

BETERRI KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

BETERRI KOSTAKO 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 **Beterri Kostako Industrialdea, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Beterri Kostako 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 **Beterri Kostako 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 22 de la memoria adjunta, en las que se menciona la operación de fusión por absorción de **Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.** y **Zarautzko Industrialdea, S.A.** (sociedades absorbidas) por **Zuatzu Parque Empresarial-Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.** (sociedad absorbente, cuya denominación ha cambiado en el ejercicio 2012 a la actual de **Beterri Kostako 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.



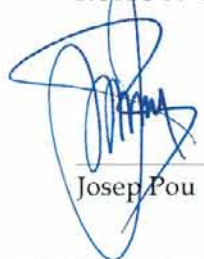
Miembro ejerciente:
MAZARS AUDITORES, S.L.P.

Año 2013 N° 03/13/00704
IMPORTE COLEGIAL: 96,00 EUR

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

Bilbao, 15 de marzo de 2013

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



Josep Pou

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

Reunidos los administradores de Beterri Kostako Industrialdea, S.A., en fecha 14 de marzo de 2013 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2012. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2012, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.



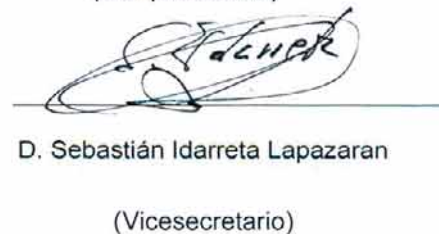
D. Juan Carlos Asín Bustamante
(Presidente)



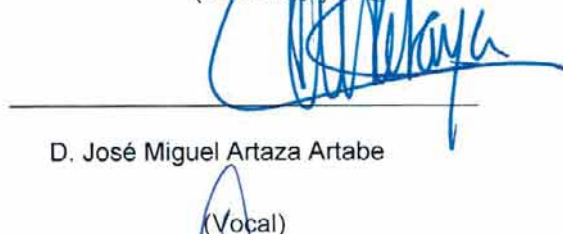
D. Jon Peli Uriguen Ansola
(Vicepresidente)



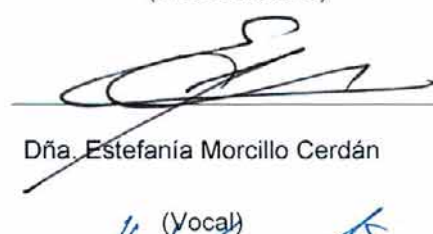
D. Mikel Oregi Goñi
(Secretario)



D. Sebastián Idarreta Lapazaran
(Vicesecretario)



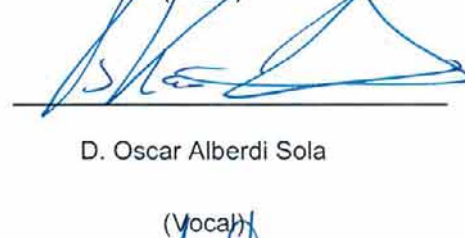
D. José Miguel Artaza Artabe
(Vocal)



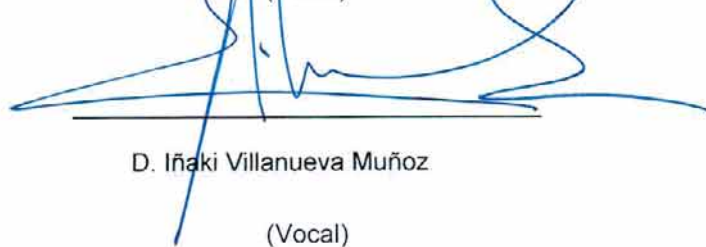
Dña. Estefanía Morcillo Cerdán
(Vocal)



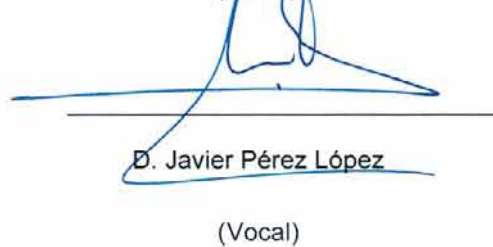
D. Oscar Usetxi Blanco
(Vocal)



D. Oscar Alberdi Sola
(Vocal)



D. Iñaki Villanueva Muñoz
(Vocal)

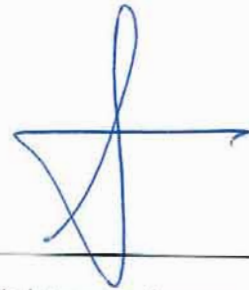


D. Javier Pérez López
(Vocal)



D. Juan Luis Illarramendi Roteta

(Vocal)



D. Luis Intxauspe Arozamena

(Vocal)



D. Joseba Amondarain Senperena

(Vocal)



BETERRI KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012



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

ACTIVO	Nota	31.12.12	31.12.11	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.12	31.12.11
ACTIVO NO CORRIENTE		3.737.831	3.714.600	PATRIMONIO NETO		27.235.390	17.727.566
Inmovilizado intangible	Nota 5	360.683	369.416	Fondos propios	Nota 14	27.111.447	17.727.566
Concesiones administrativas		360.683	369.416	Capital		21.379.794	13.660.730
Inmovilizado material	Nota 6	421.543	242.786	Capital escriturado		21.379.794	13.660.730
Terrenos y construcciones		341.249	190.755	Prima de emisión		2.126.983	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		80.294	52.031	Reservas		4.914.734	4.914.734
Inversiones Inmobiliarias	Nota 7	2.735.652	2.882.445	Reserva legal y estatutaria		411.226	411.226
Terrenos		17.750	17.750	Otras reservas		4.503.508	4.503.508
Construcciones		2.717.902	2.864.695	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(847.898)	(200.080)
Activos por impuesto diferido		219.953	219.953	Resultado del ejercicio	Nota 3	(462.166)	(647.818)
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 21	123.943	-
ACTIVO CORRIENTE		26.177.899	15.716.538			2.589.579	1.554.584
Existencias	Nota 10	17.183.588	13.272.198	PASIVO NO CORRIENTE			
Terrenos y solares		5.864.546	-	Deudas a largo plazo	Nota 16	92.301	57.507
Edificios adquiridos		254.898	254.898	Otros pasivos financieros		92.301	57.507
					Notas 16 y 21	2.236.863	1.327.345
Edificios construidos		11.057.694	13.017.300	Deudas con empresas de grupo a largo plazo	Nota 18	260.415	169.732
Anticipos		6.450	-	Pasivos por impuesto diferido			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.721.643	2.366.769			90.761	148.988
Clientes por ventas y prest. de servicios a corto plazo	Nota 9	554.341	305.034	PASIVO CORRIENTE			
Clientes por ventas y prest. de servicios a largo plazo	Nota 9	3.962.425	1.983.193	Deudas a corto plazo	Nota 16	973	-
Clientes empresas del grupo	Nota 21	2.639	2.974	Otros pasivos financieros		973	-
Otros deudores		7.860	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 16	89.788	148.988
Personal		699	-	Proveedores		10.860	36.533
Activos por impuesto corriente	Nota 18	116.634	75.260	Proveedores, empresa del grupo	Nota 21	242	1.155
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18	77.045	308	Acreedores varios		8.555	55.164
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	Nota 21	4.133.819	-	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		724	155
Crédito a empresas del grupo		4.133.819	-	Otras deudas con las Administraciones públicas	Nota 18	69.407	55.981
Inversiones financieras a corto plazo		6.530	-				
Periodificaciones a corto plazo		7.666	5.478				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 12	124.653	72.093				
Tesorería		124.653	72.093				
TOTAL ACTIVO		29.915.730	19.431.138	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		29.915.730	19.431.138



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

	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19	2.544.632	789.747
a) Ventas		2.409.953	684.092
b) Ingresos por arrendamientos	Nota 8	134.679	105.655
Variación de existencias de edificios construidos	Nota 10	(2.009.808)	(576.469)
Aprovisionamientos	Notas 10 y 19	(82.951)	-
a) Consumo de terrenos y solares		(82.951)	-
Otros ingresos de explotación		24.060	44.416
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		24.060	44.416
Gastos de personal		(354.961)	(178.873)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(278.793)	(144.389)
b) Cargas sociales	Nota 19	(76.168)	(34.484)
Otros gastos de explotación		(448.279)	(468.943)
a) Servicios exteriores		(357.210)	(395.141)
b) Tributos		(74.490)	(73.802)
c) Otros gastos de gestión corriente		(16.579)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 5, 6 y 7	(216.591)	(199.684)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 21	65.362	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	Nota 7	-	(350.000)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(478.536)	(939.806)
Ingresos financieros		150.637	77.923
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros	Nota 19	150.637	77.923
a1) De empresas del grupo y asociadas	Notas 21	31.703	-
a2) De terceros		118.934	77.923
Gastos financieros		(92.314)	(37.864)
a) Por deudas con empresas del grupo	Nota 21	(91.378)	(35.666)
b) Por deudas con terceros	Nota 16	(936)	(2.198)
RESULTADO FINANCIERO		58.323	40.059
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(420.213)	(899.747)
Impuestos sobre beneficios	Nota 18	(41.953)	251.929
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(462.166)	(647.818)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(462.166)	(647.818)



**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
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	Nota 3 y 18	(462.166)	(647.818)
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
I. Por valoración de activos y pasivos		-	-
1. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
2. Otros ingresos/gastos		-	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
III. Subvenciones, donaciones y legados		-	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
V. Efecto impositivo		-	-
<i>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</i>		-	-
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
VI. Por valoración de activos y pasivos		-	-
1. Ingresos/gastos de activos financieros disponibles para la venta		-	-
2. Otros ingresos/gastos		-	-
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
VIII. Subvenciones, donaciones y legados		(65.362)	-
IX. Efecto impositivo		18.301	-
<i>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		(47.061)	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	Notas 3 y 18	(509.227)	(647.818)



B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2012								
	Capital	Reservas	Prima de emisión	Resultado negativo de ejercicios anteriores	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010	13.660.730	4.914.734	-	-	-	(200.080)	-	18.375.384
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, 01/01/11	13.660.730	4.914.734	-	-	(200.080)	-	-	18.375.384
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(647.818)	-	(647.818)
II Otras variaciones del Patrimonio Neto (Nota 14)	-	-	-	(200.080)	200.080	-	-	-
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2011	13.660.730	4.914.734	-	(200.080)	-	(647.818)	-	17.727.566
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, 01/01/12	13.660.730	4.914.734	-	(200.080)	(647.818)	-	-	17.727.566
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(462.166)	(47.061)	(509.227)
II. Aumentos de capital (Notas 14 y 22)	7.719.064	-	-	-	-	-	-	7.719.064
III. Incremento de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios (Nota 22)	-	-	2.126.983	-	-	-	171.004	2.297.987
IV. Otras variaciones del Patrimonio Neto (Nota 14)	-	-	-	(647.818)	647.818	-	-	-
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2012	21.379.794	4.914.734	2.126.983	(847.898)	-	(462.166)	123.943	27.235.390

Handwritten signature in blue ink.



