

**SPRILUR, S.A.**

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

# **SPRILUR, S.A.**

Informe de Auditoría

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2011 e  
Informe de Gestión

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Sprilur, S.A.:

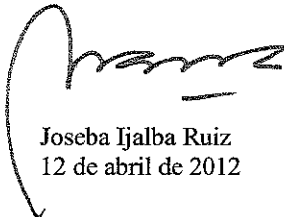
1. Hemos auditado las cuentas anuales Sprilur, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2011, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores 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.a 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 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Sprilur, S.A. al 31 de diciembre de 2011, 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 sobre el paulatino deterioro de la situación del mercado inmobiliario en el que opera la Sociedad, donde ya desde el ejercicio 2007 se ha puesto de manifiesto una disminución de la demanda de activos inmobiliarios, agudizado por la crisis financiera. Tal y como se indica en las Notas 7, 8 y 9 de la memoria adjunta, la actividad de la Sociedad (desarrollada directa o indirectamente por medio de sus sociedades participadas) se ha visto afectada por dicha coyuntura dado que los niveles de demanda y ocupación de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad (suelo industrial, polígonos industriales y oficinas, principalmente), se han visto reducidos. No obstante, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de su accionista mayoritario, Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. (anteriormente Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.- Nota 10) para cumplir con sus compromisos financieros y de cualquier otra índole de modo que a la fecha no se esperan minusvalías adicionales no registradas en las cuentas anuales adjuntas, por no estar previstas ventas forzosas de activos de la Sociedad para obtener liquidez inmediata a fin de atender sus compromisos financieros.

Tal y como se indica en las Notas 4.g y 9 de la memoria adjunta, en la determinación del valor de mercado de las existencias propiedad de la Sociedad se han utilizado estudios internos y externos, por lo que se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados y los reales; la importancia de dichas estimaciones debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. En el balance de situación al 31 de diciembre de 2011, se encuentran registradas minusvalías de activos, fruto de dichos estudios, por importe de 5,9 millones de euros (5,3 millones de euros en el ejercicio 2010), aproximadamente, antes de considerar su efecto fiscal, de los que 508 miles de euros, aproximadamente, se han dotado en este ejercicio 2011 (5,1 millones de euros en el ejercicio 2010) y 161 miles de euros, aproximadamente, han sido incorporados tras la liquidación de Centro de Empresas Zamudio, S.A.U. (Nota 1).

Por último, según se indica en la Nota 16 de la memoria adjunta, el 17 de diciembre de 2010 se firmó el “Convenio Interinstitucional de Constitución del Fondo Estratégico de Suelo” (en adelante FES) entre representantes del Gobierno Vasco y de las tres Diputaciones Forales cuyo objetivo es la realización de actuaciones en materia de suelo industrial, que resulten estratégicas para la reactivación económica y faciliten la implantación y desarrollo de nuevos proyectos empresariales. Se encomendó la tarea de control y seguimiento a la Oficina de Inversiones Estratégicas y la tarea de gestión urbanística a Sprilur, S.A. que incluye la gestión de la dotación económica fijada en 30.050.500 euros y por la que la Sociedad no recibe remuneración alguna. Dichos fondos así como los activos inmobiliarios, derechos y obligaciones derivados de los mismos, incluyendo posibles plusvalías o pérdidas en la venta/desarrollo de los activos inmobiliarios, no son propiedad de la Sociedad, no obstante se ha desglosado en la memoria adjunta la información más relevante de la operativa del FES realizada por ella misma así como su balance de situación al 31 de diciembre de 2011.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2011 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 2011. 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.

DELOITTE, S.L.  
Inscrito en el R.O.A.C. Nº S0692



Joseba Ijalba Ruiz  
12 de abril de 2012

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
DELOITTE, S.L.

Año 2012 Nº 03/12/01693  
IMPORTE COLEGIAL: 93,00 EUR

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

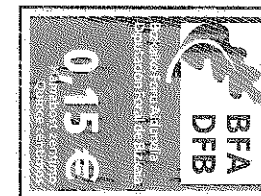
SPRILUR, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 (Notas 1, 2 y 4)  
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.11	31.12.10 (*)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas de la Memoria	31.12.11	31.12.10 (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>146.009.888</b>	<b>151.942.960</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>182.991.003</b>	<b>191.163.914</b>
Inmovilizado Intangible	Nota 5	23.598	65.978	FONDOS PROPIOS-		178.212.019	175.442.308
Aplicaciones informáticas		23.598	65.978	Capital	Nota 10	187.009.000	181.984.000
Inmovilizado material	Nota 6	260.426	274.886	Capital escriturado		187.009.000	187.009.000
Construcciones		140.552	148.879	Capital no exigido		-	(5.025.000)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		119.874	125.016	Prima de emisión		2.313.897	2.313.897
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	5.974.108	4.737.295	Reservas	Nota 10	4.682.941	4.691.164
Terrenos		806.914	386.431	Legal y estatutarias		332.875	332.875
Construcciones e instalaciones técnicas		5.167.194	4.340.864	Otras reservas		4.350.066	4.358.289
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8	137.375.307	144.145.140	Resultados de ejercicios anteriores		(13.546.753)	(2.969.865)
Instrumentos de patrimonio	Nota 8.b	99.122.735	104.269.327	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(13.546.753)	(2.969.865)
Créditos a empresas	Notas 8.c y 14.a	38.252.572	39.875.813	Resultado del ejercicio (Pérdidas)		(2.247.068)	(10.576.888)
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8.a	517.955	498.837	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-	Nota 10.d	4.778.984	5.711.205
Créditos a terceros		4.077	8.289	Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
Otros activos financieros		513.878	490.348				
Activos por impuesto diferido	Nota 12	1.858.494	2.221.024	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>8.246.446</b>	<b>16.151.342</b>
				Deudas a largo plazo		2.587.131	9.982.818
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>153.756.710</b>	<b>162.849.695</b>	Deudas con entidades de crédito	Nota 11.a	2.478.305	9.972.138
Existencias	Nota 9	127.291.022	119.143.801	Otros pasivos financieros	Nota 7	108.826	10.680
Terrenos y solares		47.775.257	50.875.802	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Notas 11 y 14.a	3.800.821	3.947.500
Promociones en curso		7.761.522	13.164.428	Pasivos por impuesto diferido	Nota 12	1.858.494	2.221.024
Edificios y polígonos terminados		87.937.243	55.103.573	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>108.529.149</b>	<b>107.487.799</b>
Anticipos a proveedores		-	-	Provisiones a corto plazo	Nota 9	-	141.605
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8.a	10.232.477	5.487.021	Deudas a corto plazo		52.355.727	44.914.483
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		5.249.944	1.134.359	Deudas con entidades de crédito a largo plazo asociadas a existencias	Nota 11.a	52.333.149	44.895.000
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		3.799.487	2.204.674	Otros pasivos financieros		22.581	19.463
Clientes, empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 14.a	-	728.352	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 11 y 14.a	49.774.129	51.533.788
Clientes, empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 14.a	121.121	299.801	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		39.843.016	41.693.609
Deudores varios		94.594	89.546	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo asociadas a existencias		9.931.113	9.840.179
Activos por impuesto corriente	Nota 12	308.155	143.491	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 11	6.399.293	10.897.923
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12	658.176	886.998	Proveedores a corto plazo		3.257.029	8.256.584
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		2.194.440	3.448.555	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 14.a	17.700	18.584
Créditos a empresas	Nota 8.c	2.194.440	3.448.555	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		11.164	11.821
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8.a	760	760	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	844.672	337.132
Otros activos financieros		760	760	Anticipos de clientes a largo plazo	Nota 9	1.101.275	1.050.293
Perfidificaciones a corto plazo		21.501	35.101	Anticipos de clientes a corto plazo	Nota 9	1.167.453	1.223.509
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		14.016.510	24.734.457				
Tesorería		14.016.510	24.734.457				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>299.766.598</b>	<b>304.792.655</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>299.766.598</b>	<b>304.792.655</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2011.





