

**UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

**UROLAKO 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 **Urolako Industrialdea, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Urolako 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 **Urolako Industrialdea, S.A.** al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las notas 1 y 21 de la memoria adjunta, en las que se menciona la operación de fusión por absorción de Urola Erdiko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbida) por Urola Garaiko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbente, cuya denominación ha cambiado en el ejercicio 2012 a la actual de Urolako 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.

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

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

Año 2013 Nº 03/13/00709  
IMPORTE COLEGIAL: 96,00 EUR

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

Bilbao, 8 de marzo de 2013

MAZARS AUDITORES, S.L.P.  
ROAC Nº S1189

Josep Pou

C/ Rodríguez Arias, 23, planta 6ª, Dpto. 12 48011 Bilbao Teléfono: + 34 944 702 571 Fax: + 34 944 702 572 e-mail: auditoria@MAZARS.es  
Oficinas en: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo

MAZARS AUDITORES, S.L.P. Domicilio Social: c/ Diputació, 260, 08007 Barcelona  
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª, N.I.F. B-61622262  
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

**UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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



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

ACTIVO	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.999.829</b>	<b>111.951</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>17.312.172</b>	<b>7.419.335</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>Nota 5</b>	<b>462.583</b>	<b>75.371</b>	<b>Fondos propios</b>	<b>Nota 13</b>	<b>17.312.172</b>	<b>7.419.335</b>
Terrenos y construcciones		385.523	19.137	Capital		14.806.440	6.153.940
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		77.060	56.234	Capital escriturado		14.806.440	6.153.940
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Nota 6</b>	<b>661.246</b>	<b>36.580</b>	Prima de emisión	<b>Nota 21</b>	2.170.366	391.205
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Nota 8</b>	<b>876.000</b>		Reservas		1.317.766	1.317.766
Instrumentos de patrimonio		6.000		Reserva legal y estatutaria		113.092	113.092
Créditos a terceros		870.000		Otras reservas		1.204.674	1.204.674
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(443.576)	(279.391)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>24.942.793</b>	<b>7.500.339</b>	Resultado del ejercicio		(538.824)	(164.185)
<b>Existencias</b>	<b>Nota 9</b>	<b>21.603.041</b>	<b>4.576.007</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>9.147.538</b>	<b>24.462</b>
Edificios adquiridos		1.293.120	361.355	<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>Nota 14</b>	<b>47.490</b>	<b>6.172</b>
Terrenos y solares		3.324.516	3.583.036	Otros pasivos financieros		47.490	6.172
Obra en curso		593.836	585.767	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	<b>Nota 20</b>	<b>8.984.257</b>	<b>-</b>
Edificios construidos		16.391.569	45.849	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 17</b>	<b>115.791</b>	<b>18.290</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>Nota 8</b>	<b>3.109.299</b>	<b>278.016</b>				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	<b>Nota 10</b>	513.894	110.169	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>482.912</b>	<b>168.493</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	<b>Nota 10</b>	2.389.764	145.694	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>Nota 14</b>	<b>78.475</b>	<b>20.307</b>
Deudores varios		48.213	924	Otros pasivos financieros		78.475	20.307
Activo por impuesto corriente		157.428	21.229	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>404.437</b>	<b>148.186</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo</b>	<b>Nota 20</b>	<b>-</b>	<b>2.502.145</b>	Proveedores		156.417	-
Créditos a empresas		-	2.502.145	Acreedores varios	<b>Nota 14</b>	186.680	114.221
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>Nota 8</b>	<b>153.419</b>	<b>95.346</b>	Personal		-	329
Créditos a empresas		-	231	Otras deudas con las Administraciones públicas	<b>Nota 17</b>	61.340	33.636
Otros activos financieros		153.419	95.115				
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 11</b>	<b>77.034</b>	<b>48.825</b>				
Tesorería		77.034	48.825				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>26.942.622</b>	<b>7.612.290</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>26.942.622</b>	<b>7.612.290</b>

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

	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 18</b>	<b>2.041.191</b>	<b>22.137</b>
a) Ventas		1.984.526	
b) Prestación de servicios		56.665	22.137
<b>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</b>	<b>Nota 18</b>	<b>(1.652.544)</b>	<b>2.385</b>
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>(261.524)</b>	<b>-</b>
a) Consumo de edificios adquiridos		(1.567)	-
b) Consumo de terrenos y solares		-	-
c) Obras y servicios realizados por terceros		(1.437)	-
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(258.520)	-
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>109.661</b>	<b>131.651</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		109.661	131.651
<b>Gastos de personal</b>		<b>(221.106)</b>	<b>(198.687)</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados		(177.415)	(161.673)
b) Cargas sociales	<b>Nota 18</b>	(43.691)	(37.014)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(373.697)</b>	<b>(154.582)</b>
a) Servicios exteriores		(274.159)	(142.106)
b) Tributos		(99.538)	(12.476)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Nota 5 y 6</b>	<b>(74.247)</b>	<b>(32.591)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>18</b>	<b>6.302</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(432.248)</b>	<b>(223.385)</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>140.090</b>	<b>40.911</b>
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		140.090	40.911
a1) De empresas del grupo y asociadas		11.603	35.012
a2) De terceros		128.487	5.899
<b>Gastos financieros</b>		<b>(276.410)</b>	<b>-</b>
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(276.410)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(136.320)</b>	<b>40.911</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(568.568)</b>	<b>(182.474)</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 17</b>	29.744	18.289
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(538.824)</b>	<b>(164.185)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(538.824)</b>	<b>(164.185)</b>

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	<b>Nota 3</b>	<b>(538.824)</b>	<b>(538.824)</b>
<i>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>		-	-
<i>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>(538.824)</b>	<b>(538.824)</b>



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

	Capital		Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido					
<b>A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010</b>	<b>6.153.940</b>	-	<b>391.205</b>	<b>1.317.766</b>	<b>(93.529)</b>	<b>(185.862)</b>	<b>7.583.520</b>
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
<b>B. SALDO AJUSTADO, 01/01/11</b>	<b>6.153.940</b>	-	<b>391.205</b>	<b>1.317.766</b>	<b>(93.529)</b>	<b>(185.862)</b>	<b>7.583.520</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(164.185)	(164.185)
II. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	-	(185.862)	185.862	-
<b>C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2011</b>	<b>6.153.940</b>	-	<b>391.205</b>	<b>1.317.766</b>	<b>(279.391)</b>	<b>(164.185)</b>	<b>7.419.335</b>
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. SALDO AJUSTADO, 01/01/12</b>	<b>6.153.940</b>	-	<b>391.205</b>	<b>1.317.766</b>	<b>(279.391)</b>	<b>(164.185)</b>	<b>7.419.335</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(538.824)	(538.824)
II. Aumentos de capital	8.652.500	-	-	-	-	-	8.652.500
III. Incremento de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	-	-	1.779.161	-	-	-	1.779.161
IV. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	-	(164.185)	164.185	-
<b>E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2012</b>	<b>14.806.440</b>	-	<b>2.170.366</b>	<b>1.317.766</b>	<b>(443.576)</b>	<b>(538.824)</b>	<b>17.312.172</b>

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

	Nota de la memoria	31.12.12	31.12.11
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>	<b>Nota 3</b>	<b>(568.568)</b>	<b>(182.474)</b>
<b>Ajustes del resultado.</b>		<b>469.087</b>	<b>(8.320)</b>
Amortización del inmovilizado	<b>Nota 5 y 6</b>	74.247	32.591
Correcciones valorativas por deterioro		258.520	-
Ingresos financieros		(140.090)	(40.911)
Gastos financieros		276.410	-
<b>Cambios en el capital corriente.</b>		<b>762.394</b>	<b>(102.881)</b>
Existencias		720.779	(2.385)
Deudores y otras cuentas a cobrar		137.078	(14.878)
Otros activos y pasivos corrientes		(17.458)	(11.478)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(41.530)	(74.140)
Otros activos y pasivos no corrientes		(36.475)	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>		<b>30.691</b>	<b>157.039</b>
Pagos de intereses		(276.410)	-
Cobros de intereses		140.090	40.911
Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios		167.011	116.128
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>693.604</b>	<b>(136.636)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		-	-
Inmovilizado material		-	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		-	-
Otros activos		-	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>		<b>(3.237.215)</b>	-
Devolución y amortización de		-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(3.237.215)	(265.132)
Otras deudas		-	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(3.237.215)</b>	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(2.543.611)</b>	<b>(136.636)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		2.550.970	2.687.606
<b>Efectivo aportado por combinación de negocio</b>		69.675	-
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.</b>		77.034	2.550.970



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

### 1. Actividad de la Sociedad

Urolako Industrialdea, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 26 de diciembre de 1985 con la denominación inicial de Zumarragako Industrialdea, S.A, modificándose posteriormente por "Urola Garaiko Industrialdea, S.A.". En el ejercicio 2001 se materializó la fusión por absorción de Legazpiko Industrialdea, S.A. que transmitió, por sucesión universal, la totalidad de sus activos y pasivos a la absorbente, extinguiéndose sin liquidación. La citada fusión se realizó acogiendo al régimen fiscal especial previsto en el Capítulo X del Título VIII de la Norma Foral de Gipuzkoa 711/1996, de 4 de julio, del Impuesto Sobre Sociedades relativo a las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cesiones globales de activos y pasivos. La información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales que exige la citada normativa fue incluida en la correspondiente al ejercicio 2001, año en el que se materializó la fusión.