**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
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(420.213)	(899.747)
2. Ajustes del resultado.		92.906	509.625
a) Amortización del inmovilizado (+).	Nota 5, 6 y 7	216.591	199.684
b) Pérdidas por deterioro de inmovilizado	Nota 6	-	350.000
c) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 21	(65.362)	-
d) Ingresos financieros (-).	Nota 19	(150.637)	(77.923)
e) Gastos financieros (+)	Nota 19	92.314	37.864
3. Cambios en el capital corriente.		(309.319)	782.089
a) Existencias (+/-).	Nota 10	2.055.378	576.469
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(2.206.046)	514.652
c) Otros activos y pasivos corrientes (+/-).		(10.823)	(14.192)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(181.607)	(304.732)
e) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		33.779	9.892
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		152.838	122.230
a) Pagos por intereses (-)	Nota 19	(26.952)	(37.864)
b) Cobros de intereses (+).	Nota 19	150.637	77.923
c) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).	Nota 18	29.153	82.171
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(483.788)	514.197
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		-	(41.978)
a) Inmovilizado material	Nota 6	-	(12.232)
b) Inversiones inmobiliarias		-	(29.746)
7. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-	(41.978)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
8. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(1.327.345)	(536.655)
a) Emisión			
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
b) Devolución			
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 21	(1.327.345)	(536.655)
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.811.133)	(64.436)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		72.093	136.529
Efectivo aportado por combinación de negocios (Nota 22)		5.997.512	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		4.258.472	72.093



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

1. Actividad de la Sociedad

El 21 de junio de 2012 las Juntas Generales de Accionistas de Zuatzu Parque Empresarial – Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.(sociedad absorbente), Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. y Zarautzko Industrialdea, S.A. (sociedades absorbidas) aprobaron la fusión por absorción de las tres sociedades acordándose la extinción de las sociedades absorbidas y la transmisión en bloque de sus patrimonios sociales a la sociedad absorbente que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. Asimismo se aprueba la ampliación de capital en la sociedad absorbente por importe de 7.719.064 euros (Nota 22) y la redenominación de la sociedad, en su actual denominación de Beterri Kostako 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 22 de agosto de 2012 han sido inscritos en el Registro Mercantil de Gipuzkoa la fusión, la ampliación de capital social y el cambio de denominación social.

El objeto social de la sociedad es la prestación de los servicios necesarios para la preparación y desarrollo de nuevas actividades empresariales innovadoras, que comprenden:

- Búsqueda y selección de promotores de nuevos proyectos empresariales.
- Formación de los promotores.
- Asistencia en materia de innovación y de tecnología.
- Ayuda en la preparación de la planificación de la empresa y de la gestión.
- Asistencia en la consecución de la financiación necesaria para la realización de los proyectos.
- Ayuda en la búsqueda de locales para las nuevas empresas.
- La construcción, alquiler y venta de locales comerciales.
- Estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en su área de influencia, esto es, las comarcas de Donostialdea y Urola Kosta, comprendiendo los municipios de Donostia-San Sebastián, Astigarraga, Hernani, Urnieta, Andoain, Lasarte-Oria, Usurbil, Orio, Aia, Zarautz y Zumaia, mediante la construcción de complejos dedicados al desarrollo de actividades económicas en terrenos de su propiedad, gestionando dicho complejo.
- y cualquier otra actividad encaminada a la promoción de nuevas iniciativas empresariales de carácter innovador con el fin de contribuir al desarrollo económico de su área de influencia.

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante participación en otras sociedades con objeto análogo.



Como se describe en la Nota 14 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. Con fecha 29 de marzo de 2012 se formularon las cuentas anuales consolidadas de SPRI y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011. Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012 serán formuladas según los plazos legales.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio.

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

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

Las presentes cuentas anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 21 de junio de 2012.

2.2. Principios contables

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



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

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

- Pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 5, 6 y 7)
- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Nota 4.1 y 4.2)
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias (Nota 15)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 13)

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

2.4. Comparación de la información

Debido a la combinación de negocios descrita en las notas 1 y 22, en la comparación de la información de los ejercicios 2012 y 2011 debe considerarse el efecto de la fusión. La nota 22 recoge los balances aportados por las sociedades fusionadas.

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

Por su parte, con fecha 21 de junio de 2012, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2011 por importe de 647.818 euros, fueran destinadas al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".



4. Normas de Registro y Valoración

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

4.1. Inmovilizado intangible

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o que han sido desarrollados internamente. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que la Sociedad estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos. Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

La Sociedad evalúa para cada activo intangible si tiene vida útil definida o indefinida, entendiéndose que un activo tiene vida útil indefinida cuando no existe un límite previsible del periodo durante el cual se espera que el activo genere entradas de flujos netos de efectivo para la Sociedad. Los valores y las vidas residuales de estos activos se revisan en cada fecha de balance y se ajustan como proceda.

Concesiones

Las concesiones administrativas se registran en el activo por el importe total de los desembolsos efectuados cuando han sido adquiridas a título oneroso o por el importe de los gastos realizados para su obtención directa del Estado o de la Entidad Pública correspondiente.

Son de vida útil finita y su coste se amortiza sistemáticamente por el método lineal durante el periodo concesional.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ascendió a 8.733 euros, aproximadamente (8.733 euros en 2011) (Nota 5).

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.2.

Las concesiones administrativas, que recogen el canon abonado al Ayuntamiento de Donostia - San Sebastián por la adquisición del derecho real de concesión sobre una parcela sobre la que ha sido construido un aparcamiento subterráneo en Zuatzu, se registran por el coste establecido en el contrato de concesión. Dicha concesión se empezó a amortizar a partir de la fecha de finalización de la construcción del aparcamiento (mayo de 2007), en función de la duración de la concesión.



4.2. Inmovilizado material

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

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

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

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

	Años de Vida Útil
Edificios	20
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para proceso de información	4-5
Otro inmovilizado	10

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 61.065 Euros (39.912 euros en 2011) (Nota 6).

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

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



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

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

4.3. 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 4.2 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 ascendió a 146.793 euros (151.039 en el ejercicio 2011) (Nota 7).

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.4, relativa a arrendamientos

4.4. Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos

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

4.5. Instrumentos financieros

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



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

a) Activos financieros

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

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

- Préstamos y partidas a cobrar: "Contratos Industrialdea"

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

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

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

En cada fecha de cierre del balance, la Sociedad evalúa si existen evidencias objetivas de que un préstamo o partida a cobrar ha sufrido deterioro. Generalmente, se considerará que se ha producido una pérdida del 100% del valor de una cuenta a cobrar si ha existido un caso de suspensión de pagos, quiebra, reclamación judicial o impago de letras, pagarés o cheques. En el caso de que no se produjera ninguno de estos hechos 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.

4.6. Existencias

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

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

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

4.7. Impuesto sobre beneficios

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



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

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

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

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

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

4.8. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

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

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

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



entregadas, con el límite del valor razonable del bien en el momento de la incorporación o el coste de producción, el menor.

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

4.9. 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 15).

4.10. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.11. Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

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



este concepto en cada ejercicio se registran en el capítulo "Gastos de Personal – Cargas sociales " de la cuenta 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.

4.12. Anticipos reintegrables a tipo cero

Los pasivos financieros que incorporan ayudas implícitas en forma de la aplicación de tipos de interés por debajo de mercado se reconocen en el momento inicial por su valor razonable. Por la diferencia entre dicho valor, ajustado en su caso por los costes de emisión del pasivo financiero y el importe recibido, se registra una subvención de carácter financiero como un ingreso reconocido directamente en patrimonio neto, en el epígrafe "Patrimonio neto - Subvenciones, donaciones y legados" del balance de situación, neta del efecto impositivo. Dicha subvención se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos de forma correlacionada con los gastos derivados de las mismas (Nota 21). Los mencionados ingresos y gastos reconocidos en cada ejercicio se registran en los epígrafes "Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero" y "Gastos financieros" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

Posteriormente, dichos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo (Nota 21).

4.13. 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.

4.14. Combinaciones de negocios

Tal y como se indica en la Notas 1 y 22, en el ejercicio 2012 se ha producido la fusión por absorción de Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. y Zarautzko Industrialdea, S.A. (sociedades absorbidas) y Zuatzu Enpresa Parkea-Zuatzu Parque Empresarial, 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.

4.15. Transacciones entre partes vinculadas

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad (Notas 1 y 14) y entidades asociadas a la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa.

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.

Las operaciones con partes vinculadas se registran a precios de mercado. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

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



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

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

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



5. Inmovilizado intangible

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Concesiones administrativas	Aplicaciones informáticas	TOTAL
<u>COSTE</u>			
Saldo a 31.12.2011	410.000	-	410.000
Combinaciones de negocio (Nota 22)	-	6.052	6.052
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	410.000	6.052	416.052
<u>AMORTIZACIÓN</u>			
Saldo a 31.12.2011	(40.584)	-	(40.584)
Combinaciones de negocios	-	(6.052)	(6.052)
Dotación del ejercicio	(8.733)	-	(8.733)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	(49.317)	(6.052)	(55.369)
VNC a 31.12.2011	369.416	-	369.416
VNC a 31.12.2012	360.683	-	360.683

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Concesiones administrativas	TOTAL
<u>COSTE</u>		
Saldo a 31.12.2010	410.000	410.000
Ampliaciones y mejoras	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-
Saldo a 31.12.2011	410.000	410.000
<u>AMORTIZACIÓN</u>		
Saldo a 31.12.2010	(31.851)	(31.851)
Dotación del ejercicio	(8.733)	(8.733)
Disminuciones	-	-
Saldo a 31.12.2011	(40.584)	(40.584)
VNC a 31.12.2010	378.149	378.149

Handwritten signature in blue ink.