SPRILUR, S.A.

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS**

**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 (Notas 1, 2 y 4)**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010 (*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios		9.487.488	8.696.127
Ventas	Nota 13.a	8.141.193	7.481.059
Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas	Nota 14.a	1.174.047	947.972
Prestaciones de servicios		172.248	267.096
Variación de promociones en curso y edificios y polígonos terminados	Notas 9 y 13.b	1.705.308	4.314.545
Aprovisionamientos	Notas 9 y 13.b	(8.456.088)	(18.125.912)
Transferencias de inversiones inmobiliarias a existencias	Nota 7	(1.183.664)	-
Compras de terrenos y solares		(1.854.698)	(4.299.795)
Obras y servicios realizados por terceros		(4.993.299)	(8.948.692)
Deterioro de terrenos y solares		(424.427)	(4.877.425)
Otros ingresos de explotación		480.880	246.966
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		480.880	246.966
Gastos de personal		(1.756.434)	(1.899.952)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.468.491)	(1.567.302)
Cargas sociales	Nota 13.c	(287.943)	(332.650)
Otros gastos de explotación		(1.161.670)	(1.382.054)
Servicios exteriores		(883.637)	(1.099.573)
Tributos		(15.881)	(12.879)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(36.285)	(93.469)
Otros gastos de gestión corriente	Nota 14.a	(225.867)	(176.133)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(619.850)	(698.451)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 10.d	900.235	238.824
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	Nota 7	(379.919)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>199.950</b>	<b>(8.609.907)</b>
Ingresos financieros		77.167	73.782
De participaciones en instrumentos de patrimonio			
- En terceros		77.167	73.782
Gastos financieros		(2.009.672)	(1.328.796)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.a	(1.020.175)	(733.620)
Por deuda con terceros		(989.497)	(595.176)
Incorporación al activo de gastos financieros	Nota 9	56.634	172.699
Imputación de subvenciones de carácter financiero	Nota 10.d	474.705	378.746
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 8.b	(683.319)	(1.531.208)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(2.084.485)</b>	<b>(2.234.777)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.884.535)</b>	<b>(10.844.684)</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 12.d	(362.531)	267.796
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)</b>		<b>(2.247.066)</b>	<b>(10.576.888)</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2011.

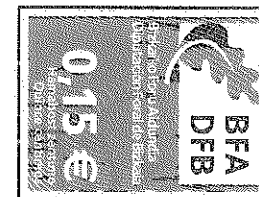
**SPRILUR, S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010 (NOTAS 1, 2 Y 4)**

**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)		(2.247.066)	(10.576.888)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto (II)		49.512	1.123.345
Gastos de ampliación de capital social	Nota 12.c	(8.223)	(9.924)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 10.d	80.188	1.573.985
Efecto impositivo		(22.453)	(440.716)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	Nota 10.d	(989.957)	(444.650)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(1.374.940)	(617.570)
Efecto impositivo		384.983	172.920
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(3.187.511)</b>	<b>(9.898.193)</b>



**B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIO 2011 Y 2010**

	Capital escriturado	Capital no exigido	Prima de emisión	Reservas voluntarias	Reserva legal	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio Beneficios/ (Pérdidas)	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2010 (*)</b>	170.659.000	-	2.313.897	4.368.213	332.875	(1.847.089)	(1.122.776)	5.022.587	179.726.707
Total ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2010	-	-	-	(9.924)	-	-	(10.576.888)	688.619	(9.898.193)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital (Nota 10)	16.350.000	(5.025.000)	-	-	-	-	-	-	11.325.000
- Distribución del resultado del ejercicio 2009	-	-	-	-	-	(1.122.776)	1.122.776	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2010</b>	<b>187.009.000</b>	<b>(5.025.000)</b>	<b>2.313.897</b>	<b>4.358.289</b>	<b>332.875</b>	<b>(2.969.865)</b>	<b>(10.576.888)</b>	<b>5.711.206</b>	<b>181.153.514</b>
Total ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2011	-	-	-	(8.223)	-	-	(2.247.066)	(932.222)	(3.187.511)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	(10.576.888)	10.576.888	-	-
- Distribución del resultado del ejercicio 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital (desembolso)	-	5.025.000	-	-	-	-	-	-	5.025.000
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011</b>	<b>187.009.000</b>	<b>-</b>	<b>2.313.897</b>	<b>4.350.066</b>	<b>332.875</b>	<b>(13.546.753)</b>	<b>(2.247.066)</b>	<b>4.778.984</b>	<b>182.991.003</b>

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2011.