El 24 de mayo de 2012 las Juntas Generales Extraordinarias de Urola Garaiko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbente) y de Urola Erdiko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbida) aprobaron la fusión por absorción de las dos sociedades. Acordándose la extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida. Asimismo se acuerda ampliación de capital en la sociedad absorbente por importe de 8.652.500 euros (Nota 21) y la redenominación de la sociedad, en su actual denominación de Urolako Industrialdea, S.A. La fusión tiene efectos contables con fecha 1 de enero de 2012. Dado que se trata de una combinación de negocios entre empresas del grupo, en la que no interviene la empresa dominante, los elementos patrimoniales adquiridos se han valorado según sus valores contables en las cuentas anuales consolidadas en que se realiza la operación. Los valores contables en las cuentas anuales consolidadas no difieren con los valores contables en las respectivas sociedades antes de la combinación de negocio. Con fecha 24 de julio de 2012 han sido inscritas en el Registro Mercantil de Gipuzkoa la fusión, la ampliación de capital social y el cambio de denominación social.

Su domicilio social y fiscal está radicado en Zumarraga (Gipuzkoa), Barrio Argixao s/n.

El objeto social de la Sociedad es estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en la comarca de Urola, mediante:

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



Como se describe en la Nota 20 la Sociedad forma parte del grupo SPRI cuya sociedad dominante es la **Sociedad para la Transformación Competitiva – Lehia Eraldatzeko Sozietatea, S.A.** (en adelante SPRI). A su vez la Sociedad tiene como sociedad dominante directa a SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Araba-Álava y Bizkaia, respectivamente. La sociedad dominante formula y publica cuentas anuales consolidadas. Con fecha 29 de marzo de 2012 se formularon las cuentas anuales consolidadas de SPRI y sociedades dependientes. 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 24 de mayo de 2012.

### **2.2. Principios contables**

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2012 se han seguido los principios contables y las normas de registro y valoración establecidas en el Código de Comercio, en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de Reforma y Adaptación de la Legislación Mercantil en Materia Contable para su Armonización Internacional con base en la Normativa de la Unión Europea, y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y especialmente se han seguido las normas de registro y valoración 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 8)
- Vida útil de los activos materiales (Nota 4.1 y 4.2)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 12)

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

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

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

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

Por su parte, con fecha 24 de mayo de 2012, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2011 por importe de 164.185 euros, fueran destinadas al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

## **4. Normas de Registro y Valoración**

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



#### 4.1. Inmovilizado material

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

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

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

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

	Años Vida Útil
Edificios	20
Mobiliario y enseres	10
Equipos para proceso de información	4
Otro inmovilizado	10

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 34.293 Euros (17.032 euros en 2011) (Nota 5).

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

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

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

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, la Sociedad registra la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en

ejercicios anteriores y se ajustan en consecuencia los cargos futuros por amortización. En ningún caso dicha reversión supone el incremento del valor en libros del activo por encima de aquel que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

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

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

## **4.2. Inversiones inmobiliarias**

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a 39.954 euros (15.559 en el 2011).

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.4.

## **4.3. Arrendamientos**

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

### ***Arrendamientos operativos***

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



#### 4.4. Instrumentos financieros

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

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

##### a) Activos financieros

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

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

- Préstamos y partidas a cobrar: “Contratos Industrialdea”

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

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

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

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

## b) Pasivos financieros

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

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

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

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

- Acreedores comerciales: los acreedores comerciales de la Sociedad, con carácter general tienen vencimientos no superiores a un año y no devengan explícitamente intereses, registrándose a su valor nominal, que no difiere significativamente de su coste amortizado.

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

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

## c) Instrumentos de patrimonio propio

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

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



#### **d) Fianzas recibidas**

Las fianzas entregadas a los propietarios de los activos arrendados por la Sociedad, y las fianzas recibidas de los arrendatarios de los locales en los que la Sociedad actúa como arrendador son registrados por los importes pagados o recibidos, que no difieren significativamente de su valor razonable.

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

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

### **4.5. Existencias**

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

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

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

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

#### **4.6. Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

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

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

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2012 se ha calculado según la Norma Foral, 24/1996, de 5 de julio, del Impuesto sobre Sociedades.

#### **4.7. Reconocimiento de ingresos y gastos**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.10. Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal**

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

Las aportaciones efectuadas por la Entidad por este concepto en cada ejercicio se registraban en el capítulo "Gastos de Personal - Cargas sociales " de las cuentas de pérdidas y ganancias (Nota 19).

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

#### **4.11. Transacciones entre partes vinculadas**

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI, al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad, y entidad asociada, a la Excma. Diputación Foral de Álava (Notas 1 y 20).

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

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

Los préstamos recibidos y concedidos entre las empresas del Grupo devengan tipos de interés de mercado.

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

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



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

#### 4.13. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

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

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

### 5. Inmovilizado Material

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Terrenos y construcciones	Otras instalaciones y mobiliario	Otro inmovilizado material	Total
<b><u>COSTE</u></b>				
<b>Saldo a 01.01.2012</b>	<b>114.595</b>	<b>122.175</b>	<b>74.554</b>	<b>311.324</b>
Combinaciones de negocios(nota 21)	382.162	43.102	4.420	429.684
Entradas	-	-	-	-
Resto de entradas	-	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	(10.664)	(10.664)
<b>Saldo a 31.12.2012</b>	<b>496.757</b>	<b>165.277</b>	<b>68.310</b>	<b>730.344</b>
<b><u>AMORTIZACIÓN</u></b>				
<b>Saldo a 01.01.2012</b>	<b>(95.458)</b>	<b>(109.886)</b>	<b>(30.609)</b>	<b>(235.953)</b>
Combinaciones de negocios(nota 21)	-	(4.837)	(3.342)	(8.179)
Dotación del ejercicio	(15.776)	(12.146)	(6.371)	(34.293)
Disminuciones	-	-	10.664	10.664
<b>Saldo a 31.12.2012</b>	<b>(111.234)</b>	<b>(126.869)</b>	<b>(29.658)</b>	<b>(267.761)</b>
<b>VNC a 01.01.2012</b>	<b>19.137</b>	<b>12.289</b>	<b>43.945</b>	<b>75.371</b>
<b>VNC a 31.12.2012</b>	<b>385.523</b>	<b>38.408</b>	<b>38.652</b>	<b>462.583</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Terrenos y construcciones	Otras instalaciones y mobiliario	Otro inmovilizado material	Total
<b><u>COSTE</u></b>				
Saldo a 01.01.2011	114.595	122.175	74.554	311.324
Entradas	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2011	114.595	122.175	74.554	311.324
<b><u>AMORTIZACIÓN</u></b>				
Saldo a 01.01.2011	(92.406)	(101.662)	(24.853)	(218.921)
Dotación del ejercicio	(3.052)	(8.224)	(5.756)	(17.032)
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2011	(95.458)	(109.886)	(30.609)	(235.953)
VNC a 01.01.2011	22.189	20.513	49.701	92.403
VNC a 31.12.2011	19.137	12.289	43.945	75.371

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

	Coste al 31/12/12	Coste al 31/12/11
Terrenos	127.511	16.940
Construcciones	369.246	97.655
<b>Total</b>	<b>496.757</b>	<b>114.595</b>

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

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

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

### **Correcciones valorativas por deterioro**

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



### **Bienes totalmente amortizados**

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

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Construcciones	97.655	36.614
Mobiliario	60.426	60.426
Equipos informáticos	18.833	18.833
Otro inmovilizado	3.895	-
<b>Total</b>	<b>180.809</b>	<b>115.873</b>