VNC a 31.12.2011 369.416 369.416

El saldo de este epígrafe del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 adjunto que asciende a 360.683 y 369.416 euros respectivamente, recoge el coste neto del canon pagado al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián el 16 de junio de 2004, para obtener la concesión del derecho de construcción y de explotación durante cincuenta años de un aparcamiento subterráneo en Zuatzu (Gipuzkoa) (Nota 7).

El importe de los elementos totalmente amortizados en uso al 31 de diciembre de 2012 asciende a 6.052 Euros (cero Euros al 31 de diciembre de 2011) correspondiendo en su totalidad a aplicaciones informáticas.

6. Inmovilizado Material

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	TOTAL
<u>COSTE</u>				
Saldo a 31.12.2011	375.253	246.188	-	621.441
Combinaciones de negocio (Nota 22)	357.812	249.704	-	607.516
Ampliaciones y mejoras	-	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	733.065	495.892	-	1.228.957
<u>AMORTIZACIÓN</u>				
Saldo a 31.12.2011	(184.498)	(194.157)	-	(378.655)
Combinaciones de negocios	(172.047)	(195.647)	-	(367.694)
Dotación del ejercicio	(35.271)	(25.794)	-	(61.065)
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	(391.816)	(415.598)	-	(807.414)
VNC a 31.12.2011	190.755	52.031	-	242.786
VNC a 31.12.2012	341.249	80.294	-	421.543



Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	TOTAL
COSTE				
Saldo a 31.12.2010	375.253	233.956	-	609.209
Ampliaciones y mejoras	-	12.232	-	12.232
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2011	375.253	246.188	-	621.441
AMORTIZACIÓN				
Saldo a 31.12.2010	(166.876)	(171.867)	-	(338.743)
Dotación del ejercicio	(17.622)	(22.290)	-	(39.912)
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2011	(184.498)	(194.157)	-	(378.655)
VNC a 31.12.2010	208.377	62.089	-	270.466
VNC a 31.12.2011	190.755	52.031	-	242.786

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

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

	Coste al 31.12.2012	Coste al 31.12.2011
Terrenos	54.575	22.816
Construcciones	678.490	352.437
Total	733.065	375.253

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

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

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

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



Correcciones valorativas por deterioro

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

Bienes totalmente amortizados

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

	31.12.2012	31.12.2011
Mobiliario	136.842	18.271
Equipos para procesos informáticos	25.179	4.133
Otro inmovilizado	96.703	3.357
Total	258.724	25.761

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.

7. Inversiones Inmobiliarias

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2012 y 2011 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe " Inversiones inmobiliarias" de los balances de situación adjuntos, han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	TOTAL
<u>COSTE</u>			
Saldo a 31.12.2011	17.750	3.996.721	4.014.471
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	17.750	3.996.721	4.014.471
<u>AMORTIZACIÓN</u>			
Saldo a 31.12.2011	-	(782.026)	(782.026)
Dotación del ejercicio	-	(146.793)	(146.793)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	-	(928.819)	(928.819)



DETERIORO			
Saldo a 31.12.2011	-	(350.000)	(350.000)
Reconocido en el ejercicio	-	-	-
Saldo a 31.12.2012	-	(350.000)	(350.000)
VNC a 31.12.2011	17.750	2.864.695	2.882.445
VNC a 31.12.2012	17.750	2.717.902	2.735.652

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	TOTAL
COSTE			
Saldo a 31.12.2010	17.750	3.966.975	3.984.725
Ampliaciones y mejoras	-	29.746	29.746
Saldo a 31.12.2011	17.750	3.996.721	4.014.471
AMORTIZACIÓN			
Saldo a 31.12.2010	-	(630.987)	(630.987)
Dotación del ejercicio	-	(151.039)	(151.039)
Saldo a 31.12.2011	-	(782.026)	(782.026)
DETERIORO			
Saldo a 31.12.2010	-	-	-
Reconocido en el ejercicio	-	(350.000)	(350.000)
Saldo a 31.12.2011	-	(350.000)	(350.000)
VNC a 31.12.2010	17.750	3.335.988	3.353.738
VNC a 31.12.2011	17.750	2.864.695	2.882.445

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con oficinas y locales destinados a su explotación en régimen de arrendamiento operativo de forma continuada así como con un aparcamiento subterráneo de 410 plazas en régimen de arrendamiento rotatorio (Nota 8) tal y como se indican a continuación:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

	Euros				
	Coste		Amortización Acumulada	Deterioro	Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones			
Locales en Zuatzu	17.750	284.785	(154.531)	-	148.004
Aparcamiento en Zuatzu	-	3.711.936	(774.288)	(350.000)	2.587.648
Total	17.750	3.996.721	(928.819)	(350.000)	2.735.652

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011

	Euros				
	Coste		Amortización Acumulada	Deterioro	Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones			
Locales en Zuatzu	17.750	284.785	(140.293)	-	162.242
Aparcamiento en Zuatzu	-	3.711.936	(641.733)	(350.000)	2.720.203
Total	17.750	3.996.721	(782.026)	(350.000)	2.882.445



Correcciones valorativas por deterioro

Las pérdidas por deterioro de los elementos de las inversiones inmobiliarias se registran al superar su valor contable el importe recuperable estimado, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

En este sentido, la sociedad, al cierre del ejercicio, ha evaluado los indicios que existen de que la unidad generadora de efectivo correspondiente al aparcamiento subterráneo en régimen de arrendamiento rotatorio pudiera estar deteriorada. En este caso, la dirección de la Sociedad ha estimado los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La dirección entiende como unidad generadora de efectivo el grupo identificable más pequeño de activos que genera flujos de efectivo que son, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos. En este sentido, los cálculos se han efectuado activo a activo. En los casos en los que no es posible estimar el importe recuperable de cada activo individual, la Sociedad ha determinado el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento del inmovilizado.

La dirección de la Sociedad ha proyectado los flujos de efectivo previstos para el período 2013-2044, periodo de vigencia de la concesión del aparcamiento. Dichos flujos son descontados a una tasa que incluye el valor del dinero en el tiempo, así como los riesgos asociados a los flujos de caja. Las tasas estimadas por la Dirección han sido las siguientes:

Tasa de descuento de los flujos: 8-9%

Tasa de crecimiento considerada: 0-1%

Al 31 de diciembre de 2012, en base a este cálculo realizado, el valor neto contable correspondiente a la unidad generadora de efectivo en cuestión no supera el importe recuperable (al 31 de diciembre de 2011 superaba en 350.000 euros).

La Sociedad considera que, en base a los conocimientos actuales, los cambios razonablemente posibles en los supuestos clave en los que se basan los cálculos para la determinación de los importes recuperables de las unidades generadoras de efectivo, no llevarían a que el valor en libros de las inversiones inmobiliarias superase sus importes recuperables.

Los ingresos generados por las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2012, correspondientes a arrendamientos operativos, han ascendido a 134.679 euros (105.655 euros en el 2011) y se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios - Ingresos por arrendamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancia adjunta (Nota 19). Por su parte, los gastos de explotación incurridos por dichas inversiones durante el ejercicio 2012 corresponden, básicamente, a la dotación a la amortización por importe de 146.794 euros (151.039 euros en el ejercicio 2011), y a los gastos de gestión del aparcamiento rotatorio que ascienden a 40.404 euros (85.675 euros en el ejercicio 2011), los cuales figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación-Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

8.1. Arrendamientos operativos-Arrendador

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad tiene los siguientes locales arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo:

Descripción	Ubicación	Fecha de inicio de los contratos	Duración de los contratos	Euros			
				2012		2011	
				Valor Neto Contable	Cuotas	Valor Neto Contable	Cuotas
Edificio Urumea, planta baja, local 5	Zuatzu	20/03/2002	11 años	148.004	38.529	162.242	37.589
Edificio Europa, planta 5, Local 3	Zuatzu	06/05/2011	3 años	285.085	20.906	285.085	11.400
Edificio Europa, planta 3, Local 1	Zuatzu	01/08/2011	3 años	398.635	27.240	398.635	9.965
Oficina 1º 3º planta Ibarluze	Hernani	01/05/2010	2 años	147.106	3.780	-	-

Adicionalmente, la Sociedad tiene destinado a su explotación en régimen de arrendamiento operativo un aparcamiento subterráneo en régimen de arrendamiento rotatorio cuyos ingresos devengados en el ejercicio 2012 han ascendido a 44.224 euros (45.896 euros en el ejercicio 2011).

