 2012 (CUADRO II)**

(Euros)

GASTOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
I. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	1.280.318	995.250	2.275.568	-	2.275.568	
II. APROVISIONAMIENTOS	435.762	-	435.762	712.257	(276.495)	163
1. CONSUMO DE MERCADERÍAS	364.442	-	364.442	41.293	323.149	
2. CONSUMO DE MATERIAS PRIMAS Y OTRAS MATERIAS CONSUMIBLES	71.320	-	71.320	670.964	(599.644)	999
III. GASTOS DE PERSONAL	175.484	89.501	264.985	230.833	34.152	87
1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	136.584	70.815	207.399	176.082	31.317	85
2. CARGAS SOCIALES	38.900	18.686	57.586	54.751	2.835	95
IV. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	73.149	233.587	306.736	353.993	(47.257)	115
1. SERVICIOS EXTERIORES	63.825	144.992	208.817	268.975	(60.158)	129
2. TRIBUTOS	9.324	88.595	97.919	82.937	14.982	85
3. PERDIDAS, DETERIORO Y VARIACION DE PROVISIONES POR OPERACIONES COMERCIALES	-	-	-	2.081	(2.081)	
V. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	10.686	24.469	35.155	109.480	(74.325)	311
IX. OTROS RESULTADOS NEGATIVOS	-	1.000	1.000	-	1.000	
X. GASTOS FINANCIEROS	-	79.898	79.898	62.399	17.499	78
1. POR DEUDAS CON EMPRESAS DE GRUPO Y ASOCIADAS	-	79.748	79.748	62.344	17.404	78
2. POR DEUDAS CON TERCEROS	-	150	150	55	95	37
XIV. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	83.419	-	83.419	-	83.419	
XV. BENEFICIO DEL EJERCICIO	218.003	-	156.795	-	-	
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>2.276.821</b>	<b>1.423.705</b>	<b>3.639.318</b>	<b>1.468.962</b>	<b>2.170.356</b>	<b>40</b>

**DEBA BAILARAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN DEL EJERCICIO 2012 (CUADRO II)**

(Euros)

INGRESOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
I. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	2.087.517	1.287.906	3.375.423	298.040	3.077.383	9
1. VENTAS	2.079.912	1.150.000	3.229.912	39.200	3.190.712	1
2. PRESTACIONES DE SERVICIOS	7.605	137.906	145.511	258.840	(113.329)	178
II. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	-	-	-	46.709	(46.709)	
III. TRABAJOS REALIZADOS POR LA EMPRESA PARA SU ACTIVO	-	-	-	541.576	(541.576)	
V. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	33.250	15.350	48.600	3.241	45.359	7
1. INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE	33.250	15.350	48.600	3.241	45.359	7
VIII. DETERIORO Y RESULTADO POR ENJENACIÓN DEL INMOVILIZADO	-	-	-	47.600	(47.600)	
2. RESULTADOS POR ENAJENACIONES Y OTRAS	-	-	-	47.600	(47.600)	
IX. OTROS RESULTADOS POSITIVOS	-	-	-	33	(33)	
X. INGRESOS FINANCIEROS	156.054	59.241	215.295	132.078	83.217	61
2. DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	156.054	59.241	215.295	132.078	83.217	61
XV. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	-	-	-	69.620	(69.620)	
XVI. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	-	61.208	-	330.065	(486.860)	
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.276.821</b>	<b>1.423.705</b>	<b>3.639.318</b>	<b>1.468.962</b>	<b>2.170.356</b>	<b>40</b>

**DEBA BAILARAKO 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>	
<b>Deba Beheko Industrialdea, S.A. (Sociedad absorbente)</b>				
<b>1. Promoción de infraestructuras industriales en la comarca de Bajo Deba</b>				
Finalización de la ampliación del Polígono Mijoa en el municipio de Mutriku en el mes de febrero.				
Superficie a urbanizar Fase I (m2)	14.268	14.268	Si bien la obra se ha retrasado sólo unos días, el importe de inversión es superior, al posponer una certificación del ejercicio anterior a este.	
Superficie de ocupación Fase I (m2)	3.974	3.974		
Urbanización y edificación conjunta de pabellones industriales (euros)	53.660	362.311		
Dirección de obra Fase I (euros)	17.660	26.178		
Financiar las inversiones con recursos propios				
Excedente de tesorería (euros)	5.770.000		Reducción de la cuenta del crédito con Sprilur de la Sociedad absorbida, quedando un saldo de 320 mil euros al finalizar el ejercicio.	
Publicitar la oferta de las nuevas unidades de venta				
<b>2. Incremento de empresas y empleo en los polígonos gestionados en el Bajo Deba</b>				
Adjudicación de pabellones y oficinas de promociones anteriores				
Superficie pabellones adjudicada (m2)	360		Dada la coyuntura económica, no se ha logrado alcanzar los objetivos de venta establecidos.	
Grado de ocupación pabellones (%)	100	99		
Superficie oficinas adjudicadas (m2)	412	40		
Grado de ocupación oficinas (%)	100	90		
Empresas instaladas (n)	3	1		
Empleo generado	30	3		
Adjudicación de pabellones de la nueva promoción de Mijoa				
Superficie pabellones adjudicada (m2)	1.440	0		
Grado de ocupación pabellones (%)	36	0		
Empresas instaladas (n)	3	0		
Empleo generado	30	0		

			Renovado en 2012
<b>3. Prestar apoyo integral a las empresas instaladas en los polígonos</b>			
Renovación del certificado de calidad ISO:9001 enfocado a la satisfacción de las empresas			
Mejora de los servicios a las empresas			
Difusión de ayudas y actividades	30	30	
Reuniones	16	10	
<b>4. Potenciar el compromiso medioambiental</b>			
Renovación del certificado EKOSKAN			
Foros	10	6	
<b>Debagoieneko Industrialdea, S.A. (Sociedad absorbida)</b>			
<b>1. Implantación de empresas en los Polígonos disponibles</b>			
Análisis de los canales más idóneos para publicitar la oferta de inmuebles disponibles			
% de unidades de venta colocadas	10	7	
<b>2. Establecer relaciones de mutua colaboración para el intercambio de información sobre nuevos proyectos empresariales</b>			
Ponerse en contacto con las Agencias de Desarrollo Comarcal existentes, para el intercambio de información entre ambas entidades			
% de entrevistas concertadas con los responsables durante el 1er trimestre	100		
nº de entrevistas concertadas con los responsables durante el 1er trimestre		2	
<b>3. Lograr que las corporaciones locales de la comarca actúen como agentes activos para el fomento de la instalación de empresas en los polígonos de los respectivos municipios</b>			
Contactar con las corporaciones para un reconocimiento mutuo de las actuaciones posibles, e intercambio de información de proyectos existentes y locales disponibles.			
% de entrevistas concertadas con los y las responsables durante el 1er trimestre	100		
nº de entrevistas concertadas con los responsables durante el 1er trimestre		2	