### **Seguros**

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

## **6. Inversiones Inmobiliarias**

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	<b>Terrenos</b>	<b>Construcciones</b>	<b>Total</b>
<b><u>COSTE</u></b>			
<b>Saldo a 01.01.2012</b>	<b>8.470</b>	<b>108.884</b>	<b>117.354</b>
Combinaciones de negocios	276.712	461.433	738.145
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Traspasos	-	-	-
<b>Saldo a 31.12.2012</b>	<b>285.182</b>	<b>570.317</b>	<b>855.499</b>
<b><u>AMORTIZACIÓN</u></b>			
<b>Saldo a 01.01.2012</b>	<b>-</b>	<b>(80.774)</b>	<b>(80.774)</b>
Combinaciones de negocios	-	(73.525)	(73.525)
Dotación del ejercicio	-	(39.954)	(39.954)
Disminuciones	-	-	-
<b>Saldo a 31.12.2012</b>	<b>-</b>	<b>(194.253)</b>	<b>(194.253)</b>
<b>VNC a 01.01.2012</b>	<b>8.470</b>	<b>28.110</b>	<b>36.580</b>
<b>VNC a 31.12.2012</b>	<b>285.182</b>	<b>376.064</b>	<b>661.246</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Terrenos	Construcciones	Total
<b>COSTE</b>			
<b>Saldo a 01.01.2011</b>	<b>8.470</b>	<b>108.884</b>	<b>117.354</b>
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Traspasos	-	-	-
<b>Saldo a 31.12.2011</b>	<b>8.470</b>	<b>108.884</b>	<b>117.354</b>
<b>AMORTIZACIÓN</b>			
<b>Saldo a 01.01.2011</b>	-	<b>(65.215)</b>	<b>(65.215)</b>
Dotación del ejercicio	-	(15.559)	(15.559)
Disminuciones	-	-	-
<b>Saldo a 31.12.2011</b>	-	<b>(80.774)</b>	<b>(80.774)</b>
<b>VNC a 01.01.2011</b>	<b>8.470</b>	<b>43.669</b>	<b>52.139</b>
<b>VNC a 31.12.2011</b>	<b>8.470</b>	<b>28.110</b>	<b>36.580</b>

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros			
	Coste		Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones		
Polígono Argixao	8.470	108.884	(96.334)	21.020
Pabellón 79 Azkoitia	188.456	236.260	(86.660)	338.056
Edificio Comercial L204 Oinartxo	49.653	127.733	(6.387)	170.999
Edificio Comercial L207 Oinartxo	38.601	97.442	(4.872)	131.171
<b>Total</b>	<b>285.180</b>	<b>570.319</b>	<b>(194.253)</b>	<b>661.246</b>

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros			
	Coste		Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones		
Polígono Argixao	8.470	108.884	(80.774)	36.580
<b>Total</b>	<b>8.470</b>	<b>108.884</b>	<b>(80.774)</b>	<b>36.580</b>

A 31 de diciembre de 2012 el edificio de Argixao y el pabellón de Azkoitia se encuentran ocupados mediante contratos de arrendamiento puro. Los locales del edificio comercial de Oinartxo desde el ejercicio 2011 se encuentran cedidos en precario a la Fundación Loiolako

Berrikuntza. Los ingresos obtenidos de las inversiones inmobiliarias ascienden a 36.934 euros en 2012, 22.137 euros en 2011 (nota 7).

### **Correcciones valorativas por deterioro**

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

### **Inversiones inmobiliarias amortizadas y en uso**

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

### **Compromisos de compraventa y obligaciones contractuales**

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, no existen compromisos de compra-venta de este tipo de inversiones, ni obligaciones contractuales en relación a la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias. Las obligaciones contractuales para mantenimiento, reparaciones y mejoras no son significativas.

### **Seguros**

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

Los gastos de explotación incurridos por estas inversiones inmobiliarias durante el ejercicio se corresponden básicamente a la dotación a la amortización que durante el ejercicio 2012 ha ascendido a 39.954 Euros.

## **7. Arrendamientos**

### **7.1. Arrendamientos operativos - Arrendador**

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

Descripción	Ubicación	Mts <sup>2</sup>	Contrato		Euros	
			Inicio	Duración	Valor neto	Cuotas 2012
Planta 1º Oficinas	Plg. Argixao	190,4	01/11/2010	5 meses (*)	21.020	8.982
Pabellón 79	Azkoitia	684	01/10/2011	2 años	338.056	27.952
Pabellón 7A	Plg. Anardi	440	09/03/2011	18 meses	84.106	5.619
Pabellón 7B	Plg. Anardi	224	01/05/2011	6 meses (**)	80.936	8.112
Pabellón 7	Plg. Bikuña	744,5	19/07/2012	2 años	354.949	6.000
					<b>879.067</b>	<b>56.665</b>

(\*) Una vez finalizado el periodo de prórroga el arrendatario ha continuado ocupando este elemento mediante contrato de arrendamiento puro hasta junio de 2012, fecha en la cual ha abandonado dichas oficinas (\*\*) Renovado hasta 30/04/2013



Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

Descripción	Ubicación	Mts <sup>2</sup>	Contrato		Euros	
			Inicio	Duración	Valor neto	Cuotas 2012
Planta 1º Oficinas	Plg. Argixao	190,4	01/11/2010	5 meses (*)	36.580	17.544
Planta 3ª Oficinas	Plg. Argixao	190,4	14/07/2011	1 mes	2.197	4.593
					<b>38.777</b>	<b>22.137</b>

(\*) Una vez finalizado el período de prórroga, el arrendatario continúa ocupando este elemento mediante contrato de arrendamiento puro, sin haberse fijado nuevo vencimiento del contrato.

## 8. Activos financieros por categorías

### *Categorías de activos financieros*

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar los saldos con administraciones públicas (nota 17), ni el efectivo u otros activos líquidos equivalentes (Nota 11), así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	31/12/2012			31/12/2011		
	No corriente	Corriente		Corriente		
	Inversiones financieras a largo plazo	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Otros activos financieros	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo (Nota20)	Otros activos financieros
Préstamos y partidas a cobrar	876.000	2.951.871	153.419	256.787	2.502.145	95.346

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.

El saldo de inversiones financieras a largo plazo se corresponde fundamentalmente con una deuda de Azkoitia Lantzen, S.A., Sociedad propiedad del Ayuntamiento de Azkoitia, siendo este último accionista de la Sociedad (nota 13), por la refacturación de unos trabajos realizados sobre una parcela. A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales los Administradores de la Sociedad estiman que esta deuda será saldada en el largo plazo.

### Clasificación por vencimientos

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes	Total Largo Plazo	Total
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		870.000				6.000	876.000	876.000
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>								
Clientes por ventas y prestación de servicios	513.894	233.368	279.407	293.037	350.132	1.233.820	2.389.764	2.903.658
Deudores varios	48.213	-	-	-	-	-	-	48.213
<b>Otros activos financieros</b>	153.419	-	-	-	-	-	-	153.419
	<b>715.526</b>	<b>1.103.368</b>	<b>279.407</b>	<b>293.037</b>	<b>350.132</b>	<b>1.239.820</b>	<b>3.265.764</b>	<b>3.981.290</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017 y siguientes	Total Largo Plazo	Total
<b>Inversiones en empresas de grupo</b>								
Créditos a empresas de grupo (Nota 20)	2.502.145	-	-	-	-	-	-	2.502.145
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>								
Clientes por ventas y prestación de servicios	110.169	68.307	77.387	-	-	-	145.694	255.863
Deudores varios	924	-	-	-	-	-	-	924
<b>Otros activos financieros</b>	95.346	-	-	-	-	-	-	95.346
	<b>2.708.584</b>	<b>68.307</b>	<b>77.387</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>145.694</b>	<b>2.854.278</b>

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

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros a 31 de diciembre de 2012 y 2011 son las siguientes:

	2012	2011
Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo (nota 18)	123.904	5.899
<b>Ganancias (Pérdidas) netas</b>	<b>123.904</b>	<b>5.899</b>

## **9. Existencias**

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Euros						Saldo a 31/12/12
	Saldo a 31/12/11	Combinaciones de negocio	Adiciones	Trasposos	Retiros	Deterioro de valor	
Edificios adquiridos	361.355	-	931.765	-	-	-	1.293.120
Terrenos y solares	3.583.036	-	-	-	-	(258.520)	3.324.516
Obras en curso	585.767	-	8.069	-	-	-	593.836
Edificios construidos	45.849	18.006.333	-	-	(1.660.613)	-	16.391.569
<b>Total</b>	<b>4.576.007</b>	<b>18.006.333</b>	<b>939.834</b>	<b>-</b>	<b>(1.660.613)</b>	<b>(258.520)</b>	<b>21.603.041</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Euros				
	Saldo a 31/12/10	Adiciones	Trasposos	Retiros	Saldo a 31/12/11
Edificios adquiridos	361.355	-	-	-	361.355
Terrenos y solares	3.583.036	-	-	-	3.583.036
Obras en curso	583.382	2.385	-	-	585.767
Edificios construidos	45.849	-	-	-	45.849
<b>Total</b>	<b>4.573.622</b>	<b>2.385</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.576.007</b>



El importe registrado en "Edificios adquiridos" refleja el importe de los edificios terminados recuperados por la Sociedad en el ejercicio 2009 en el Polígono de Argixao, y dos pabellones recuperados en 2012 en Legazpi y Azkoitia.