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

	Euros			
	2012		2011	
	Locales	Aparcamiento	Locales	Aparcamiento
Hasta un año	43.578	104.183	85.738	96.632
Entre uno y cinco años	-	891.288	94.586	913.573
Total	43.578	995.471	180.324	1.010.205

9. Activos Financieros por categorías

Categorías de activos financieros-

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin el saldo con las Administraciones Públicas (Nota 18) ni el efectivo y otros activos equivalentes (Nota 12), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:



	Euros						
	31.12.12			31.12.11			
	Deudores y comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo (Nota 19)	Inversiones financieras a corto plazo	Total	Deudores y comerciales y otras cuentas a cobrar	Inversiones financieras a corto plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar	4.527.964	4.133.819	6.530	8.668.313	2.291.201	-	2.291.201

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 2012:

	Euros							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y ss	Total largo plazo	Total
Corriente-								
Inversiones en empresas del grupo-								
Créditos a empresas del grupo (Nota 21)	4.133.819	-	-	-	-	-	-	4.133.819
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-								
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	554.341	548.186	641.102	423.410	498.563	1.851.165	3.962.425	4.516.766
Empresas del grupo, deudores (Nota 21)	2.639	-	-	-	-	-	-	2.639
Otros Deudores	7.860	-	-	-	-	-	-	7.860
Personal	699	-	-	-	-	-	-	699
Inversiones financieras a corto plazo	6.530	-	-	-	-	-	-	6.530
Total	4.705.888	548.186	641.102	423.410	498.563	1.851.165	3.962.425	8.668.313

**Ejercicio 2011:**

Euros

	2012	2013	2014	2015	2016	2017 y ss	Total largo plazo	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-								
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	305.034	337.668	388.265	444.503	188.752	624.005	1.983.193	2.288.227
Empresas del grupo, deudores (Nota 21)	2.974	-	-	-	-	-	-	2.974
Total	308.008	337.668	388.265	444.503	188.752	624.005	1.983.193	2.291.201

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 148.969 euros (76.388 euros en 2011), en concepto de ingresos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

10. Existencias

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros				
	Saldo al 31.12.2011	Combinaciones de negocios (Nota 22)	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.2012
Terrenos y solares	-	5.909.267	38.230	(82.951)	5.864.546
Edificios adquiridos	254.898	-	-	-	254.898
Edificios construidos	13.017.300	50.202	-	(2.009.808)	11.057.694
Total	13.272.198	5.959.469	38.230	(2.092.759)	17.177.138

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros				
	Saldo al 31.12.2010	Adiciones	Trasposos	Retiros	Saldo al 31.12.2011
Edificios adquiridos	254.898	-	-	-	254.898
Edificios construidos	13.593.769	-	-	(576.469)	13.017.300
Total	13.848.667	-	-	(576.469)	13.272.198



Los retiros del epígrafe “Edificios construidos” corresponden a la formalización de dos contratos Industrialdea en 2012 de 5 locales ubicados en el Edificio Europa del Parque Empresarial Zuatzu en Donostia-San Sebastián.

Al 31 de diciembre de 2012, los compromisos firmes de inversión asumidos por la sociedad ascienden a 75.224 Euros (cero Euros en 2011).

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene comprometida la formalización de un contrato Industrialdea en sustitución de un contrato de arrendamiento operativo en vigor al 31 de diciembre de 2012 correspondiente a un local del Edificio Europa cuyo coste está valorado en 233.373 euros (En 2011 la sociedad tenía comprometida la formalización de un contrato Industrialdea correspondiente a dos locales del Edificio Europa cuyo coste estaba valorado en 1.202.998 euros).

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro, adicionales a los ya registrados por la sociedad, de las existencias al 31 de diciembre de 2012 ni al 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.

11. Clientes por ventas y prestaciones 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:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros			
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Neto
Clientes por ventas y prestación de servicios				
Clientes por contratos Industrialdea	470.162	3.962.425	-	4.432.587
Otros	84.179	-	-	84.179
Total	554.341	3.962.425	-	4.516.766

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros			
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Neto
Clientes por ventas y prestación de servicios				
Clientes por contratos Industrialdea	292.179	1.983.193	-	2.275.372
Otros	12.855	-	-	12.855
Total	305.034	1.983.193	-	2.288.227



11.1. Clientes por Contratos Industrialdea

La Sociedad actúa como vendedor principalmente de diversos locales y oficinas, ubicados en el parque Empresarial de Zuatzu en Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa), mediante contratos Industrialdea. Dichos contratos se formalizan, normalmente, por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

La conciliación entre el importe bruto a cobrar y su valor actual al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 es como sigue:

	Euros			
	31.12.2012		31.12.2011	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	662.638	4.737.502	370.082	2.252.373
Cuotas de dudoso cobro				
Ingresos financieros no devengados	(192.476)	(775.077)	(77.903)	(269.180)
Valor actual de los pagos aplazados	470.162	3.962.425	292.179	1.983.193
Total	470.162	3.962.425	292.179	1.983.193

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

	Euros					
	31.12.2012			31.12.2011		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	662.638	(192.476)	470.162	370.082	(77.903)	292.179
No corriente	4.737.502	(775.077)	3.962.425	2.252.373	(269.180)	1.983.193
Entre uno y cinco años	3.263.451	(657.965)	2.605.486	1.737.722	(235.886)	1.501.836
Más de cinco años	1.474.051	(117.112)	1.356.939	514.651	(33.294)	481.357
Total	5.400.140	(967.553)	4.432.587	2.622.455	(347.083)	2.275.372

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

	Euros	
	31.12.2012	31.12.2011
Saldo al inicio del ejercicio	2.622.455	2.460.957
Combinaciones de negocio (Nota 22)	96.313	-
Cobros	(436.595)	(336.348)
Resoluciones de contrato	-	(271.807)
Adiciones	3.096.480	833.207
Rescisiones de contratos	-	(67.262)
Regularizaciones de tipo de interés	21.487	3.708
Saldo al final del ejercicio	5.400.140	2.622.455



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

12. 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
Caja	191	84
Bancos e instituciones de crédito Gipuzkoa Donostia Kutxa (c/c)	124.462	72.009
Total	124.653	72.093

Estas cuentas corrientes, de libre disposición 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) habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 1.669 euros (1.535 euros durante el ejercicio 2011) que figuran incluidos en el saldo del epígrafe "Ingresos financieros-De valores negociables y otros instrumentos financieros-De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 19).

13. Información sobre la Naturaleza y Nivel de Riesgo de los Instrumentos Financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo SPRILUR (de capital público) al que la Sociedad pertenece (Notas 1 y 14), la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

a) Riesgo de crédito y liquidez:

La Sociedad está integrada en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del Grupo SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A.

Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras (Nota 21).

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



Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos Industrialdea de pabellones, oficinas o locales (Notas 9 y 11), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.

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

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

Tanto la tesorería, como los saldos centralizados con SPRILUR, como los anticipos reintegrables obtenidos de SPRILUR (Nota 21) y las cuentas a cobrar correspondientes a clientes por contratos Industrialdea de unidades inmobiliarias, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto en los resultados financieros y en los flujos de caja futuros de la Sociedad, Los mencionados instrumentos financieros se encuentran contratados a un tipo de interés del Euribor más un diferencial.

El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros	
		31.12.2012	31.12.2011
Tesorería (Nota 12)	Euribor 3 m-0,10	124.653	72.093
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Notas 21)	Euribor 3 m-0,10	4.133.819	(1.327.345)
Cuentas a cobrar por contratos Industrialdea (Nota 11.1)	Euribor 3m+1,25/ 3m+2,85/12m+2,85	4.432.587	2.275.372
Total		8.691.059	1.020.120

14. Fondos Propios

14.1. Capital

El capital social se compone de 3.557.370 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 22 con 21 de junio de 2012 la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital social como consecuencia del proceso de fusión por absorción con las sociedades Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. y Zarautzko Industrialdea S.A. por importe de 7.719.064 euros, mediante la emisión de 1.284.370 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:

	Número de acciones	% Participación
Sprilur, S.A.	1.814.258	51,00%
Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa	871.556	24,50%
Ilmo. Ayuntamiento de Donostia	556.885	15,65%
Ilmo. Ayuntamiento de Zarautz	126.531	3,56%
Ilmo. Ayuntamiento de Hernani	188.140	5,29%
Total	3.557.370	100,00%

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Nº acciones	% participación
Sprilur, S.A.	1.159.230	51,00%
Ilmo. Ayuntamiento de Donostia	556.885	24,50%
Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa	556.885	24,50%
Total	2.273.000	100,00%

14.2. Reservas

En el estado de cambios en el patrimonio neto que forma parte de estas cuentas anuales se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante el ejercicio 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	Distribución resultado 2010	Saldo al 31.12.11	Saldo al 01.01.12	Combinación de negocios (Nota 22)	Distribución resultado 2011	Saldo al 31.12.12
Legal y estatutarias							
Reserva legal	411.226	-	411.226	411.226	-	-	411.226
Otras reservas							
Voluntarias	4.503.233	-	4.503.233	4.503.233	-	-	4.503.233
Diferencias por ajuste del capital a euros	275	-	275	275	-	-	275
Reserva de fusión (Nota 22)	-	-	-	-	2.126.983	-	2.126.983
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(200.080)	(200.080)	(200.080)	-	(647.818)	(847.898)
Total	4.914.734	(200.080)	4.714.654	4.714.654	2.126.983	(647.818)	6.193.819

Reserva Legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.



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

Reservas voluntarias

Las Reservas Voluntarias son de libre disposición.

Reserva de fusión

Esta reserva es de libre disposición

15. Provisiones y Contingencias

Contingencias

La Sociedad, como consecuencia de ser beneficiaria de los terrenos ejecutados en el ejercicio 2010 vía expropiación llevadas a cabo por el Ilmo. Ayuntamiento de Zarautz (Nota 10), ha recibido recursos contencioso-administrativos por las partes expropiadas contra el acuerdo de 22 de octubre de 2009 del Jurado Territorial de Expropiación por el que se fija el justiprecio en el área 17-12 de Irita. En este sentido, al 31 de diciembre de 2012 la cantidad máxima exigida por la parte expropiada asciende a 702.191 Euros.

Asimismo, según se establece en los contratos Industrialdea, los arrendatarios 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 707.046 euros (625.776 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.*

Por último, 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 22.018 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 del asunto referido, han considerado las circunstancias expuestas *anteriormente como contingencias*, por cuanto se trata de una obligación posible surgida 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 detalle de las mismas en la memoria.