SPRILUR, S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2011 Y 2010**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(11.575.726)</b>	<b>(9.609.698)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.884.535)	(10.844.684)
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>1.323.987</b>	<b>6.940.161</b>
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	619.850	698.451
- Correcciones valorativas por deterioro de existencias	Nota 9	507.797	5.100.260
- Correcciones valorativas Instrumentos de Patrimonio	Nota 8	683.319	1.531.208
- Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	Nota 7	379.919	-
- Imputación de subvenciones	Nota 10.d	(1.374.940)	(617.570)
- Ingresos financieros		(1.251.214)	(1.021.754)
- Gastos financieros		2.009.672	1.328.796
- Incorporaciones de gastos financieros en existencias	Nota 9	(56.634)	(172.699)
- Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		36.285	93.469
- Otros ingresos y gastos		(230.067)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(10.389.390)</b>	<b>(4.051.300)</b>
- Existencias	Nota 9	(4.422.014)	(885.052)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.445.111)	2.029.389
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(4.544.633)	(5.188.290)
- Otros pasivos corrientes		22.368	(7.347)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(625.788)</b>	<b>(1.653.875)</b>
- Pagos de intereses		(1.483.986)	(1.137.812)
- Cobros de intereses		1.001.818	1.021.754
- Utilización de provisiones a corto plazo		(143.620)	(1.537.817)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(1.918.487)</b>	<b>3.270.141</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(7.455.775)</b>	<b>(9.254.191)</b>
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 8	(7.446.318)	(8.970.785)
- Inmovilizado intangible	Nota 5	(5.671)	(7.653)
- Inmovilizado material	Nota 6	(7.998)	(15.758)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	-	(259.995)
- Otros activos financieros		4.212	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>5.537.288</b>	<b>12.524.332</b>
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 8	5.537.288	12.470.000
- Otros activos financieros		-	54.332
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>2.617.383</b>	<b>10.423.454</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>5.029.218</b>	<b>11.315.076</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 10	5.025.000	11.325.000
- Gastos de emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 10	(8.223)	(9.924)
- Emisión de otras deudas		12.441	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(2.411.835)</b>	<b>(891.622)</b>
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	54.867.138
- Emisión de otras deudas		-	6.946
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 11	(55.687)	(45.331.607)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 11	(2.356.148)	(10.423.837)
- Devolución de otras deudas		-	(10.262)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>(10.876.830)</b>	<b>4.083.897</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		24.734.457	20.650.560
Efectivo o equivalentes de Centro de Empresas Zamudio, S.A. (Nota 1)		158.883	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		14.016.510	24.734.457

(\*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2011.





## Sprilur, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2011

### 1. Actividad de la empresa

Sprilur, S.A., anteriormente denominada "Industri Lurraren Sustapen eta Gestiorako Elkartea, A.B. - Promoción y Gestión de Suelo Industrial, S.A.", se constituyó el 2 de marzo de 1983, al amparo del Decreto 241/1982, de 20 de diciembre, con la denominación social de "Landabaso Hirigintzarako, A.B. - Urbanizadora Landabaso, S.A.". Con fecha 12 de abril de 1995, la Sociedad modificó su anterior denominación social por la actual.

El objeto social está dirigido a la promoción y preparación de suelo y edificaciones industriales en toda la Comunidad Autónoma de Euskadi, ostentando el carácter de Entidad Urbanística Especial y la condición de beneficiaria en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1945.

La Sociedad desarrolla su actividad en locales cedidos de forma gratuita por el Gobierno Vasco en el Edificio Bizkaia, Alameda Urquijo 36, en Bilbao, siendo ésta su sede social.

La Sociedad podrá desarrollar las siguientes funciones:

- Formular estudios, incluyendo en ellos cualquier tipo de planes y proyectos urbanísticos, así como la iniciativa para su tramitación y aprobación que le pueda corresponder conforme a la legalidad urbanística vigente.
- Ejercitar la acción urbanizadora dirigida a la preparación del suelo industrial, mediante la realización de obras de infraestructura, urbanización y dotación de servicios, así como cualquier otra acción precisa para la ejecución del planeamiento urbanístico.
- Ejercitar la acción edificadora dirigida a la realización de edificaciones e instalaciones destinadas a albergar industrias, así como las dotaciones de equipamiento comunitario previstas por el planeamiento urbanístico.
- Gestión, explotación y mantenimiento de las obras y servicios resultantes de su acción urbanizadora y edificatoria.
- Para el cumplimiento de su objeto social, la Sociedad podrá participar en el capital social de empresas de particular interés y en las condiciones que en cada caso se determinen.

La Sociedad se integra en el Grupo SPRI, cuya Sociedad dominante es Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. (anteriormente Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. sociedad a su vez adscrita al Departamento de Industria, Innovación, Comercio y Turismo del Gobierno Vasco), con domicilio social en Bilbao, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI se depositan en el Registro Mercantil de Álava y su formulación se realiza dentro del plazo legal establecido, es decir, antes del 31 de marzo de cada año. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI del ejercicio 2010 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. en su reunión celebrada el 17 de junio de 2011, siendo posteriormente depositadas en el Registro Mercantil de Álava.



La Junta General de Centro de Empresas Zamudio, S.A.U. celebrada el 2 de noviembre de 2011 acordó por decisión del accionista único, Sprilur, S.A. liquidar la sociedad. Como consecuencia de la operación se le transmiten todas las fincas en propiedad (Notas 6, 7 y 9) y derechos constituidos por los contratos de compraventa con pago aplazado y de arrendamiento con opción de compra en vigor al 31 de octubre de 2011 a Sprilur, S.A. (Nota 8).

El balance de liquidación aprobado por la Junta General de Centro de Empresas Zamudio, S.A.U. fue el siguiente:

**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE OCTUBRE DE 2011**  
(Euros)

ACTIVO	31.10.11	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31.10.11
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.616.848</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>7.447.134</b>
Inmovilizado material	20.653	FONDOS PROPIOS-	7.447.134
Inversiones inmobiliarias	3.329.083	Capital	7.987.891
Deudas comerciales no corrientes	2.267.112	Reservas	1.015.034
		Resultados de ejercicios anteriores	(1.602.769)
		Resultado del ejercicio	46.978
		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.037.636</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>4.997.934</b>	Deudas con empresas del grupo y asociadas	3.037.636
Existencias	2.992.707	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>130.012</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.846.344	Deudas corto plazo	85.705
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	158.883	Deudas con empresas del grupo y asociadas	31.497
		Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.810
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.614.782</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>10.614.782</b>

El objeto social de Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U. era estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en la Comunidad Autónoma de Euskadi mediante la promoción urbanística de suelo apto para la implantación industrial y la construcción y la adquisición de pabellones industriales. A partir de noviembre de 2011 esta labor ha sido asumida Sprilur, S.A

## 2. Bases de presentación

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, sin decimales, salvo que se indique lo contrario.