"Terrenos y solares" registra el coste de adquisición de los terrenos sobre los que la Sociedad tiene previsto iniciar actuaciones de promoción de pabellones.

"Obras en curso" integra el coste los estudios y proyectos realizados para la futura construcción de edificios industriales.

El importe registrado en "Edificios construidos" corresponde en su mayor parte al Polígono de Oinartxo finalizado en el ejercicio 2011. Por otra parte, también se registran bajo este epígrafe pabellones de los Polígonos de Anardi, Azkoitia y Legazpi.

Las bajas se corresponden con dos ventas registradas en el ejercicio 2012 de los Polígonos de Azkoitia 4º fase y Oinartxo.

La Sociedad tiene formalizados dos contratos de opción de compra para la adquisición de determinados terrenos para la promoción de nuevas fases de construcción, habiéndose establecido en los mismos una prima global de 81.000 euros que se encuentran registrados dentro del epígrafe "Otros activos financieros".

A cierre del ejercicio 2012, los Administradores han considerado que existen elementos que presentan indicios de deterioro, por lo que han registrado un deterioro de las existencias por importe de 259 mil euros correspondientes a terrenos adquiridos en ejercicios anteriores. Tras esta corrección valorativa, los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de las existencias al 31 de diciembre de 2012 ni 31 de diciembre de 2011.

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

## 10. Clientes por ventas y 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:

	2012		2011	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Clientes por contratos industrialdea	488.554	2.389.764	107.569	145.694
Clientes por ventas y prestación de servicios	25.340	-	2.600	-
<b>Total</b>	<b>513.894</b>	<b>2.389.764</b>	<b>110.169</b>	<b>145.694</b>

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012:

	Principal	Intereses	Total
1 año	513.894	85.521	599.415
Entre 1 y 5 años	2.025.944	252.924	2.278.868
Más de 5 años	1.233.820	66.323	1.300.143
	<b>3.773.658</b>	<b>404.768</b>	<b>4.178.426</b>

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011:

	Principal	Intereses	Total
1 año	110.169	4.781	114.950
Entre 1 y 5 años	145.694	3.070	148.764
Más de 5 años	-	-	-
<b>Total</b>	<b>255.863</b>	<b>7.851</b>	<b>263.714</b>

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

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

### 10.1. Clientes por Contratos Industrialdea

Como norma general, la Sociedad transmite la propiedad de los inmuebles que promueve mediante la modalidad de contratos de arrendamiento con opción de compra, por un periodo de 9 años, en los que se fija una opción de compra simbólica una vez finalizado dicho plazo.



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

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

	2012		2011	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	574.075	2.709.011	112.351	148.764
Ingresos financieros no devengados	(85.521)	(319.248)	(4.781)	(3.070)
<b>Total</b>	<b>488.554</b>	<b>2.389.764</b>	<b>107.569</b>	<b>145.694</b>

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Principal	Intereses	Total
1 año	488.554	85.521	574.075
Entre uno y cinco años	1.155.944	252.924	1.408.868
Más de cinco años	1.233.820	66.323	1.300.143
<b>Total</b>	<b>2.878.318</b>	<b>404.768</b>	<b>3.283.086</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Principal	Intereses	Total
1 año	107.569	4.781	112.350
Entre uno y cinco años	145.694	3.070	148.764
Más de cinco años	-	-	-
<b>Total</b>	<b>253.263</b>	<b>7.851</b>	<b>261.114</b>

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

	<b>Euros</b>	
	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>261.114</b>	<b>271.997</b>
Combinación de negocios (Nota 21)	3.548.334	-
Cobros	(652.204)	(10.883)
Altas de contratos	764.871	-
Resoluciones de contrato	(362.386)	-
Pagos anticipados	(166.208)	-
Regularización de tipos de interés	(110.435)	-
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<b>3.283.086</b>	<b>261.114</b>

## 11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	<b>Euros</b>	
	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Bancos e instituciones de crédito</b>		
Gipuzkoa Donostia Kutxa (c/c)	61.062	44.869
Santander Central Hispano(c/c)	15.972	3.956
<b>Total</b>	<b>77.034</b>	<b>48.825</b>

Estas cuentas corrientes, están contratadas a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 2012 entre un 0,12 % y un 1,13 % anual (0,94% y 1,71% anual durante el ejercicio 2011), que figuran registrados en el epígrafe " Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros - De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 18).

Los ingresos devengados por este tipo de activos durante el ejercicio 2011 han ascendido a 1.074 euros (570 euros durante el ejercicio 2011).

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



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

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

### a) Riesgo de crédito y liquidez:

La Sociedad está integrada en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del Grupo SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras (Nota 20).

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

Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos de compraventa con pago aplazado de pabellones, oficinas o locales (Nota 10), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de la "tesorería centralizada" del Grupo SPRILUR (Nota 20).

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

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

El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros	
		DEUDOR	ACREEDOR
Tesorería (Nota 11)	Euribor 3M-0,10	77.034	-
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 20 )	Euribor 12M+0,85	-	8.984.257
Cuentas a cobrar	Euribor 3M +1,25/ 3M+2,85/ 12M+2,85	2.878.318	-
<b>Total</b>		<b>2.955.352</b>	<b>8.984.257</b>

## 13. Fondos Propios

### 13.1. Capital

El capital social se compone de 2.463.634 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 como indica la nota 1 y la nota 21 con fecha 24 de mayo de 2012 la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital social como consecuencia del proceso de fusión por absorción con la sociedad Urola Erdiko Industrialdea, S.A., por importe de 8.652.500 euros, mediante la emisión de 1.439.684 nuevas acciones, nominativas de 6,01 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas. La totalidad de las acciones creadas son suscritas por los accionistas de la sociedad absorbida.

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

<b>Accionista</b>	<b>Nº de acciones</b>	<b>% de participación</b>
Sprilur, S.A.	1.311.338	53,23%
Diputación Foral de Guipuzkoa	547.945	22,24%
Ayuntamiento de Zumarraga	117.600	4,77%
Ayuntamiento de Legazpi	117.600	4,77%
Ayuntamiento de Azkoitia	221.027	8,97%
Ayuntamiento de Azpeitia	131.695	5,35%
Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso	1.293	0,06%
Ayuntamiento de Urretxu	15.136	0,61%
<b>Total</b>	<b>2.463.634</b>	<b>100,00%</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

<b>Accionista</b>	<b>Número de acciones</b>	<b>Porcentaje de participación</b>
Sprilur, S.A.	577.099	56,36%
Diputación Foral de Gipuzkoa	195.222	19,07%
Ayuntamiento de Zumarraga	117.600	11,48%
Ayuntamiento de Legazpi	117.600	11,48%
<b>Total</b>	<b>1.007.521</b>	<b>98,39%</b>



## 13.2. Reservas

En el estado de cambios en el patrimonio neto que forma parte de estas cuentas anuales se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante los ejercicios 2012 y 2011 en este subepígrafe del balance de situación adjunto. A continuación se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	Saldo al 01.01.11	Aumento	Saldo al 31.12.11	Aumento	Saldo al 31.12.12
<b>Legal y estatutarias</b>					
Reserva legal	113.092	-	113.092	-	113.092
<b>Otras reservas</b>					
Voluntarias	1.204.550	-	1.204.550	-	1.204.550
Diferencias por ajuste de capital a Euro	124	-	124	-	124
<b>Total</b>	<b>1.317.766</b>	<b>-</b>	<b>1.317.766</b>	<b>-</b>	<b>1.317.766</b>

### Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad aún no tiene dotada esta reserva por el importe mínimo que establece la legislación.

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

### Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

### Reserva de fusión

Esta reserva es de libre disposición.