16. Deudas a largo y corto plazo

La composición de estos epígrafes del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Total al 31.12.2012	Total al 31.12.2011
No Corrientes-		
Otros pasivos financieros		
Otras deudas	92.301	57.507
Deudas con empresas del grupo (Nota 21)	2.236.863	1.327.345
Corrientes-		
Otros pasivos financieros		
Otras deudas	973	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	10.860	36.533
Proveedores, empresas del grupo (Nota 21)	242	1.155
Acreeedores varios	8.555	55.164
Remuneraciones pendientes de pago	724	155
Total	2.350.518	1.477.859

El detalle de las deudas por plazos remanentes de vencimiento es el siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros							Total No Corriente	Total
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y ss			
Inversiones financieras a largo plazo									
Otros pasivos financieros	973	11.716	24.333	-	5.523	50.729	92.301	93.274	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar									
Proveedores	10.860	-	-	-	-	-	-	10.860	
Proveedores, empresas del grupo (Nota 21)	242	-	-	-	-	-	-	242	
Acreeedores varios	8.555	-	-	-	-	-	-	8.555	
Remuneraciones pendientes de pago	724	-	-	-	-	-	-	724	



Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017 y ss	Total No Corriente	Total
Inversiones financieras a largo plazo								
Otros pasivos financieros	-	4.879	6.837	24.333	-	21.458	57.507	57.507
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores	36.533	-	-	-	-	-	-	36.533
Proveedores, empresas del grupo (Nota 21)	1.155	-	-	-	-	-	-	1.155
Acreeedores varios	55.164	-	-	-	-	-	-	55.164
Remuneraciones pendientes de pago	155	-	-	-	-	-	-	155

Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros-

Las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente, devengadas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 han ascendido a 936 euros (2.198 euros durante el ejercicio 2011), en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo y se encuentran recogidos en el epígrafe "Gastos financieros- Por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta

17. 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	520.624	100	693.754	100
Resto	-	-	-	-
Total pagos del ejercicio	520.624	100	693.754	100
Plazo Medio Ponderado Excedido de pagos (días)	-	-	-	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	7.210		7.210	



18. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

Administraciones Públicas deudoras	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.12	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.11
Activos por impuesto diferido	219.953	-	219.953	219.953	-	219.953
Activos por impuesto corriente	-	116.634	116.634	-	75.260	75.260
Otros créditos con Administraciones Públicas						
Hacienda Pública, deudora por IS	-	75.260	75.260	-	-	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	227	227	-	-	-
Otros	-	1.558	1.558	-	308	308
Total	219.953	193.679	413.632	219.953	75.568	295.521

Administraciones Públicas acreedoras	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.12	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.11
Pasivos por impuesto diferido	(260.415)	-	(260.415)	(169.732)	-	(169.732)
Otras deudas con Administraciones Públicas						
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	(30.990)	(30.990)	-	(8.526)	(8.526)
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	(15.700)	(15.700)	-	(12.662)	(12.662)
Hacienda Pública, acreedora por otros impuestos	-	(16.333)	(16.333)	-	(30.923)	(30.923)
Organismos de la Seguridad Social	-	(6.384)	(6.384)	-	(3.870)	(3.870)
Total	(260.415)	(69.407)	(329.822)	(169.732)	(55.981)	(225.713)

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

Situación fiscal

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	-	-	(462.166)			(47.061)	(509.227)
Impuesto sobre sociedades	-	-	41.953	-	-	(18.301)	23.652
Diferencias temporarias							
Con origen en el ejercicio	-	(396.059)	(396.059)	-	-	65.362	(330.697)
Con origen ejercicios anteriores	246.228	-	246.228	-	-	-	246.228
Base imponible (resultado fiscal)	246.228	(396.059)	(570.044)	-	-	-	(570.044)
Cuota íntegra (28%)			-			-	-
Deducciones fiscales aplicadas	-	-	-	-	-	-	-
Cuota líquida			-			-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	(116.634)	-	-	-	(116.634)
Importe a devolver			116.634				(116.634)

Cy My



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			(647.818)			-	(647.818)
Impuesto sobre sociedades	-	(251.929)	(251.929)	-	-	-	(251.929)
Diferencias temporarias							
Con origen en el ejercicio	-	(93.275)	(93.275)	-	-	-	(93.275)
Con origen ejercicios anteriores	243.295	-	243.295	-	-	-	243.295
Base imponible (resultado fiscal)	243.295	(345.204)	(749.727)	-	-	-	(749.727)
Cuota íntegra (28%)			-			-	-
Deducciones fiscales aplicadas			-			-	-
Cuota líquida			-			-	-
Retenciones y pagos a cuenta			(75.260)			-	(75.260)
Importe a devolver			75.260			-	(75.260)

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 inicien 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 Industrialdea formalizados con posterioridad al 31 de diciembre de 2007, de forma proporcional a medida que se producen los correspondientes cobros.

El desglose del gasto por impuesto sobre beneficios que se imputa al resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias, se presenta a continuación:

	Euros	
	2012	2011
Gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio corriente		
Por operaciones continuadas	-	-
Impuestos diferidos		
Por operaciones continuadas	41.953	(251.929)
Total	41.953	(251.929)



El detalle por conceptos del epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" de los balances de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011 adjuntos, se presenta a continuación:

	Euros	
	2012	2011
Diferencias temporarias		
Contratos Industrialdea	212.215	169.732
Subvenciones, donaciones y legados (Nota 21)	48.200	-
Total	260.415	169.732

El detalle del epígrafe "Activos por impuesto diferido" del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se presenta a continuación:

	Euros	
	31.12.2012	31.12.2011
<i>Bases Imponibles negativas-</i>		
Ejercicio 2010	35.821	35.821
Ejercicio 2011	749.727	749.727
Ejercicio 2012	570.044	-
Total	1.355.592	785.548

La sociedad al 31 de diciembre de 2012 y 2011 tiene activados la totalidad de los créditos fiscales por bases imponibles negativas correspondientes a los ejercicios 2010 y 2011.

Por otro lado, la sociedad no ha activado las bases imponibles negativas correspondientes al ejercicio 2012 debido a la imposibilidad de predecir los flujos de beneficios fiscales futuros.

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.

Régimen especial de fusiones, escisiones y aportación de activos

Con fecha 2 de agosto de 2012, se elevó a público el acuerdo social de cesión global de activos y pasivos por parte de Zarautzko Industrialdea, S.A. y Buruntzaldeko 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.



19. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

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

	Euros	
	2012	2011
Arrendamiento (operativo)	134.679	105.655
Venta de locales	2.409.953	684.092
Total	2.544.632	789.747

Consumo de edificios adquiridos

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

	Euros	
	2012	2011
Compras en Gipuzkoa (Nota 10)	38.230	-
Variación de existencias	44.721	-
Total	82.951	-

Cargas sociales

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

	Euros	
	2012	2011
Seguridad social a cargo de la empresa	76.581	32.290
Aportación definida	-	2.194
Otros gastos sociales	(413)	
Total	76.168	34.484

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



El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2012 y 2011, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categoría	Nº de empleados	
	2012	2011
Gerente	2	1
Técnico	2	2
Administrativo	3	1
Total	7	4

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

Categoría	Nº de empleados					
	2012			2011		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Administradores	1	12	13	1	7	8
Gerente	-	2	2	-	1	1
Técnico	1	1	2	1	1	2
Administrativo	3	-	3	1	-	1
Total	5	15	20	3	9	12

Ingresos financieros

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

	Euros	
	2012	2011
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 21)	31.703	-
Intereses por contratos Industrialdea (Nota 11.1)	117.265	76.388
Intereses por cuentas corrientes (Nota 12)	1.669	1.535
Total	150.637	77.923

20. Información sobre medio ambiente

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



21. Deudas con empresas del grupo y asociadas

21.1 Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

	Euros						
	31.12.2012				31.12.2011		
	No corriente		Corriente		No corriente		
	Deudas con empresas del grupo y asociadas	Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	Clientes empresas del grupo	Proveedores empresas del grupo	Deudas con empresas del grupo y asociadas	Clientes empresas del grupo	Proveedores empresas del grupo
SPRILUR, S.A. Sociedad para la Transformación Competitiva – Lehia Eraldatzeko Sozietatea, S.A. Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A.	(2.236.863)	4.133.819	-	(242)	(1.327.345)	-	(1.155)
	-	-	1.847	-	-	-	-
	-	-	792	-	-	2.974	-
Total	(2.236.863)	4.133.819	2.639	(242)	(1.327.345)	2.974	(1.155)

Sistema de Tesorería Centralizada:

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 14), 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.

Por otra parte, con fecha 28 de septiembre de 2009 la Sociedad formalizó un contrato de crédito en cuenta corriente con SPRILUR, S.A. (enmarcado dentro del sistema de tesorería centralizada del GRUPO SPRILUR).

Dicho contrato de crédito en cuenta corriente con SPRILUR, S.A. ha sido compensado con los saldos en cuenta corriente de las sociedades absorbidas (Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. y Zarautzko Industrialdea, S.A.) como consecuencia de la fusión por absorción (Notas 1 y 22). Dicha cuenta de crédito ha devengado un tipo de interés del Euribor a 12 meses+0,85. Hasta dicho momento, dicha cuenta de crédito ha generado gastos financieros por importe de 26.016 euros (35.666 euros en 2011) que figuran registrados en el epígrafe "Gastos financieros- Por deudas con empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2012 el saldo a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A., asciende a 4.133.819 euros (cero euros en el ejercicio



2011) y figura registrado en el epígrafe " Inversiones en empresas del grupo a corto plazo - Créditos a empresas del grupo" del activo del balance de situación adjunto. Los ingresos financieros derivados en el ejercicio 2012 por este sistema han ascendido a 31.703 euros (cero euros en el ejercicio 2011) (Nota 19), y figuran registrados en el epígrafe " Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De empresas del grupo" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

Convenio de Colaboración con Sprilur (Plan +Euskadi09):

Con fecha 22 de marzo de 2011, la Sociedad absorbida Buruntzaldeko Industrialdea, S.A, firmó con la entidad dominante Sprilur, un Convenio de Colaboración para la Promoción y Gestión del área de actividades económicas de Estubegi (Hernani). Mediante este Convenio Sprilur apoya las inversiones a realizar en esta área mediante la concesión de anticipos reintegrables en función de los resultados obtenidos en las ventas de los pabellones a construir. Se considera que esta forma de financiación contribuye a mejorar la gestión de la Sociedad en lo que se refiere a las nuevas actuaciones de promoción, diferenciándolas del resto de actuaciones que la Sociedad realiza. Con este objetivo, se asignaron tres millones de euros para financiar este proyecto.

Las principales condiciones de este Convenio de Colaboración son las siguientes:

- Las cantidades anticipadas se reintegrarán en función del 50% de los ingresos netos que la Sociedad obtenga por la transferencia de la titularidad de los pabellones promocionados.
- No se pacta el devengo de intereses.