### **a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales, y en particular la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 28 de diciembre de 1994 publicada en la Orden Ministerial por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad de las empresas inmobiliarias. La normativa recogida en dicha Orden Ministerial ha sido de aplicación en la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de



desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho real decreto, seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.

- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en el desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

**b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2010 han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 1 de junio de 2011.

**c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Los principios contables y normas de contabilidad que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2011 adjuntas son los establecidos en la Adaptación sectorial de empresas inmobiliarias y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación del Real Decreto, las cuales seguirán aplicándose en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y disposiciones específicas propias y el propio Plan General Contable. No existe ningún principio contable obligatorio que pudiendo tener un efecto significativo, no se haya aplicado en la elaboración de estas cuentas anuales.

**d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2011 adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5, 6 y 7).
- El cálculo de determinadas provisiones (Nota 9).
- Recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 12).
- El valor recuperable de existencias, para su registro a coste o valor recuperable, el menor, según se indica en las normas de valoración de la presente memoria, ha sido obtenido de los estudios internos, efectuados por la Dirección de la Sociedad y externos, tasaciones realizadas por expertos independientes, de acuerdo a lo indicado en la Nota 4.g (Nota 9).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (Nota 8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que



acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de bienes inmobiliarios, unida al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera ha deteriorado significativamente la situación del mercado inmobiliario. No obstante, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de su accionista mayoritario, Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. (anteriormente Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.), así como de su accionista último (Nota 1), para cumplir sus compromisos financieros y de cualquier otra índole de modo que a la fecha no se esperan, minusvalías adicionales no registradas en las cuentas anuales adjuntas por no estar previstas ventas de activos de la Sociedad para obtener liquidez inmediata a fin de atender sus compromisos financieros (Notas 10 y 14).

**e) Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2010.

Adicionalmente, la liquidación de Centro de Empresas Zamudio, S.A.U. explicada en la Nota 1 afecta a la comparabilidad de las cuentas anuales del ejercicio con las del ejercicio anterior, por lo que debe ser considerada para comparar ambos ejercicios.

**f) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

**g) Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2010.

**h) Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas, no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2010.

**3. Aplicación del resultado**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2011 que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la de destinar la totalidad del resultado negativo del ejercicio 2011 a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores".



#### 4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2011, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### **a) Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

##### *Aplicaciones informáticas:*

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

##### **b) Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo, siempre y cuando dicho importe sea significativo. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no hay ningún importe registrado por este concepto.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil
Construcciones	20
Otras instalaciones y mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4



### ***Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias***

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor de un elemento del inmovilizado, la Sociedad procederá a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dicho activos.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado, así como su reversión, cuando las circunstancias que lo motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

### ***c) Inversiones inmobiliarias***

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b, relativa al inmovilizado material. La vida útil estimada para las inversiones inmobiliarias es de 20 años en las construcciones y entre 6 y 10 años para las instalaciones técnicas.

### ***d) 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.

#### ***Arrendamiento financiero***

##### ***Sociedad como arrendador***

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, 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.



### Arrendamiento operativo

#### *Sociedad como arrendador*

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan 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 conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

#### *Sociedad como arrendatario*

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

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

### **e) Permutas de activos**

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

En el caso de las operaciones de permuta de carácter comercial, las existencias se valorarán por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, salvo que se tenga evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último. Si por el contrario la permuta no tiene carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el activo recibido se valorará por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable de dicho activo si éste fuera menor.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

En base a lo establecido en el BOICAC 75 – Consulta 2, la valoración de los terrenos y solares adquiridos a cambio de la entrega de una construcción a entregar en el futuro, se realizará en base a su valor razonable. Si éste no se pudiera obtener directamente de forma fiable se estimará a partir del valor razonable de la contraprestación asumida. En consecuencia, se reconocerá el terreno y el pasivo del anticipo de clientes por la venta de la construcción a entregar en el futuro, al valor razonable del terreno recibido.



## f) Instrumentos financieros

### Activos financieros

#### *Clasificación*

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas Sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

#### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, ya que los Administradores de la Sociedad consideran que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

#### *Valoración posterior*

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. En este sentido, tal y como se indica en la Nota 8.b, la Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas Sociedades. El efecto por tanto de la consolidación sobre las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 ascendería a 101 millones de euros (104 millones en el ejercicio 2010), 15 millones de euros (21 millones en el ejercicio 2010) y 32 millones de euros (32 millones igualmente en el ejercicio 2010) de incremento de activos, cifra de negocios y reservas, respectiva y aproximadamente. Adicionalmente el efecto sobre los resultados del ejercicio 2011 sería una reducción de 28 miles de euros (1.477 miles de euros en el ejercicio 2010).





Las pérdidas por deterioro se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando directamente el instrumento de patrimonio. La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

#### Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. No obstante lo anterior, los débitos con vencimiento no superior a un año que se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### **g) Existencias**

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad mantiene para su venta en el ciclo normal de explotación, se encuentran en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o serán consumidos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

La Sociedad valora sus existencias a coste de adquisición o a valor de mercado, si este último fuera inferior. El coste de adquisición incluye tanto el coste de los terrenos y solares, como los costes de su urbanización y los de construcción de las promociones inmobiliarias incurridos hasta el cierre de cada ejercicio, entre los que se incluyen los costes correspondientes a supervisión, coordinación y gestión de la construcción, así como, en su caso, los gastos financieros devengados durante el período de urbanización y/o construcción (Nota 9), siempre que se trate de existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas. En el caso de que las



existencias estén registradas a un precio de coste superior a su valor de mercado se realizan las oportunas correcciones valorativas, dotando la correspondiente provisión por depreciación.