## 14. Pasivos financieros por categorías

### Categorías de pasivos financieros

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

	31.12.2012	31.12.2011
<b>No Corrientes</b>	<b>9.031.747</b>	<b>6.172</b>
<b>Otros pasivos financieros</b>	<b>47.490</b>	<b>6.172</b>
Otras deudas	47.490	6.172
<b>Deudas con empresas del grupo</b>	<b>8.984.257</b>	<b>-</b>
<b>Corrientes</b>	<b>421.572</b>	<b>134.857</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>78.475</b>	<b>20.307</b>
Otros pasivos financieros	78.475	20.307
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>343.097</b>	<b>114.550</b>
Proveedores	156.417	-
Acreedores varios	186.680	114.221
Personal	-	329
<b>Total</b>	<b>9.453.319</b>	<b>141.029</b>

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

### Clasificación por vencimientos

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 y siguientes			
<b>Otros pasivos financieros</b>	<b>78.475</b>	<b>4.000</b>				<b>43.490</b>	<b>47.490</b>	<b>125.965</b>	
<b>Deudas con empresas del grupo</b>	<b>-</b>	<b>2.156.939</b>	<b>3.351.918</b>	<b>2.280.420</b>	<b>1.194.980</b>	<b>-</b>	<b>8.984.257</b>	<b>8.984.257</b>	
<b>Acreedores com. y otras cuentas a pagar</b>	<b>343.097</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>343.097</b>	
Proveedores	156.417	-	-	-	-	-	-	156.417	
Acreedores varios	186.680	-	-	-	-	-	-	186.680	
<b>Total</b>	<b>421.572</b>	<b>2.160.939</b>	<b>3.351.918</b>	<b>2.280.420</b>	<b>1.194.980</b>	<b>43.490</b>	<b>9.031.747</b>	<b>9.453.319</b>	



Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017 y siguientes	Total no corriente	Total
Otros pasivos financieros	20.307	-	6.172	-	-	-	6.172	26.479
Acreeedores com. y otras cuentas a pagar	114.550	-	-	-	-	-	-	114.550
Acreeedores varios	114.221	-	-	-	-	-	-	114.221
Personal	329	-	-	-	-	-	-	329
<b>Total</b>	<b>134.857</b>	<b>-</b>	<b>6.172</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.172</b>	<b>141.029</b>

### 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 276.410 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 empresas de grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

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

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance		Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	
	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	902.783	95%	176.960	91%
Resto	43.056	5%	18.125	9%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>945.839</b>	<b>100%</b>	<b>195.085</b>	<b>100%</b>
Plazo Medio Ponderado Excedido de pagos (días)	108		89	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	-		-	

## 16. Provisiones y Contingencias

### Contingencias

Según se establece en los contratos Industrialdea, los compradores tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. Al 31 de diciembre de 2012, la contingencia máxima por este concepto asciende a 1.146.147 euros. Al cierre del ejercicio 2011 no existía esta contingencia. El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén rescisiones voluntarias de contratos.

A 31 de diciembre de 2012 la Sociedad mantiene varios procesos judiciales abiertos que detallamos a continuación:

Demanda en reclamación de 260 mil euros, contra la Sociedad junto con cuatro personas físicas por responsabilidad legal decenal, contractual y extracontractual, como consecuencia de los daños acaecidos por defectos en la construcción de la 2º fase de Legazpi. Además, en la demanda se solicita se condene a los mismos a efectuar a su cargo la reparación de la cubierta de los pabellones y a indemnizar los daños y perjuicios que pudieran derivarse, si fuera necesario el desalojo de la empresa, hasta la conclusión de las obras de reparación. El procedimiento sigue su curso estando pendiente del informe pericial por el fallecimiento del anterior perito. Esta ralentización, así como el hecho de existir varios codemandados no hace posible determinar la cuantía que debería asumir la Sociedad si resultara condenada. En el supuesto de que las partes llegasen a un acuerdo transaccional, este proceso podría tener término sin que el Juzgado tuviese que dictar sentencia.

Demanda por vicios de construcción, también sobre la 2º fase de Legazpi, por un importe total de 535 mil euros. El procedimiento se encuentra pendiente de la celebración de la vista del juicio, señalada para el próximo 9 de abril.

Por otra parte, también se encuentran por determinar los honorarios profesionales en que la Sociedad está incurriendo en relación a estos procesos.

Finalmente, en el ejercicio 2011 se requirió notarialmente a la Sociedad tanto por la mercantil Bernardo Ecenarro, S.A. como por la sociedad pública Azkoitia Lantzen, S.A. Según este requerimiento, la parcela vendida por Azkoitia Lantzen, S.A. a Bernardo Ecenarro, S.A. tiene un vicio oculto por deficiencias del relleno y vertidos ejecutados por la Sociedad. El importe de las obras a realizar para la subsanación de este hecho se estima en 300 mil euros. Así, en el requerimiento notarial, se requiere inicialmente a Azkoitia Lantzen, S.A. a proceder al abono a Bernardo Ecenarro, S.A. el coste de la solución que se adopte. Como contestación a dicho requerimiento Azkoitia Lantzen, S.A. ha trasladado dicha responsabilidad a la Sociedad, que ha sido requerida notarialmente para el abono de la solución que se adopte o bien, proceda a la reposición del terreno a su estado original, habiendo contestado esta sociedad que no se entiende responsable. A fecha de formulación de estas cuentas anuales no es posible determinar si finalmente la Sociedad va a tener que hacer frente a abono de cantidad alguna por este hecho así como el importe correspondiente en caso de que así fuera.

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 13.647 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 una contingencia, 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, dicha contingencia no ha sido objeto de registro contable, presentándose descripción de la misma en la memoria.

## 17. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

<b>Administraciones Públicas deudoras</b>	<b>No corriente</b>	<b>Corriente</b>	<b>Saldo a 31.12.12</b>	<b>No corriente</b>	<b>Corriente</b>	<b>Saldo a 31.12.11</b>
Activos por impuesto corriente	-	157.428	157.428	-	21.229	21.229
<b>Otros créditos con Administraciones Públicas</b>	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública deudora por IVA	-	-	-	-	-	-
<b>Administraciones Públicas acreedoras</b>	<b>No corriente</b>	<b>Corriente</b>	<b>Total 31.12.12</b>	<b>No corriente</b>	<b>Corriente</b>	<b>Total 31.12.11</b>
Pasivos por impuesto diferido	115.791	-	115.791	18.290	-	18.290
<b>Otras deudas con Administraciones Públicas</b>	-	61.340	-	-	33.636	33.636
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	9.361	-	-	29.996	29.996
Organismos de la Seguridad Social	-	4.566	-	-	3.640	3.640
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	15.198	-	-	-	-
Otras deudas con la Administración Pública	-	32.215	-	-	-	-

### 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 terminado el 31 de diciembre de 2012:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y Gastos directamente imputados al Patrimonio Neto			
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	Total
<b>Ingresos y gastos del ejercicio</b>	(538.824)	-	(538.824)	-	-	-	(538.824)
Impuesto sobre sociedades	(29.744)	-	(29.744)	-	-	-	(29.744)
<b>Diferencias temporarias</b>	-	-	-	-	-	-	-
con origen en el ejercicio	(153.021)	1.738	(151.283)	-	-	-	-
con origen en ejercicios anteriores	-	256.938	256.938	-	-	-	256.938
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(721.589)</b>	<b>258.676</b>	<b>(462.913)</b>	-	-	-	<b>(311.630)</b>
<b>Cuota Íntegra (28%)</b>	-	-	-	-	-	-	-
Deducciones fiscales aplicadas	-	-	-	-	-	-	-
<b>Cuota Líquida</b>							
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	146.979	-	-	-	146.979
<b>Importe a ingresar (a devolver)</b>	-	-	<b>146.979</b>	-	-	-	<b>146.979</b>



Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y Gastos directamente imputados al Patrimonio Neto			
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	Total
<b>Ingresos y gastos del ejercicio</b>	-	-	(164.185)	-	-	-	(164.185)
Impuesto sobre sociedades	(18.289)	-	(18.289)	-	-	-	(18.289)
<b>Diferencias permanentes</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Diferencias temporarias</b>	-	-	-	-	-	-	-
con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
con origen en ejercicios anteriores	-	-	65.319	-	-	-	65.319
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(18.289)</b>	<b>-</b>	<b>(117.155)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(117.155)</b>
<b>Cuota Íntegra (28%)</b>	-	-	-	-	-	-	-
Deducciones fiscales aplicadas	-	-	-	-	-	-	-
<b>Cuota Líquida</b>	-	-	-	-	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	21.229	-	-	-	21.229
<b>Importe a ingresar (a devolver)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.229</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.229</b>

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

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.

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

	31.12.2012	31.12.2011
Cuota líquida	-	-
Variación de impuestos diferidos	(29.744)	(18.289)
<b>Gasto por impuesto sobre Sociedades</b>	<b>(29.744)</b>	<b>(18.289)</b>

### Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

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

	Registrado en la Cuenta de Resultados						Saldo al 31.12.12
	Saldo al 31.12.10	Retiros	Saldo al 31.12.11	Adiciones	Combinaciones de negocios	Retiros	
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>							
Pago aplazado de contratos de arrendamiento financiero	36.579	(18.289)	18.290	42.846	127.246	(72.591)	115.791
<b>Total</b>	<b>36.579</b>	<b>(18.289)</b>	<b>18.290</b>	<b>42.846</b>		<b>(72.591)</b>	<b>115.791</b>

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

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

### Bases imponibles negativas

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



<b>Año en que se generó</b>	<b>Importe</b>	<b>Año de vencimiento</b>
2009	46.499	2024
2010	138.832	2025
2011	117.155	2026
2011 (*)	301.641	2026

(\*) La sociedad absorbida (nota 21) presenta bases imponibles negativas pendientes de compensar por importe de 301.641 euros procedentes del ejercicio 2011.