La Sociedad ha valorado el importe recibido a su valor razonable, habiendo estimado para ello que se devolverá estos anticipos con la venta de los pabellones en junio de 2015. Asimismo, se ha considerado como tipo de interés efectivo, el Euribor12M+ 0,85 (3,01% al 31 de diciembre de 2011), tipo éste de referencia al que las sociedades del programa Industrialdeak obtienen financiación de la sociedad dominante en virtud del sistema centralizado de tesorería. La diferencia entre el valor de reembolso y el coste amortizado a 31 de diciembre de 2012, basada en las estimaciones mencionadas, asciende a 172.143 euros. La sociedad ha registrado este importe como una subvención de capital según el siguiente movimiento:

	Saldo al 31/12/2011	Combinaciones de negocios	Imputación a resultados	Saldo al 31/12/2012
Subvenciones de tipo de interés, por anticipos reintegrables a tipo cero	-	171.004	(47.061)	123.943
Efecto fiscal (Nota 18)	-	66.501	(18.301)	48.200

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



	Euros						
	2012				2011		
	Gastos financieros	Servicios exteriores	Ingresos financieros	Otros ingresos de explotación	Gastos financieros	Servicios exteriores	Otros ingresos de explotación
SPRILUR, S.A. Sociedad para la Transformación Competitiva – Lehia Eraldatzeko Sozietatea, S.A	91.378	10.867	(31.703)	(500)	35.666	4.869	(1.000)
<i>Otras sociedades del grupo-</i>				(7.353)			
Parque Tecn. de San Sebastián, S.A. Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.-SPRI, S.A.	-	-	-	(6.734)	-	-	(3.955)
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	(667)	-	-	(4.568)
Arabako Industrialdea, S.A.	-	621	-	-	-	-	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	-	-	-	(500)	-	240	-
Tolosaldeko Apatxaerreaka Ind. Lurra, S.A.	-	-	-	(500)	-	-	(500)
TOTAL	91.378	11.488	(31.703)	(16.255)	35.666	5.109	(10.023)

21.2 Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante el ejercicio anual terminado 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 1.998 euros (cero euros en 2011).

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2012, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 117.078 euros, como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios (en 2011 se registraron 33.500 con cargo al epígrafe "Gastos de personal" y 26.652 euros con cargo al epígrafe "Servicios exteriores"), cero euros en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria (503 euros en 2011) y 864 Euros en concepto de seguros de vida y accidentes (279 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.

21.3 Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades

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

aldaketarako guneak
espacios para la transformación

BETERRI-KOSTAKO
INDUSTRIALDEA



Sociedad	Administradores												
	Juan Carlos Asin Bustamante	Jon Peli Uriguen Ansola	Mikel Oregi Goñi	Sebastián Idarreta Lapazarán	Oscar Alberdi Sola	Javier Perez Lopez	Estefania Morcillo Cerdan	Oscar Usetxi Blanco	Ignacio Villanueva Muñoz	Jose Miguel Artaza	Joseba Amondarain Senperena	Luis Intxauspe Arozamena	Juan Luis Illarramendi Roteta
Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Presidente	-	-	-
Arabako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Presidente	-	Vocal	-	-	-	Secretario	-	-	-	-
Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A	Vocal	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A	Presidente	-	Vocal	-	-	-	-	-	Vocal	Vocal	-	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Vocal	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	Secretario	-	-	-	-	Vocal	-	-	-
Deba Bailarako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Vocal	-	Secretario	Vocal	-	-	Vocal	-	-	-	-
Gasteizko Industria Lurra, S.A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Goierrri Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Vocal	-	Secretario	-	-	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal	-	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vocal	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tolosaldeko Apataerreak Industria Lurra, S.A.	Vocal	-	Vocal	-	Secretario	-	-	Vocal	Vocal	-	Vocal	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	-	-	-	-	-	-	Vocal	Vocal	-	-
Urolako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Donostiako Teknologia Elkarte, S.A	-	Vocal	-	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-	-
SEED Gipuzkoa S.C.R	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPRI-Sociedad para la transformación competitiva, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Donostiako Kultura Garaikidearen Nazioarteko Zentroa, S.A. TABAKALERA	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Donostiako Nazioarteko Zinemaldia, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BIC Gipuzkoa Berrilan, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ekarpen SPE, S.A	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Etorlur	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Poli de Innovación Garaia, Soc. Coop	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HAZI Kontsultoria, S.A	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IZFE- Informatika Zerbitzuen Foru Elkarte, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jaizkibia, S.A	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kursaal Elkargunea, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Handwritten signature in blue ink.



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

21.4 Estructura Financiera del Grupo

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

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

22. Combinaciones de negocio

Con fecha 21 de junio de 2012 las Juntas Generales de Accionistas de las mercantiles Zuatzu Parque Empresarial – Zuatzu Enpresa Parkea, S.A. (sociedad absorbente), y de Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. y Zarautzko Industrialdea, S.A (sociedades absorbidas) aprueban la fusión por absorción de las tres sociedades.

Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbida), se constituyó el día 18 de marzo de 1987 con la denominación Hernaniko Industrialdea, S.A. En enero de 2010 se inscribió la denominación social de Buruntzaldeko Industrialdea S.A. La Sociedad tenía por objeto estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en los términos municipales de Hernani, Astigarraga, Urnieta, Andoain, Lasarte - Oria y Usurbil, es decir, en la Comarca denominada Buruntzaldea del Territorio Histórico de Gipuzkoa, mediante la construcción de un complejo de pabellones industriales en terrenos de su propiedad.

Zarautzko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbida), se constituyó el 9 de noviembre de 1983 con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en el término municipal de Zarautz (Gipuzkoa), mediante la construcción de un complejo de pabellones industriales y de un edificio de servicios, gestionando dicho complejo hasta la total transferencia de la titularidad de los mismos.

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 Generales de Accionistas de las tres sociedades en fecha 21 de junio de 2012. Zuatzu Parque Empresarial – Zuatzu Enpresa Parkea, S.A. como sociedad absorbente, mediante la fusión absorbe la totalidad del patrimonio de Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. y Zarautzko Industrialdea, S.A.,



sociedades absorbidas, que quedan disueltas sin liquidación, traspasándose en bloque su patrimonio a aquélla.

El tipo de canje de la fusión por absorción de la sociedad absorbida Buruntzaldeko Industrialdea S.A por parte de la sociedad absorbente de acuerdo con el valor real (o razonable) de sus patrimonios, es de 0,808335 a 1.

Es decir, los accionistas de la sociedad absorbida Buruntzaldeko Industrialdea S.A. reciben 0,808335 acciones de la Sociedad Absorbente por cada acción de la Sociedad Absorbida. Así por el canje y amortización de las 950.000 acciones de la sociedad absorbida de 6,01 euros de valor nominal cada una, sus accionistas reciben 767.918 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 es de 4.615.187 euros.

El tipo de canje de la fusión por absorción de la sociedad absorbida Zarautzko Industrialdea S.A por parte de la sociedad absorbente de acuerdo con el valor real (o razonable) de sus patrimonios, es de 7,917639 a 1 para las acciones de clase A y de 19,650526 a 1 para las acciones de la clase B.

Es decir, los accionistas de la sociedad absorbida Zarautzko Industrialdea S.A. reciben 7,917639 y 19,650526 acciones de la Sociedad Absorbente por cada acción de la Sociedad Absorbida. Así por el canje y amortización de las 28.000 acciones de clase A y 15.000 acciones de clase B de la sociedad absorbida de 60,10 y 149,1602 euros, respectivamente, de valor nominal cada una, sus accionistas reciben 516.452 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 es de 3.103.877 euros.

La reserva de fusión surge de 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 las entidades absorbidas, 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>
<i>Activos identificables adquiridos</i>	
Activo no corriente	308.427
Activo corriente	12.143.020
<i>Pasivos asumidos</i>	
Pasivo no corriente	(2.308.152)
Pasivo corriente	(126.244)
Subvenciones, donaciones y legados	(171.004)
	<u>9.846.047</u>
<i>Coste de la combinación</i>	
Emisión de instrumentos de patrimonio	7.719.064
Reserva de fusión	<u><u>2.126.983</u></u>



Las operaciones de las sociedades absorbidas 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. Las tres sociedades pertenecían al mismo grupo con anterioridad a la fecha de fusión, compartiendo como accionistas a Sprilur, S.A. y a la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa.

Cumplíndose en la presente operación de fusión los requisitos establecidos en el Capítulo X del Título VII de la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, el Impuesto de Sociedades, relativo al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores, cesiones globales del activo y del pasivo y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un estado miembro a otro de la Unión Europea, la presente operación de fusión se acoge expresamente a dicho régimen fiscal especial.

Con fecha 2 de agosto de 2012 se elevan a público mediante escritura pública los acuerdos de fusión los cuales son inscritos en el Registro Mercantil de Gipuzkoa con fecha 22 de agosto 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 las entidades absorbidas, al 31 de diciembre de 2011, 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 las sociedades absorbidas 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 con el artículo 100 de la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del impuesto sobre sociedades, se hace constar la siguiente información:

- a) Ejercicio en el que las entidades transmitentes adquirieron los bienes transmitidos que sean susceptibles de amortización:

	Año de adquisición
Oficinas uso propio en Zarautz	1997
Oficinas uso propio Ibaiondo	2001
Sala de reuniones uso propio Ibaiondo	2011
Mobiliario	1997-2001
Mobiliario	2002-2003
Proyector	2007
Equipos de procesos informáticos	2007-2011
Otro inmovilizado material	1997-2002



- b) El último balance cerrado por las entidades absorbidas data de fecha 31 de diciembre de 2011 y su contenido se transmite a continuación:

Buruntzaldeko Industrialdea, S.A:

ACTIVO	31.12.11	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.11
ACTIVO NO CORRIENTE	230.320	PATRIMONIO NETO	5.989.143
Inmovilizado material	161.715	Fondos propios	5.818.139
Terrenos y construcciones	160.728	Capital	<u>5.709.500</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	987	Capital escriturado	5.709.500
Activos por impuestos diferidos	68.605	Reservas	<u>457.904</u>
		Legal y estatutarias	28.871
		Otras reservas	429.033
		Resultados negativos de ejercicios anteriores	(297.328)
		Resultado del ejercicio	(51.937)
		Subvenciones, donaciones y legados recibidos	171.004
ACTIVO CORRIENTE	8.080.478	PASIVO NO CORRIENTE	2.307.623
Existencias	2.775.032	Deudas a largo plazo	1.015
Terrenos y solares	2.724.831	Otros pasivos financieros	1.015
Edificios construidos	50.201	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	2.171.501
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	129.826	Pasivos por impuesto diferido	135.107
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	36.864		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	58.397		
Deudores varios	3.000	PASIVO CORRIENTE	14.032
Activos por impuesto corriente	2.943	Deudas a corto plazo	3.837
Otros créditos con las Administraciones Públicas	28.622	Otros pasivos financieros	3.837
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	5.007.825	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.195
Créditos a empresas del grupo	5.007.825	Acreedores varios	4.101
Inversiones financieras a corto plazo	618	Otras deudas con las Administraciones públicas	6.094
Otros activos financieros	618		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	167.177		
Tesorería	167.177		
TOTAL ACTIVO	8.310.798	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	8.310.798



Zarautzko Industrialdea S.A.