No obstante, el coste de terrenos y solares incorpora costes financieros a partir del momento en que se produce el inicio de las obras de adaptación de los mismos, entendiéndose por tales las obras físicas como la urbanización y construcción. Esto es, si no coinciden en el tiempo la incorporación de terrenos o solares al patrimonio de la Sociedad y el comienzo de las obras de adaptación de las mismas, se considera que durante dicho periodo no procede la capitalización de gastos financieros. Asimismo, cesa la capitalización en el caso de producirse una interrupción en la construcción y/o urbanización. La Sociedad no capitaliza por tanto gastos financieros en el periodo de tiempo en el cual no se están realizando actuaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo.

La Sociedad, activa como mayor valor de existencias, de acuerdo con el criterio anteriormente indicado, gastos financieros derivados de fuentes de financiación específicas que se registran en el epígrafe "Incorporación a existencias de gastos financieros" de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2011 y 2010 adjuntas.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor recuperable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción). Dicho valor recuperable se ha determinado en base a estudios internos y externos (tasaciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con la normativa aplicable). Tanto en los estudios internos, como en las tasaciones de terceros independientes, normalmente se utiliza el método residual dinámico. Mediante este método, el valor residual del activo objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a transcurrir desde la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Se utilizará como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

En caso de que las existencias estén registradas por un precio de coste que resulte superior a su valor recuperable, determinado éste según el método indicado, se realizarán las oportunas correcciones valorativas, dotando la correspondiente provisión por depreciación (Notas 9 y 13.b). Dicha provisión, a 31 de diciembre de 2011 arroja un saldo de 5.939.611 euros (5.270.851 euros a 31 de diciembre de 2010), de los que 83.370 euros y 424.427 euros (222.835 y 4.877.425 euros al 31 de diciembre de 2010), han sido registrados con cargo a las cuentas "Variación de promociones en curso y edificios y polígonos terminados" y "Aprovisionamientos - Deterioro de terrenos y solares", respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados y los reales.

Asimismo, dada la naturaleza de promoción inmobiliaria e industrial de la actividad de la Sociedad, los precios de venta utilizados son los establecidos por su Consejo de Administración, estimados siempre de acuerdo a la información y conocimiento del mercado y nunca superiores a estas referencias. La realización de dichos activos no depende tanto de la coyuntura del mercado en un momento determinado, sino, principalmente, de la existencia de proyectos industriales adecuados a los objetivos establecidos por la Sociedad.



#### ***h) Impuesto sobre beneficios***

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos en los próximos diez ejercicios.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

En este sentido, la Sociedad ha registrado únicamente activos por impuesto diferido por un importe equivalente a los pasivos por impuesto diferido, al considerar que dado el importe de los créditos fiscales existentes (Nota 12.f), dichos impuestos no tendrán que pagarse en el futuro. No se activan créditos fiscales adicionales dado el carácter de promoción industrial que tiene su actividad (Nota 12).

#### ***i) 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 recibida, deducidos descuentos e impuestos.

##### Promoción inmobiliaria y/o desarrollo de suelo

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 terrenos, parcelas y/o pabellones, la Sociedad sigue el criterio de reconocer el beneficio por las ventas en el momento en que se produce el traspaso legal de la propiedad al comprador, que coincide con el momento de entrega de llaves o elevación a escritura pública.

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria, se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos el peso específico del precio de venta del elemento sobre el valor total de venta de los elementos de la promoción en su conjunto. En el caso concreto de la Sociedad, en la venta parcial de terrenos y parcelas afectos a proyectos de gestión para el desarrollo de suelo, la asignación de los costes atribuibles a la parte objeto de venta sobre el coste total, se distribuye ponderando la ocupación asignada a las distintas parcelas.

Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas futuras de suelos y/o edificaciones, tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en los epígrafes "Pasivo corriente - Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación (Notas 9 y 11).

Los contratos de venta de la Sociedad recogen, con carácter general, un pacto de retro (retracto convencional) a su favor para el caso de que la compradora desee transmitir, enajenar o arrendar los bienes vendidos dentro del plazo de 10 años a partir de la fecha de la escritura pública. El ejercicio de dicha opción de retro requiere, en su caso, el reembolso del precio de venta de los bienes, más los gastos del contrato y cualquier otro gasto legítimo, incluidos los gastos necesarios y mejoras realizadas que no puedan ser separadas de dichos bienes.

En el caso del ejercicio de dicha opción de retro, la Sociedad registra el bien adquirido por el importe abonado, siempre que dicho importe no sea superior al valor de mercado o al precio de venta establecido en dicho momento para la parcela o edificación correspondiente.

#### Otros ingresos

En cuanto a las "Prestaciones de servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, recogen principalmente los ingresos por alquileres reconocidos linealmente en el periodo de duración del contrato.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, los dividendos e intereses provenientes de empresas del grupo, multigrupo y asociadas se clasifican dentro del epígrafe "Importe de la cifra de negocios" en virtud de lo dispuesto por el BOICAC 79- Consulta 3.

#### **j) Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.



- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

La Sociedad no dispone al cierre del ejercicio 2011 de provisiones (141.605 euros a 31 de diciembre de 2010 -Nota 9) registradas en el epígrafe "Provisiones a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación ya que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen costes pendientes de incurrir hasta completar las obras para aquellas unidades vendidas para las ya que se ha registrado la venta, ya que las mismas se corresponden con obras completamente finalizadas.

Según establecen los contratos de arrendamiento financiero con opción de compra en vigor, los arrendatarios tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. La contingencia máxima por este concepto al 31 de diciembre de 2011 asciende a 786.156 euros, aproximadamente. No existen activos contingentes a 31 de diciembre de 2011 y 2010.

#### **k) Indemnizaciones por despidos**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

A 31 de diciembre de 2011 y 2010, los Administradores de la Sociedad no estiman se produzca ninguna indemnización.

#### **l) Elementos de naturaleza medioambiental**

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

Dada la actividad a la que se dedica Sprilur, S.A., la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses en las presentes cuentas anuales.



Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los desembolsos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en materia medioambiental pudieran producirse, los Administradores consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

#### **m) Compromisos por pensiones**

La Sociedad no tiene un plan de pensiones de jubilación para sus empleados, estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social del Estado.

Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó en 2004 la adhesión a la Entidad de Previsión Voluntaria Itzarri-EPSV, constituida por el Gobierno Vasco y que tiene por objeto social complementar las prestaciones públicas acreditadas por los trabajadores de la Administración Vasca, cuando se produzcan las contingencias de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración.