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

Con fecha 24 de julio de 2012, se elevó a público el acuerdo social de cesión global de activos y pasivos por parte de Urola Erdiko Industrialdea, S.A. a favor de la Sociedad. Esta operación se acogió al régimen de tributación especial de las fusiones, escisiones y aportaciones de activos y canje de valores recogido en el Capítulo X del Título VIII de la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto de Sociedades del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

## **18. 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:

	<b>Euros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.041.191</b>	<b>22.137</b>
Venta de pabellones	1.984.526	-
Ingresos por arrendamientos	56.665	22.137
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>109.661</b>	<b>131.651</b>
Prestación de servicios	-	122.262
Otros ingresos	109.661	9.389

## Detalle de aprovisionamientos

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

	Euros	
	2012	2011
<b>Consumo de edificios adquiridos</b>	<b>1.567</b>	-
Compras	933.332	-
Variación de existencias	(931.765)	-
<b>Total</b>	<b>1.567</b>	-

	Euros	
	2012	2011
<b>Obras y servicios realizados por terceros</b>	<b>1.437</b>	-
Trabajos realizados por otras empresas	1.437	-
<b>Total</b>	<b>1.437</b>	-

Todas estas operaciones se realizan dentro de Gipuzkoa.

## Cargas sociales

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

	Euros	
	2012	2011
Seguridad Social a cargo de la empresa	43.691	34.589
Aportaciones a planes de aportación definida	-	2.425
Otros gastos sociales	-	-
<b>Total</b>	<b>43.691</b>	<b>37.014</b>

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

Categoría	Número medio	
	2012	2011
Gerente	1	1
Economista	1	1
Administrativo	1	1
Técnico	1	0
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

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



Categoría	Nº de empleados					
	2012			2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	9	-	9	8	1	9
Gerente	1	-	1	1	-	1
Economista	1	-	1	1	-	1
Administrativo	-	1	1	-	1	1
Técnico	1	-	1	-	-	-
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>12</b>

## Ingresos y gastos financieros

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

	2012	2011
<b>Ingresos financieros-</b>		
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 14)	11.603	35.012
Intereses por contratos industrialdea	123.904	5.329
Intereses por cuentas corrientes (Nota 10)	4.583	570
	<b>140.090</b>	<b>40.911</b>
<b>Gastos financieros-</b>		
Intereses de deuda con grupo	276.410	-
	<b>276.410</b>	<b>-</b>

## 19. Información sobre medio ambiente

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

## 20. Operaciones con partes vinculadas

### 20.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

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

	31.12.2012	31.12.2011
Saldos deudores	Deudas con empresas del grupo a largo plazo	Inversiones en empresas del grupo a corto plazo
<b>SPRILUR, S.A. Entidad dominante</b>	-	8.984.257
		2.502.145

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 1). 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.

La sociedad absorbida (Nota 21) se integró también en el ejercicio 2003 al "Sistema de Tesorería Centralizada" habiendo formalizado tres contratos de créditos con las siguientes características:

Con fecha 27 de noviembre de 2008 la Sociedad absorbida formalizó un contrato de crédito en cuenta corriente con SPRILUR, S.A. (enmarcado dentro del sistema de tesorería centralizada del GRUPO SPRILUR) con un límite de hasta 5.380.000 euros y cuyo límite varía en función del año según el siguiente cuadro:

Euros		
Año	Vencimiento	Límite de crédito
2011	1.076.000	4.304.000
2012	1.076.000	3.228.000
2013	1.076.000	2.152.000
2014	1.076.000	1.076.000
2015	1.076.000	

Con fecha 28 de abril de 2009 la Sociedad absorbida formalizó un contrato de crédito en cuenta corriente con SPRILUR, S.A. (enmarcado dentro del sistema de tesorería centralizada del GRUPO SPRILUR) con un límite de hasta 5.450.000 euros y cuyo límite varía en función del año según el siguiente cuadro:

Euros		
Año	Vencimiento	Límite de crédito
2012	1.090.000	4.360.000
2013	1.090.000	3.270.000
2014	1.090.000	2.180.000
2015	1.090.000	1.090.000
2016	1.090.000	



Con fecha 29 de enero de 2010 la Sociedad absorbida formalizó un contrato de crédito en cuenta corriente con SPRILUR, S.A. (enmarcado dentro del sistema de tesorería centralizada del GRUPO SPRILUR) con un límite de hasta 6.000.000 euros y cuyo límite varía en función del año según el siguiente cuadro:

Euros		
Año	Vencimiento	Límite de crédito
2013	1.200.000	4.800.000
2014	1.200.000	3.600.000
2015	1.200.000	2.400.000
2016	1.200.000	1.200.000
2017	1.200.000	

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

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

	2012					2011	
	Ingresos financieros	Gastos financieros	Servicios exteriores	Servicios prestados	Servicios prestados	Ingresos financieros	Servicios exteriores
SPRILUR, S.A. Entidad dominante	11.603	276.410	413	5.185		35.012	3.129
Arabako Industrialdea, S.A.	-	-	1.208		-	-	960
Urola Erdiko Industrialdea S.A. (*)	-	-	-		122.262	-	500
<b>Total</b>	<b>11.603</b>	<b>276.410</b>	<b>1.621</b>		<b>122.262</b>	<b>35.012</b>	<b>4.589</b>

(\*) La sociedad Urola Erdiko Industrialdea ha sido absorbida en el presente ejercicio por Urola Garaiko Industrialdea.

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

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012 se han devengado gastos por primas de seguros a favor de los Administradores de la Sociedad por importe de 2.869 euros (cero euros en 2011). Asimismo, la Sociedad ha registrado durante dicho ejercicio, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 68.613 euros (73.063 euros en el ejercicio 2011), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios y 267 euros en concepto de seguros de vida y accidentes (249 euros en 2011).

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

### **20.3. Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades**

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



Sociedad	Mikel Serrano Aperribay	Mikel Oregi Gofii	Juan Carlos Asin Bustamante	Iñaki Portilla Aranburu	Joseba Amondarain Senperena	Jose Martin Goenaga Epelde	Jesús Unda Irureta	Pedro García Pinedo	Iñigo Ramos Bilbao
Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	Secretario
Arabako Industrialdea, S.A.	-	Vocal	Presidente	-	-	-	-	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	Presidente	Vocal	-	-	-	-	-	-
Beterri Kostako Industrialdea, S.A.	-	Secretario	Presidente	-	Vocal	-	-	-	-
Bidasoa Oarsoko Industrialdea, S.A.	-	Vocal	Vocal	-	-	-	Vocal	Vocal	Secretario
Bizkaia Sortaldeko Industrialdea, S.A.	-	Vocal	Presidente	-	-	-	-	-	Secretario
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Vocal	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	Presidente	-	-	-	-	Vocal	-
Deba Bailarako Industrialdea, S.A.	-	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	-	Vocal	Vocal	-	Vocal	-	-	-	-
Irungo Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	-	Vocal	Vocal	-	-	-	Vocal	Vocal	Secretario
Mallabiako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tolosa Apattaerreaka Industria Lurra, S.A.	-	Vocal	Vocal	-	Vocal	-	-	Vocal	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	Vicepresidente	-	-	-	-	-	-
Polo de innovación Garaia, S. Coop.	-	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Urola Garaiko Fundazioa	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-
Urola Garaiko Garapenerako Agentzia, S.A.	Vicepresidente	-	-	-	-	-	-	-	-
Zumarraga Lantzen, S.A.	Presidente	-	-	-	-	Vocal	-	-	-
Consortio de residuos de Gipuzkoa	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-
Mancomunidad Sasieta, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundación Kirolgi	-	-	-	-	-	Vocal	-	-	-

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

### **Estructura financiera del Grupo**

Tal como se menciona en la Nota 1, la Sociedad pertenece al Grupo SPRI. La estructura financiera de dicho Grupo de sociedades al 31 de diciembre de 2012, último ejercicio aprobado, y al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

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

## **21. Combinaciones de negocio**

Con fecha 24 de mayo de 2012 las Juntas Generales de Accionistas de las mercantiles "Urola Garaiko Industrialdea, S.A." (Sociedad absorbente) y "Urola Erdiko Industrialdea, S.A." (Sociedad absorbida) aprueban la fusión por absorción de ambas sociedades.

Urola Erdiko Industrialdea, S.A. (Sociedad absorbida) se constituyó el 27 de julio de 1984, con la denominación inicial de Azkoitiako Industrialdea, S.A., en 2001 se materializó la fusión por absorción de Azpeitiako Industria Lurra, S.A dando lugar a Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Su domicilio social y fiscal está radicado en Zumarraga (Gipuzkoa).