ACTIVO	31.12.11	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.11
ACTIVO NO CORRIENTE	78.107	PATRIMONIO NETO	4.027.909
Inmovilizado material	78.107	Fondos propios	4.027.909
Terrenos y construcciones	25.037	Capital	3.920.201
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	53.070	Capital escriturado	3.920.201
Deudores comerciales no corrientes	-	Reservas	518.896
		Reserva legal y estatutaria	62.511
		Otras reservas	456.385
		Resultados negativos de ejercicios anteriores	(309.005)
		Resultado del ejercicio	(102.183)
ACTIVO CORRIENTE	4.062.542	PASIVO NO CORRIENTE	529
Existencias	3.191.736	Pasivos por impuesto diferido	529
Terrenos y solares	3.184.436		
Anticipos	7.300	PASIVO CORRIENTE	112.211
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	48.155	Deudas a corto plazo	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	-	Otros pasivos financieros	-
Deudores varios	-		
Activo por impuesto corriente	2.313	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	112.211
Otros créditos con las Administraciones Públicas	45.842	Proveedores	-
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	774.839	Proveedores, empresas del grupo	543
Créditos a empresas del grupo	774.839	Acreedores varios	106.104
Inversiones financieras a corto plazo	141	Personal	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	47.671	Otras deudas con las Administraciones públicas	5.564
Tesorería	47.671		
TOTAL ACTIVO	4.140.649	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	4.140.649

- c) Todos los bienes adquiridos han sido incorporados a los libros de contabilidad por el mismo importe por el que figuraban en los de las entidades transmitentes.
- d) No existen beneficios fiscales disfrutados por las entidades absorbidas, 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, del Impuesto de Sociedades.

23. Aavales y compromisos

La Sociedad tiene prestados avales ante terceros por un importe total de cero euros (291.651 euros en el ejercicio 2011) en garantía de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse por motivo de la ejecución de las obras en el parque empresarial Zuatzu.

Los Administradores de la Sociedad estiman que los pasivos que pudieran originarse por los avales y garantías prestados, si los hubiera, no serían significativos, por lo que no tienen constituida provisión alguna por este concepto.



24. Otra información

24.1. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios correspondientes a la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2012 han ascendido a 12.762 euros (5.321 euros en el ejercicio 2011), no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.

25. 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.



BETERRI KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

INFORME GESTION EJERCICIO 2012



INFORME GESTION BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A. EJERCICIO 2012

1.- INTRODUCCION

La sociedad BETERRI-KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A. (BEKISA) se constituye el 2 de agosto de 2012, como *fusión por absorción de las sociedades BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A., ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A. y ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL-ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.*, siendo ésta última la sociedad que absorbe a las otras dos.

Esta fusión es resultado de la política de agrupación de sociedades emprendida por el Departamento de Industria y Energía del Gobierno Vasco, en un intento de racionalizar el gasto público y optimizar los recursos puestos a disposición de la Administración del País Vasco.

Como resultado de la fusión, la sociedad está constituida por, además de SPRILUR, S.A. y la Diputación Foral de Gipuzkoa, por los Ayuntamientos de Donostia, Hernani y Zarautz, su capital social asciende a **VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL, SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS Y SETENTA CENTIMOS (21.379.793,70 €)**, según el siguiente reparto:

	Nº ACCIONES	IMPORTE	%
SPRILUR, S.A.	1.814.259	10.903.694,79 €	51,000
EXCMA. DIPUTACION FORAL GIPUZKOA	871.556	5.238.049,46 €	24,500
EXCMO. AYTO. DONOSTIA	556.871	3.346.792,91 €	15,654
EXCMO. AYTO. HERNANI	188.149	1.130.777,29 €	5,289
EXCMO. AYTO. ZARAUTZ	126.536	760.479,26 €	3,557
TOTALES	3.557.370	21.379.793,70 €	100,000



2.- ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

Tal y como se recogen en sus Estatutos, la sociedad tiene por objeto social la prestación de los servicios necesarios para la preparación y desarrollo de nuevas actividades empresariales innovadoras, que comprenden:

- Búsqueda y selección de promotores de nuevos proyectos empresariales.
- Formación de los promotores.
- Asistencia en materia de innovación y de tecnología.
- Ayuda en la preparación de la planificación de la empresa y de la gestión.
- Asistencia en la consecución de la financiación necesaria para la realización de los proyectos.
- Ayuda en la búsqueda de locales para las nuevas empresas.
- La construcción, alquileres y venta de locales comerciales.
- Estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en su área de influencia, esto es, las comarcas de Donostialdea y Urola Kosta, comprendiendo los municipios de Donostia-San Sebastián, Astigarraga, Hernani, Urnieta, Andoain, Lasrate-Oria, Usurbil, Orío, Aia, Zarautz y Zumaia, mediante la construcción de complejos dedicados al desarrollo actividades económicas en terrenos de su propiedad, gestionar dicho complejo.
- Y cualquier otra actividad encaminada a la promoción de nuevas iniciativas empresariales de carácter innovador con el fin de contribuir al desarrollo económico de su área de influencia.

Actualmente BEKISA gestiona los polígonos de Ibaiondo e Ibarluze en Hernani, el polígono Abendaño en Zarautz y el Parque Empresarial Zuatzu en Donostia, dándose la circunstancia que solamente dispone de oferta de oficinas, tanto en Hernani como en Donostia, no disponiendo de oferta en pabellones industriales.

Como acciones a futuro, están contemplada la puesta en marcha de las promociones de ESTUBEGI en Galarreta (Hernani), en la que se pretende desarrollar un área de 62.000 m² de pabellones industriales, así como la implantación de un nuevo parque empresarial en la zona de IRITA de Zarautz.



3.- PRINCIPALES REALIZACIONES EN 2012

La principal acción desarrollada en el ejercicio de 2012 ha sido la propia fusión de las tres sociedades, constituyendo la actual sociedad de BEKISA, abordándose así de manera conjunta la gestión que hasta la fecha de fusión ha venido realizándose de manera individualizada por cada una de las sociedades.

En cuanto a la actividad de promoción puede destacarse que, en el parque empresarial Zuatzu, en el ejercicio de 2012 se han cumplido los objetivos previstos, ya que se han implantado dos nuevas empresas, ocupando un total de 1.636 m².

Cabe mencionar que ambas empresas desarrollan su actividad en el sector sanitario, descubriéndose éste como un nicho de mercado que debe abordarse en el futuro, ya que, además de la propia ocupación del espacio disponible en el parque, este sector de actividad contribuye de una manera importante a la mejora de la explotación de parking público gestionado por esta sociedad.

Por otra parte, se han alquilado además tres plazas de aparcamiento en el sótano del edificio Europa, a una de las empresas instaladas en el mismo.

En lo referente a la promoción de Estubegi, se constata que, tras la adquisición de parte de los suelos del área, la actividad se ha visto ralentizada debido a la demora en el registro por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa de los terrenos expropiados en el área, para su utilización como vertedero de los excedentes de tierras en la ejecución del segundo cinturón de San Sebastián.

Esta circunstancia ha sido solventada a finales del ejercicio, por lo que se espera que esta promoción pueda iniciar las obras de urbanización en otoño de 2013, tras la constitución de la junta de concertación y la aprobación del proyecto de correspondiente urbanización.

En cuanto a la promoción del parque empresarial de IRITA en Zarautz, durante el ejercicio de 2012 se ha manifestado el desencuentro entre la sociedad Zarautzko Industrialdea, S.A. y la agencia Vasca del Agua (URA), de manera que tras la ausencia de noticias del recurso de alzada interpuesto ante el departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, esta sociedad ha presentado una demanda en el Tribunal de lo Contencioso Administrativo denunciando la actitud de esta agencia ante el proyecto planteado en la citada zona.



4.- OBJETIVOS GENERALES PARA EL AÑO 2013 Y SU CUANTIFICACION

1- Política de inversiones

En 2013 se plantea la inversión de 640.994 € previstos para la continuación de las promociones de Estubegi e Irita.

2- Política Financiera

La sociedad no tiene préstamos y la inversión prevista se plantea realizar a través de los fondos disponibles para la realización del proyecto de Estubegi y de los fondos propios para el proyecto de Irita.

3- Política de personal

No se prevén modificaciones de personal a lo largo del Ejercicio manteniéndose la plantilla existente en la actualidad.

- 1 Gerente proveniente de la sociedad ZPE
- 1 Gerente proveniente de las sociedades BISA y ZISA

- 1 Ingeniero Técnico

- 1 Técnico Financiero

- 3 Administrativos

4- Política Comercial

Los objetivos en política comercial para el 2013 se plantea la comercialización de otros 2.000 m² de oficinas en el polígono de Zuatzu, así como la consecución del incremento de un 20% en la facturación del parking público.

Para el polígono de Ibaiondo, se plantea conseguir la plena ocupación, con la comercialización del último de los locales disponibles, esto es, una oficina de 60 m².