Las aportaciones realizadas a dicho plan de pensiones se imputan al epígrafe "Cargas sociales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta conforme al principio del devengo y han ascendido a 21.094 euros y 35.826 euros en los ejercicios 2011 y 2010, respectivamente. En el ejercicio 2011 la Sociedad ha destinado el 1,5% de la masa salarial a financiar las contribuciones en calidad de socio (3% hasta junio de 2010 y 1,5% hasta diciembre de 2010- Nota 13.c).

#### **n) Subvenciones, donaciones y legados**

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos, la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa.
- b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- c) Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

Asimismo, se recogen en el balance de situación adjunto, las subvenciones implícitas por los anticipos reintegrables (préstamos sin interés o con interés inferior al de mercado) recibidos de instituciones oficiales, calculadas según el coste de financiación de la Sociedad en el momento de su concesión y que se imputan a resultados en función de la amortización o depreciación de los activos afectos a los proyectos subvencionados o de los gastos financieros devengados en el ejercicio.



**o) Transacciones con partes vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas (financieras, comerciales o de cualquier otra índole) fijando precios de transferencia que se enmarcan dentro de las prescripciones de la OCDE para regular transacciones con empresas del grupo y asociadas. Las obligaciones en materia de documentación de estos precios de transferencia establecidas en el marco del Real Decreto Foral 81/2007, de 10 de junio, con entrada en vigor a partir del 1 de febrero del 2010, se encuentran adecuadamente soportados, por lo que 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.

**p) Estado de flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo. Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación. Actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión. Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación. Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

**q) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

La Sociedad registra en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance de situación el efectivo en caja y las cuentas corrientes bancarias.

**r) Partidas corrientes y no corrientes**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

En el caso concreto de la Sociedad, se clasifican como corrientes los créditos y deudas cuyo plazo previsto para el vencimiento, enajenación o realización del activo o cancelación de la deuda sea en el ciclo normal de explotación, que para la Sociedad es en general superior a los doce meses. Se entiende por tanto que todos los pasivos afectos a la adquisición o financiación de las existencias se registrarán como pasivos corrientes.



## 5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2011 y 2010, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe es la siguiente (en euros):

### Ejercicio 2011

	31.12.2010	Adiciones/ (Dotaciones)	31.12.2011
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones informáticas	225.208	5.671	230.879
<b>Total coste</b>	<b>225.208</b>	<b>5.671</b>	<b>230.879</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>			
Aplicaciones informáticas	(159.230)	(48.051)	(207.281)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(159.230)</b>	<b>(48.051)</b>	<b>(207.281)</b>
<b>Total inmovilizado intangible, neto</b>	<b>65.978</b>		<b>23.598</b>

### Ejercicio 2010

	31.12.2009	Adiciones/ (Dotaciones)	Bajas	31.12.2010
<b>Coste:</b>				
Aplicaciones informáticas	259.811	7.653	(42.256)	225.208
<b>Total coste</b>	<b>259.811</b>	<b>7.653</b>	<b>(42.256)</b>	<b>225.208</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>				
Aplicaciones informáticas	(153.811)	(47.675)	42.256	(159.230)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(153.811)</b>	<b>(47.675)</b>	<b>42.256</b>	<b>(159.230)</b>
<b>Total inmovilizado intangible, neto</b>	<b>106.000</b>			<b>65.978</b>

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 la Sociedad tenía aplicaciones informáticas totalmente amortizadas que seguían en uso, por importe bruto de 33.860 euros.





## 6. Inmovilizado material

El detalle y el movimiento de las distintas partidas que componen el inmovilizado material en los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente (en euros):

### Ejercicio 2011

	31.12.2010	Adiciones/ (Dotaciones)	Bajas	Incorporación Centro Empresas Zamudio (Nota 1)	31.12.2011
<b>Coste:</b>					
Construcciones	183.392	-	-	-	183.392
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	289.654	7.998	(3.216)	18.017	312.453
<b>Total coste</b>	<b>473.046</b>	<b>7.998</b>	<b>(3.216)</b>	<b>18.017</b>	<b>495.845</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>					
Construcciones	(33.522)	(9.318)	-	-	(42.840)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(164.638)	(25.905)	3.216	(5.252)	(192.579)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(198.160)</b>	<b>(35.223)</b>	<b>3.216</b>	<b>(5.252)</b>	<b>(235.419)</b>
<b>Total inmovilizado material, neto</b>	<b>274.886</b>				<b>260.426</b>

### Ejercicio 2010

	31.12.2009	Adiciones/ (Dotaciones)	Bajas	31.12.2010
<b>Coste:</b>				
Construcciones	170.141	13.251	-	183.392
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	512.008	2.507	(224.861)	289.654
<b>Total coste</b>	<b>682.149</b>	<b>15.758</b>	<b>(224.861)</b>	<b>473.046</b>
<b>Amortización Acumulada:</b>				
Construcciones	(24.812)	(8.710)	-	(33.522)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(359.255)	(30.244)	224.861	(164.638)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(384.067)</b>	<b>(38.954)</b>	<b>224.861</b>	<b>(198.160)</b>
<b>Total inmovilizado material, neto</b>	<b>298.082</b>			<b>274.886</b>

Según se indica en la Nota 1, la Sociedad desarrolla su actividad en locales cedidos de forma gratuita por el Gobierno Vasco en el Edificio Bizkaia, Alameda Urquijo 36, 48011, Bilbao. De acuerdo con la certificación recibida del Departamento de Hacienda y Administraciones Públicas del Gobierno Vasco de 21 de enero de 2008, el valor total del citado edificio asciende a 19.229.374 euros. Dado que los locales que ocupa la Sociedad representan un 7,25% de la superficie del citado edificio, los Administradores de la Sociedad consideran que el coste anual estimado de dicho alquiler, así como de la subvención implícita no afectaría de forma significativa a la imagen fiel de la Sociedad.



Al cierre del ejercicio 2011 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, por importe de 80.927 euros (72.874 euros al 31 de diciembre de 2010), correspondientes a la cuenta "Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material".