La fusión por absorción se ha realizado en base al balance de fusión de 31 de diciembre de 2011, y en base al proyecto común de fusión aprobado por las Juntas de Accionistas de ambas sociedades en fecha 24 de mayo de 2012. La fusión se realiza por el procedimiento de fusión, de tal modo que Urola Garaiko Industrialdea, S.A., como sociedad absorbente, mediante la fusión absorbe la totalidad del patrimonio de Urola Erdiko Industrialdea, S.A., sociedad absorbida, que queda disuelta sin liquidación, traspasándose en bloque su patrimonio a aquélla.

El tipo de canje de la fusión por absorción de la sociedad absorbida por parte de la sociedad absorbente de acuerdo con el valor real (o razonable) de sus patrimonios, es de 1,503587 a 1.



Es decir, los accionistas de la Sociedad Absorbida reciben 1,503587 acciones de la Sociedad Absorbente por cada acción de la Sociedad absorbida. Así, por el canje y amortización de las 957.500 acciones de la sociedad absorbida de 6.01 euros de valor nominal cada una, sus accionistas reciben 1.439.684 nuevas acciones de la sociedad absorbente de 6,01 euros de valor nominal cada una, que se emiten totalmente desembolsadas en virtud del correspondiente aumento de capital. Según se desprende del tipo de canje indicado, el valor nominal de las acciones que se crean en la sociedad absorbente asciende a 8.652.500 euros. Asimismo, se ha recogido en el balance tras la fusión una reserva de fusión por importe de 1.779.161 euros.

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

	<u>Euros</u>
<u>Activos identificables adquiridos</u>	
Activo no corriente	1.092.123
Activo corriente	22.086.916
 <u>Pasivos asumidos</u>	
Pasivo no corriente	-12.426.511
Pasivo corriente	-320.867
	<u><b>10.431.661</b></u>
 <u>Coste de la combinación de negocios</u>	
Emisión de instrumentos de patrimonio	8.652.500
 <b>Reserva de fusión</b>	 <u><b>1.779.161</b></u>

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

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

Con fecha 4 de julio de 2012 se elevan a público mediante escritura pública los acuerdos de fusión los cuales son inscritos en el Registro Mercantil con fecha 24 de julio de 2012.

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

Los importes reconocidos, en la fecha de fusión para cada clase de activos y pasivos de la combinación de negocios son los reflejados en el último balance cerrado por la entidad absorbida, al 31 de diciembre de 2011, que se recoge en los párrafos posteriores. No existen pagos futuros que la entidad absorbente esté obligada a realizar conforme a las condiciones de la combinación de negocio. La totalidad de los ingresos y el resultado íntegro del ejercicio son imputables a la combinación de negocios desde el inicio del ejercicio, toda vez que, a efectos contables, las operaciones de la sociedad absorbida se entienden realizadas por la sociedad absorbente desde el día 1 de enero de 2012, es decir, desde la fecha de inicio del ejercicio.

En cumplimiento del artículo 100 de la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto de Sociedades, se hace constar la siguiente información:

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

	<b>Año de adquisición</b>
Edificios	2011
Mobiliario	2011
Equipos informáticos	2011
Inversiones inmobiliarias	2004-2011



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

ACTIVO	31.12.11	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.11
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.092.123</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>10.431.661</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>421.504</b>	<b>Fondos propios</b>	<b>10.431.661</b>
Terrenos y construcciones	382.162	Capital	5.754.575
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	39.342	Capital escriturado	5.754.575
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>664.619</b>	Prima de emisión	1.452.874
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>6.000</b>	Reservas	3.607.692
Instrumentos de patrimonio	6.000	Reserva legal y estatutaria	317.674
		Otras reservas	3.290.018
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>22.086.916</b>	Resultados negativos de ejercicios anteriores	-
<b>Existencias</b>	<b>18.006.333</b>	Resultado del ejercicio	(383.480)
Edificios adquiridos	-	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>12.426.511</b>
Terrenos y solares	-	<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>77.793</b>
Obras en curso de construcción de ciclo corto	-	Otros pasivos financieros	77.793
Edificios construidos	18.006.333	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>12.221.472</b>
Anticipos	-	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>127.246</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>4.005.372</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	652.275	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>320.867</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	3.193.583	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>23.086</b>
Deudores varios	3.283	Otros pasivos financieros	23.086
Activos por impuesto corriente	156.231	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>297.781</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	Proveedores	154.230
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>5.536</b>	Acreeedores varios	76.267
Créditos a empresas	1.266	Personal	59
Otros activos financieros	4.270	Otras deudas con las Administraciones públicas	67.225
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>69.675</b>		
Tesorería	69.675		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>23.179.039</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>23.179.039</b>

- c) Todos los bienes adquiridos han sido incorporados a los libros de contabilidad por el mismo importe por el que figuraban en los de la entidad transmitente.
- d) No existen beneficios fiscales disfrutados por la entidad absorbida, respecto de los que la entidad deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 97 de la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto de Sociedades.



## **22. Otra información**

### **22.1. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas**

Los honorarios correspondientes a la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2012 han ascendido a 10.736 euros (4.313 euros en el ejercicio 2011), no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.

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

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

## UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

### Informe de gestión de 2012

#### SITUACIÓN DE UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

En 2012 se aprobó y materializó la fusión por absorción de las sociedades Urola Garaiko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbente) y de Urola Erdiko Industrialdea, S.A. (sociedad absorbida) acordándose la extinción de la sociedad absorbida, la redenominación de la sociedad, en su actual denominación de Urolako Industrialdea, S.A. y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente.

Asimismo se acuerda ampliación de capital en la sociedad absorbente por importe de 8.652.500 euros, pasando de los 6.153.940 euros de capital social que disponía en el ejercicio 2011 a los 14.806.440 euros. Los fondos propios aumentan en 9.892.837 euros y los activos en 19.330.302 euros, con un aumento de las existencias de 17.027.034 euros, de las cuales en su gran mayoría corresponden a edificios terminados.

La cifra de ingresos ascendió a los 2.290.960 euros, mediante la adjudicación de 2.590 mts<sup>2</sup> de pabellones (1.473 mts<sup>2</sup> en compra/venta al contado y 1.117 mts<sup>2</sup> en arrendamiento financiero con opción de compra).

La ocupación de los distintos polígonos supera ligeramente el 94%, siendo el detalle por conceptos el siguiente:

	<u>Superficie (mts<sup>2</sup>)</u>	
	<u>Total</u>	<u>Ocupada</u>
Parcela	48.721	41.645
Pabellón	137.077	117.808
Oficina	5.180	1.423
<b>Total</b>	<b>190.978</b>	<b>160.876</b>

En las mismas se han instalado 159 empresas, con una ocupación laboral que supera los 2.400 empleados.

La oferta libre de unidades de venta, se concentra básicamente en el polígono Oinartxo de Azkoitia, donde se dispone de 16.965 mts<sup>2</sup> de pabellones y 3.568 mts<sup>2</sup> de oficinas.

## **RESULTADOS**

El ejercicio 2.012 recoge pérdidas por importe de 538.824 euros, de las que 258.520 euros corresponden al deterioro del valor de terrenos adquiridos en el municipio de Legazpi para la ejecución de obras que a la fecha no se han iniciado. El umbral de rentabilidad se situó en los seis millones de euros, no habiéndose alcanzado la misma, debido a la actual situación económica/financiera, que provoca, entre otras, la congelación de proyectos e iniciativas inversoras.

No obstante y debido a que los gastos se han visto reducidos en 314.000 euros, originados por la contención de los mismos y el efecto de la fusión que ha originado la reducción del gasto financiero y la eliminación de gastos compartidos, ha permitido que la pérdida estimada no se haya desviado.

## **EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD**

El ejercicio 2013, se prevé continuar con la tramitación urbanística del desarrollo de las áreas Lekuona-Azkuenea, Elbarrena y el Área básica de transporte en el municipio de Legazpi y Matxain en el municipio de Zumarraga. Para tener preparada la tramitación para cuando se tome la decisión de terminar de comprar los terrenos y de iniciar la construcción de la promoción.

Se prevé colocar 3.112 mts<sup>2</sup> de pabellones, 856 mts<sup>2</sup> de oficinas del polígono Oinartxo y 3.180 mts<sup>2</sup> de parcelas, por un importe total 4.348.663 euros.

La cifra neta de ingresos se estima en 838.342 cantidad esta que no permitirá cubrir los gastos estimados de 966.142 euros, resultado una pérdida de 127.800 euros. El punto muerto o umbral de rentabilidad se sitúa en los 5.490.000 euros.

No obstante se generan recursos financieros, como para reducir en 490.000 euros los créditos que disponemos con Sociedades del grupo.

En lo referente al apartado comercial, se realizarán las oportunas gestiones para garantizar que se cumplan con los objetivos presupuestados.