Queda por determinar la estrategia a seguir por las oficinas que constituían la sede de BISA y ZISA, en los correspondientes polígonos de Hernani y Zarautz respectivamente.

BETERRI KOSTAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

Beterri Kostako Industrialdea, S.A.

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

(Euros)

INVERSIONES	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACIONES	ACTUAL			
I. PAGOS POR INVERSIONES	704.506	-	704.506	-	704.506	0%
4. EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	704.506	-	704.506	-	704.506	0%
III. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)	458.086	-	458.086	1.327.345	(869.259)	290%
3. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	458.086	-	458.086	1.327.345	(869.259)	290%
TOTAL INVERSIONES	1.162.592	-	1.162.592	1.327.345	(164.753)	114,17%

FINANCIACIÓN	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACIONES	ACTUAL			
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	1.142.700	(2.336.035)	(1.193.335)	(483.788)	(709.547)	41%
III. COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	9.580	2.180.000	2.189.580	-	2.189.580	0%
3. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	-	2.180.000	2.180.000	-	2.180.000	0%
4. OTRAS DEUDAS	9.580	-	9.580	-	9.580	0%
IV. COBROS POR DESINVERSIONES	-	64.132	64.132	-	64.132	0%
4. EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	-	63.180	63.180	-	63.180	0%
7. OTROS ACTIVOS	-	952	952	-	952	0%
V. DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	10.312	91.903	102.215	1.811.133	(1.708.918)	1772%
TOTAL FINANCIACIÓN	1.162.592	-	1.162.592	1.327.345	(164.753)	114,17%

Beterri Kostako Industrialdea, S.A.

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

(Euros)

GASTOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO			
I. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	1.601.886	-	-	2.009.808	(2.009.808)	-
II. APROVISIONAMIENTOS	-	2.269.072	2.269.072	82.951	2.186.121	4%
2. CONSUMO DE MATERIAS PRIMAS Y OTRAS MATERIAS CONSUMIBLES	-	2.269.072	2.269.072	82.951	2.186.121	4%
III. GASTOS DE PERSONAL	220.210	189.636	409.846	354.961	54.885	87%
1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	178.445	145.432	323.877	278.793	45.084	86%
2. CARGAS SOCIALES	41.765	44.204	85.969	76.168	9.801	89%
IV. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	360.626	122.132	482.758	448.279	34.479	93%
1. SERVICIOS EXTERIORES	305.626	116.532	422.158	357.210	64.948	85%
2. TRIBUTOS	55.000	5.600	60.600	74.490	(13.890)	123%
4. OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE	-	-	-	16.579	(16.579)	-
V. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	199.612	17.288	216.900	216.591	309	100%
X. GASTOS FINANCIEROS	11.650	-	11.650	92.314	(80.664)	792%
1. POR DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	8.500	-	8.500	91.378	(82.878)	1075%
2. POR DEUDAS CON TERCEROS	3.150	-	3.150	936	2.214	30%
XIV. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	11.372	-	-	41.953	(41.953)	-
TOTAL GASTOS	2.405.366	2.598.128	3.390.226	3.246.857	143.369	96%

Beterri Kostako Industrialdea, S.A.

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

(Euros)

INGRESOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO			
I. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	2.029.385	3.720	2.033.105	2.544.632	(511.527)	125%
1. VENTAS	1.929.385	-	1.929.385	2.409.953	(480.568)	125%
2. PRESTACIONES DE SERVICIOS	100.000	3.720	103.720	134.679	(30.959)	130%
II. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	-	2.269.072	667.186	-	667.186	0%
V. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	17.000	-	17.000	24.060	(7.060)	142%
1. INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE	17.000	-	17.000	24.060	(7.060)	142%
VI. IMPUTACIÓN DE SUBVENCIONES DE INMOVILIZADO NO FINANCIERO Y OTRAS	-	-	-	65.362	(65.362)	-
X. INGRESOS FINANCIEROS	112.500	58.379	170.879	150.637	20.242	88%
2. DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	112.500	58.379	170.879	150.637	20.242	88%
XV. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	-	14.251	2.879	-	2.879	0%
XVI. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	246.471	252.706	499.177	462.166	37.011	93%
TOTAL INGRESOS	2.405.356	2.598.128	3.390.226	3.246.857	143.369	96%

BETERRI KOSTAKO 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>	
Objetivos	Magnitud presupuestada	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
<p>ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL, S.A. (Sociedad absorbente)</p> <p>Incrementar en un 13% la ocupación de los metros cuadrados vacíos en los Edificios Urola, Oria y Europa del Parque Empresarial Zuatzu.</p>	<p>Firma de contratos con empresas adjudicatarias de 1.303 metros cuadrados de locales.</p>	<p>Se han firmado contratos durante el ejercicio 2012 adjudicando un total 1.327,11 metros cuadrados.</p>	<p>La sociedad durante el ejercicio 2012 ha firmado contratos Industrialdea correspondientes a 5 locales del Edificio Europa con una superficie total de 1.327,11 metros cuadrados. No se han producido rescisiones de contratos Industrialdea firmados en ejercicios anteriores.</p>
<p>Incremento de la ocupación del aparcamiento público y de las personas abonadas con respecto al ejercicio anterior</p>	<p>Incremento del número de abonados y abonadas respecto al ejercicio anterior en un 30%.</p>	<p>Finalmente el incremento del número de abonados y abonadas con respecto al ejercicio anterior se ha visto incrementado en un 75%.</p>	<p>Pese a que el Parking público que gestiona la sociedad sigue siendo deficitario la ocupación progresiva de locales del nuevo Edificio Europa donde se ha instalado una clínica ginecológica y unos laboratorios así como la promoción llevada a cabo por la sociedad para la venta de abonos mensuales del Parking para trabajadores del parque empresarial ha supuesto un incremento de la facturación de abonos del Parking con respecto al ejercicio 2011 donde el promedio de bonos mensuales emitidos era de 47 mientras que en el ejercicio 2012 asciende a 82 bonos/mes.</p>
<p>Asentar Zuatzu en internet utilizando la página web como elemento de expansión</p>	<p>Contratación de una página web (3 gestiones realizadas).</p>	<p>No se ha llevado a cabo contratación de una página web en 2012.</p>	<p>Finalmente la sociedad para reducir costes ha procedido a migrar los datos recogidos en la página web de la sociedad a la página web de SPRILUR.</p>
<p>Gestionar la fibra óptica del Parque en la parte que corresponde a la sociedad.</p>	<p>Para ello se prevé 5 conexiones a realizar.</p>	<p>No se ha llevado a cabo dicho objetivo en el ejercicio 2012.</p>	<p>Nada que reseñar.</p>

Objetivos programados y su cuantificación		Grado de cumplimiento de los objetivos programados	
Objetivos	Magnitud presupuestada	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
<p>ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A. (Sociedad absorbida)</p> <p>Avance de la Promoción Irita</p>	<p>1. Obtención del informe favorable de la Agencia Vasca del Agua (URA) para la urbanización del ámbito IRITA.</p> <p>2. Aprobación definitiva por parte del Excmo. Ayuntamiento de Zarautz del proyecto de urbanización.</p> <p>3. Firma de acuerdos de permuta de terrenos con Inmobiliaria Orio y LanduPromozioak.</p> <p>4. Licitación de obras de urbanización mediante concurso.</p>	<p>1 a 4. Dado que el informe de la Agencia Vasca del Agua ha sido finalmente desfavorable no se han llevado a cabo las acciones definidas en los apartados 2 al 4 anteriores.</p>	<p>El 22 de febrero de 2012 se recibió por parte de la Agencia Vasca del Agua (URA) la preceptiva Resolución, que denegaba a la sociedad la ejecución de las Obras de Urbanización. Tras dicha resolución, la sociedad emitió una carta a URA en la que se manifiestan las contradicciones en las que se ha incurrido por su parte durante estos tres años y se plantea la elaboración por parte de un informe técnico, que justifica la mejora del comportamiento hidráulico del área. Tras las propuestas de trabajo elaboradas al respecto, y entre ellas el ofrecimiento por parte de la sociedad de la elaboración de un informe técnico que justifica la mejora del comportamiento hidráulico del área, la respuesta obtenida por parte de URA ha sido que no aceptan dicha propuesta, aduciendo su preferencia a elaborarlo ellos mismos. Si bien, se indica la conveniencia de efectuar un Plan del área de influencia de IRITA. Asimismo, se está trabajando en un Convenio de colaboración con URA que valide el aludido documento y que fuese financiado al 50% entre dicho organismo y la sociedad.</p>

Objetivos programados y su cuantificación		Grado de cumplimiento de los objetivos programados	
Objetivos	Magnitud presupuestada	Magnitud obtenida	Comentarios desviaciones
<p><u>BURUNTZALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A. (Sociedad absorbida)</u></p> <p>Avance de la Promoción Galarreta-Estubegi</p>	<p>1. Llevar a cabo obras de urbanización en el plazo de 12 meses con un coste de 2.194.072 Euros.</p> <p>2. Crear la Junta de Concertación en el plazo de 12 meses con un costo de 75.000 Euros.</p>	<p>1. No se han llevado a cabo por el momento las obras de urbanización.</p> <p>2. No se ha creado la Junta de Concertación.</p>	<p>El proyecto de la promoción de Galarreta-Estubegi durante el ejercicio 2012 se ha encontrado temporalmente paralizado debido a que han surgido problemas técnicos respecto a las mediciones efectuadas en los terrenos, que deben ser subsanadas al objeto de ser registradas. En este sentido, al cierre del ejercicio 2012 aún no se ha iniciado el proceso de reversión de los terrenos. Por otro lado, si bien se han redactado los borradores de los Estatutos de la Junta de Concertación, finalmente la sociedad Unión Farmacéutica de Gipuzkoa no va a implantarse en Estubegi y por ello la sociedad no va a llevar a cabo la compra de más terrenos; siendo así, deberá la sociedad Unión Farmacéutica quien deba encontrar comprador de los mismos. La sociedad espera iniciar el proceso de licitación de las obras de urbanización de la Promoción Galarreta-Estubegi en la primavera-verano del 2013.</p>