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2011 y 2010 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## 7. Inversiones inmobiliarias

El detalle y el movimiento de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente (en euros):

### Ejercicio 2011

	31.12.2010	Adiciones/ (Dotaciones)	Trasposos (Nota 9)	Incorporación Centro Empresas Zamudio (Nota 1)	31.12.2011
<b>Coste:</b>					
Terrenos	396.431	-	(360.863)	771.346	806.914
Construcciones e instalaciones técnicas	12.844.718	-	(2.593.489)	3.505.164	13.756.393
<b>Total coste</b>	<b>13.241.149</b>	<b>-</b>	<b>(2.954.352)</b>	<b>4.276.510</b>	<b>14.563.307</b>
<b>Amortización:</b>					
Construcciones e instalaciones técnicas	(8.503.854)	(536.576)	1.463.306	(939.538)	(8.516.662)
<b>Total amortización</b>	<b>(8.503.854)</b>	<b>(536.576)</b>	<b>1.463.306</b>	<b>(939.538)</b>	<b>(8.516.662)</b>
<b>Deterioros:</b>					
Construcciones e instalaciones técnicas	-	(379.919)	307.382	-	(72.537)
<b>Total inversiones inmobiliarias, neto</b>	<b>4.737.295</b>	<b>(916.495)</b>	<b>(1.183.664)</b>	<b>3.336.972</b>	<b>5.974.108</b>

### Ejercicio 2010

	31.12.2009	Adiciones/ (Dotaciones)	31.12.2010
<b>Coste:</b>			
Terrenos	360.863	35.568	396.431
Construcciones e instalaciones técnicas	12.620.291	224.427	12.844.718
<b>Total coste</b>	<b>12.981.154</b>	<b>259.995</b>	<b>13.241.149</b>
<b>Amortización:</b>			
Construcciones e instalaciones técnicas	(7.892.032)	(611.822)	(8.503.854)
<b>Total amortización</b>	<b>(7.892.032)</b>	<b>(611.822)</b>	<b>(8.503.854)</b>
<b>Total inversiones inmobiliarias, neto</b>	<b>5.089.122</b>	<b>(351.827)</b>	<b>4.737.295</b>

Los trasposos al epígrafe "Existencias" del balance de situación adjunto registrados durante el presente ejercicio se corresponden a dos pabellones industriales situados en Azkoitia y a dos locales en la promoción de Erandio, ya que tras la cancelación de los contratos de arrendamiento suscritos



con terceros en ejercicios anteriores, los Administradores de la Sociedad consideran que el objeto de estos bienes será la venta (Nota 9).

Con fecha 30 de abril de 2004 la Sociedad suscribió un contrato de arrendamiento con opción de compra de dos pabellones situados en Azkoitia. Por acuerdo del Consejo de Administración de dicho año, la Sociedad tiene afecto al buen fin de esta operación un préstamo por importe neto de 939.700 euros (1.218.828 al 31 de diciembre de 2010) con Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. (anteriormente Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.- Nota 11.c) a fin de dar cobertura a las pérdidas contables que se pudieran generar, el cual es susceptible de ser capitalizado y/o aplicado, total o parcialmente en función de la propuesta que realice el Consejo de Administración de la Sociedad dentro de los tres meses siguientes a la resolución del contrato de arrendamiento. El 30 de septiembre de 2011 se ha rescindido el contrato de alquiler por impago de las cuotas por parte del arrendatario. El Consejo de Administración del 13 de diciembre del 2011 ha propuesto a la Junta General de la Sociedad, la capitalización por parte de Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. (anteriormente Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.) del importe del préstamo pendiente de pago, 939.700 euros registrado dentro del epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance de situación adjunto, una vez aplicadas a subvención las pérdidas generadas por el citado contrato en 2011, que incluyen el deterioro de los activos afectos a dicho contrato por importe de 307.382 euros que se encuentra registrado dentro del epígrafe “Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de resultados adjunta y que se corresponden con el valor neto de las instalaciones fuera de uso. Las rentas devengadas en el ejercicio 2011 ascienden a 2.717 euros (6.332 euros en 2009).

Las inversiones inmobiliarias procedentes de la liquidación de Centro de Empresas Zamudio, S.A.U. se corresponden con locales, plazas de aparcamiento y pabellones en los polígonos de Erandio, Zamudio y Mendaro destinados a su explotación en régimen de arrendamiento operativo de forma continuada. El deterioro registrado durante el ejercicio 2011 en el epígrafe “Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por 72.537 euros ha sido determinado en base a estudios externos (tasaciones realizadas por expertos independientes, desarrolladas de acuerdo con la normativa aplicable) y se refiere a uno de los locales situado en Zamudio.

El valor de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2011 asciende a 3.469.555 euros, correspondiendo la totalidad a “Instalaciones técnicas” (3.162.589 euros al 31 de diciembre de 2010).

El desglose de las inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 es como sigue:

#### Ejercicio 2011

Euros	Edificio Azucarera	Locales Erandio	Locales y parcela Erandio (*)	Locales Zamudio (*)	Locales Mendaro (*)	Total
Coste	10.026.802	259.995	2.548.299	717.624	1.010.587	14.563.307
Amortización acumulada	(7.520.488)	(27.426)	(782.765)	(90.376)	(95.607)	(8.516.662)
Deterioro	-	-	-	(72.537)	-	(72.537)
<b>Valor neto contable</b>	<b>2.506.314</b>	<b>232.569</b>	<b>1.765.534</b>	<b>554.711</b>	<b>914.980</b>	<b>5.974.108</b>

(\*) Activos adquiridos en la liquidación de la sociedad participada al 100% Centro de Empresas Zamudio, S.A.U. (Nota 1).



**Ejercicio 2010**

Euros	Edificio Azucarera	Pabellón Industrial en Azkoitia	Locales Erandio	Total
Coste	10.026.802	2.648.213	566.134	13.241.149
Amortización acumulada	(7.172.463)	(1.293.960)	(37.431)	(8.503.854)
<b>Valor neto contable</b>	<b>2.854.339</b>	<b>1.354.253</b>	<b>528.703</b>	<b>4.737.295</b>

Arrendamientos operativos en los que la sociedad actúa como arrendador-

El edificio de la Azucarera de Vitoria fue cedido por Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. (anteriormente Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.) a la Sociedad en 1998 por una peseta. Los Administradores consideraron que el valor de mercado de dicho activo en el momento de la cesión no era significativo, motivo por el que no se registró subvención ni aportación de accionistas alguna. El coste registrado del edificio corresponde a los importes abonados para su rehabilitación y acondicionamiento para locales de oficinas. En la actualidad, el edificio se encuentra sin arrendatario, si bien ha sido objeto de arrendamientos puntuales durante el ejercicio. En junio de 2010 finalizó el contrato de alquiler con Fundación European Virtual Engineering, S.A., si bien los Administradores de la Sociedad consideran que el objeto de este bien por sus características será el alquiler y no la explotación o uso propio. El ingreso por arrendamiento de este edificio en 2011 ha ascendido a 3.500 euros (48.808 euros en 2010).