Continuando con la política de estudio de posibles nuevos suelos con vocación industrial en la comarca de Urola Garaia y Urola Erdia.



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

Reunidos los administradores de Urolako Industrialdea, S.A., en fecha 7 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.



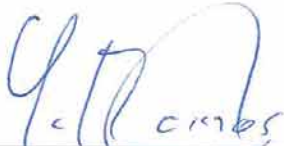
D. Mikel Serrano Aperrribay

(Presidente)



D. Iñaki Portilla Aranburu

(Vicepresidente)



D. Iñigo Ramos Bilbao

(Secretario)



D. José Martín Goenaga Epelde

(Vicesecretario)



D. Joseba Amondarain Senperena

(Vocal)



D. Mikel Oregi Goñi

(Vocal)



D. Juan Carlos Asín Bustamante

(Vocal)



D. Pedro García Pinedo

(Vocal)



D. Jesus Unda Irureta

(Vocal)

**UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

**Urolako Industrialdea, S.A.**

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

(Euros)

INVERSIONES	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
I. PAGOS POR INVERSIONES	700.000	-	700.000	-	700.000	
4. EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	700.000	-	700.000	-	700.000	
III. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)	3.000	412.000	415.000	3.237.215	(2.822.215)	780
3. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	-	406.000	406.000	3.237.215	(2.831.215)	797
4. OTRES DEUDAS	3.000	6.000	9.000	-	9.000	
VI. AUMENTO NETO DELEFECTIVO O EQUIVALENTES	10.143	-	7.435	-		
<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>713.143</b>	<b>412.000</b>	<b>1.122.435</b>	<b>3.237.215</b>	<b>(2.114.780)</b>	<b>288</b>



**Urolako Industrialdea, S.A.**

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

(Euros)

FINANCIACION	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	713.143	379.545	1.092.688	693.604	399.084	63
III. COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	-	26.747	26.747	-	26.747	
4. OTRAS DEUDAS	-	26.747	26.747	-	26.747	
IV. COBROS POR DESINVERSIONES	-	3.000	3.000	-	3.000	
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	-	3.000	3.000	-	3.000	
V.DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		2.708		2.543.611	2.551.046	
<b>TOTAL FINANCIACIÓN</b>	<b>713.143</b>	<b>412.000</b>	<b>1.122.435</b>	<b>3.237.215</b>	<b>(2.114.780)</b>	<b>288</b>

**Urolako Industrialdea, S.A.**

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

(Euros)

GASTOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
<b>I. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN</b>	<b>1.040.330</b>	<b>2.752.619</b>	<b>3.792.949</b>	<b>1.652.544</b>	<b>2.140.405</b>	<b>44</b>
<b>II. APROVISIONAMIENTOS</b>	-	-	-	<b>261.524</b>	<b>(261.524)</b>	
1. CONSUMO DE MATERIAS PRIMAS Y OTRAS MATERIAS CONSUMIBLES	-	-	-	1.567	(1.567)	
2. TRABAJOS REALIZADOS POR OTRA EMPRESAS	-	-	-	1.437	(1.437)	
3. DETERIORO DE LAS MERCADERIAS, MATERIAS PRIMAS Y OTROS APROVISIONAMIENTOS	-	-	-	258.520	(258.520)	
<b>III. GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>203.500</b>	<b>37.954</b>	<b>241.454</b>	<b>221.106</b>	<b>20.348</b>	<b>92</b>
1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	163.700	28.900	192.600	177.415	15.185	92
2. CARGAS SOCIALES	39.800	9.054	48.854	43.691	5.163	89
<b>IV. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>128.868</b>	<b>358.467</b>	<b>487.335</b>	<b>373.697</b>	<b>113.638</b>	<b>77</b>
1. SERVICIOS EXTERIORES	118.446	305.238	423.684	274.159	149.525	65
2. TRIBUTOS	10.422	53.229	63.651	99.538	(35.887)	156
<b>V. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO</b>	<b>34.443</b>	<b>54.801</b>	<b>89.244</b>	<b>74.247</b>	<b>14.997</b>	<b>83</b>
<b>X. GASTOS FINANCIEROS</b>	-	<b>406.000</b>	<b>406.000</b>	<b>276.410</b>	<b>129.590</b>	<b>68</b>
1. POR DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	-	406.000	406.000	276.410	129.590	68
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1.407.141</b>	<b>3.609.841</b>	<b>5.016.982</b>	<b>2.859.528</b>	<b>2.157.454</b>	<b>57</b>

**Urolako Industrialdea, S.A.**

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

(Euros)

INGRESOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
<b>I. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>1.314.345</b>	<b>3.008.412</b>	<b>4.322.757</b>	<b>2.041.191</b>	<b>2.281.566</b>	<b>47</b>
1. VENTAS	1.176.722	2.972.412	4.149.134	1.984.526	2.164.608	48
2. PRESTACIONES DE SERVICIOS	137.623	36.000	173.623	56.665	116.958	33
<b>V. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>3.000</b>	<b>78.000</b>	<b>81.000</b>	<b>109.661</b>	<b>(28.661)</b>	<b>135</b>
1. INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE	3.000	78.000	81.000	109.661	(28.661)	135
<b>IX. OTROS RESULTADOS POSITIVOS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18</b>	<b>(18)</b>	
<b>X. INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>29.462</b>	<b>242.671</b>	<b>272.133</b>	<b>140.090</b>	<b>132.043</b>	<b>51</b>
2. DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	29.462	242.671	272.133	140.090	132.043	51
<b>XV. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS</b>	<b>18.290</b>	<b>45.292</b>	<b>63.582</b>	<b>29.744</b>	<b>33.838</b>	<b>47</b>
<b>XVI. PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>42.044</b>	<b>235.466</b>	<b>277.510</b>	<b>538.824</b>	<b>(261.314)</b>	<b>194</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.407.141</b>	<b>3.609.841</b>	<b>5.016.982</b>	<b>2.859.528</b>	<b>2.157.454</b>	<b>57</b>



**UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

<i>Objetivos programados y su cuantificación</i>		<i>Grado de cumplimiento de los objetivos programados</i>	
<b>Objetivos</b>	<b>Magnitud presupuestada</b>	<b>Magnitud obtenida</b>	<b>Comentarios desviaciones</b>
<p><b><u>UROLA GARAIKO, S.A. (Sociedad absorbente)</u></b></p> <p>Adjudicación de pabellones libres  Dar a conocer la oferta existente de locales  Unidades de venta adjudicadas</p>	2	1	En la Memoria de 2013 se indica dentro de las principales realizaciones durante el ejercicio 2012, la existencia de 1 unidad adjudicada de la sociedad absorbente, se corresponde con un contrato de arrendamiento simple firmado en 2012. EL fin último del elemento arrendado es la venta, si bien dada la coyuntura económica se ha ocupado de forma temporal mediante arrendamiento simple a fin de obtener rendimiento.
<p>Participación activa en los foros comarcales de desarrollo económico industriales  Reforzar la participación en los foros especializados en la comarca. Colaborar con el resto de entidades comarcales y participar en la constitución de la fundación para la innovación.</p> <p>1. % de asistencia a reuniones comarcales  2. N de contactos con instituciones no comarcales</p>	90 4	90 4	
<p>Potenciar el compromiso medioambiental  Participar en foros medioambientales y mantener el certificado EKOSKAN. Elaborar una guía de urbanización sostenible.</p> <p>N de reuniones</p>	8	8	

<p><b>UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A. (Sociedad absorbida)</b></p> <p>Adjudicación de parcelas y pabellones en el Polígono de Oinartxo</p> <p>Publicar en la comarca y otros territorios la oferta de suelo industrial creada. Enviar el dossier comercial elaborado a empresas e instituciones.</p> <p>1. Adjudicación de pabellones m2 2. Adjudicación de oficinas m2</p>	<p>2.575 768</p>	<p>2.590 0</p>	<p>A pesar de que los m2 de pabellones vendidos están por encima de los presupuestados, el coste de los mismos es inferior, por lo que no se llega al presupuesto de ventas. Por otra parte no se adjudican oficinas.</p>
<p>Participación activa en los foros comarcales de desarrollo económico industriales</p> <p>Reforzar la participación en los foros especializados en la comarca. Colaborar con el resto de entidades comarcales y participar en la constitución de la fundación para la innovación.</p> <p>1. % de asistencia a reuniones comarcales 2. N de contactos con instituciones no comarcales</p>	<p>90 4</p>	<p>90 4</p>	
<p>Potenciar el compromiso medioambiental</p> <p>Participar en foros medioambientales y mantener el certificado EKOSKAN. Elaborar una guía de urbanización sostenible.</p> <p>N de reuniones</p>	<p>8</p>	<p>8</p>	