Por otra parte, los ingresos registrados en el ejercicio 2011 por los acuerdos suscritos por el alquiler de locales y otros activos en Erandio, Zamudio y Mendara ascienden a 94.569 euros (128.937 euros en 2010), 7.483 euros y 11.123 euros respectivamente.

Adicionalmente, los arrendatarios relacionados con los contratos citados, entregaron en el momento de su realización fianzas por un importe que asciende a 108.826 euros registrados en la cuenta "Otros pasivos financieros" en el pasivo no corriente del balance de situación adjunto (Nota 11).

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, la Sociedad tiene contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, prorrogas tácitas, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Euros	31.12.11	31.12.10
Hasta un año	325.295	23.826
Entre un año y cinco años	653.147	84.433
Más de 5 años	244.287	69.216
<b>Valor neto contable</b>	<b>1.222.729</b>	<b>177.475</b>



**8. Instrumentos financieros**

**a) Activos financieros a largo plazo y corto plazo**

La composición de los saldos de las cuentas de los epígrafes de "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo y corto plazo" (sin incluir "Instrumentos de patrimonio"), "Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es la siguiente (en euros):

	Saldos a 31.12.11		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (*) (**)	5.249.944	3.799.487	9.049.431
Clientes, empresas del grupo y asociadas (*) (Nota 14)	-	121.121	121.121
Deudores varios	-	94.594	94.594
Créditos a terceros	4.077	-	4.077
Activos por impuesto corriente (Nota 12)	-	309.155	309.155
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12)	-	658.176	658.176
Créditos a empresas (Nota 8.c)	38.252.572	2.194.440	40.447.012
Otros activos financieros	513.878	760	514.638
<b>Total</b>	<b>44.020.471</b>	<b>7.177.733</b>	<b>51.198.204</b>

(\*) Registrado como Activo corriente independientemente del vencimiento real, al considerarse un saldo derivado del ciclo normal de explotación de la Sociedad, en este caso asociado a existencias.

(\*\*) Incluyen 3.778 miles euros correspondientes a clientes incorporados en la Sociedad tras la liquidación de Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U. de los que 3.079 miles de euros se corresponden con clientes a largo plazo por tres contratos de compraventa con pago aplazado y el valor actual de los pagos por ocho contratos de arrendamiento con opción de compra (Nota 1).

	Saldos a 31.12.10		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (*)	1.134.359	2.204.674	3.339.033
Clientes, empresas del grupo y asociadas (*) (Nota 14)	728.352	299.601	1.027.953
Deudores varios	-	89.546	89.546
Créditos a terceros	8.289	-	8.289
Activos por impuesto corriente (Nota 12)	-	143.491	143.491
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12)	-	886.998	886.998
Créditos a empresas (Nota 8.c)	39.875.813	3.448.555	43.324.368
Otros activos financieros	490.348	760	491.108
<b>Total</b>	<b>42.237.161</b>	<b>7.073.625</b>	<b>49.310.786</b>

Al 31 de diciembre de 2011 están vigentes seis contratos de venta a clientes con pago aplazado (tres al cierre del ejercicio 2010) y nueve contratos de arrendamiento con opción de compra por diversos pabellones, locales y oficinas ubicados en Portugalete, Mendaro, Lantarón y Zamudio. Su vencimiento se producirá según el siguiente calendario (en euros):



Años	31.12.11
2013	951.602
2014	1.062.106
2015	922.730
2016	476.073
2017 y siguientes	1.837.433
<b>Total</b>	<b>5.249.944</b>

Años	31.12.10
2013	140.661
2014	161.389
2015	184.380
2016	209.862
2017 y siguientes	438.067
<b>Total</b>	<b>1.134.359</b>

La conciliación entre el valor nominal de la cuentas por cobrar derivadas de arrendamientos financieros y su valor actual al cierre del ejercicio 2011 es la siguiente (en euros):

	Ejercicio 2011
Valor nominal de las cuentas a cobrar	3.176.672
Ingresos financieros no devengados	(446.251)
<b>Valor actual al cierre</b>	<b>2.730.421</b>

La conciliación entre el valor nominal de los contratos de arrendamiento al principio y al final de cada ejercicio es la siguiente (en euros):

	Ejercicio 2011
Importe al inicio del ejercicio	-
Incorporación Centro de Empresas Zamudio (Nota 1)	1.541.459
Cobros	(47.465)
Nuevos contratos	1.236.114
Otros	313
<b>Importe al final del ejercicio</b>	<b>2.730.421</b>

Asimismo, el importe registrado en la cuenta "Otros activos financieros" a largo plazo corresponde principalmente a una fianza entregada dentro del marco de actuación del polígono industrial de Ballonti en Ortuella por importe de 600.000 euros, que no devenga interés y que se estima venza en junio de 2015. El importe registrado corresponde al valor actualizado al cierre del ejercicio.



Con fecha 29 de julio de 2004 la Sociedad suscribió un contrato de venta con pago aplazado con Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U. por un importe total de 1.625.808 euros, a pagar en 10 años, por el cual mantenía una deuda a largo plazo de 728.352 euros y a corto plazo por 190.187 euros al 31 de diciembre de 2010. Tras la liquidación de dicha Sociedad con fecha 31 de octubre de 2011 dichos saldos han sido eliminados del balance de situación al 31 de diciembre de 2011.

**b) Inversiones en patrimonio empresas del grupo y asociadas- Instrumentos de Patrimonio**

El detalle y los movimientos de las inversiones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas de los ejercicios 2011 y 2010 son los siguientes (en euros):

**Ejercicio 2011**

	31.12.10	Altas / (Dotaciones)	Bajas/ (Aplicaciones)	Traspaso	31.12.11
Instrumentos de patrimonio					
Empresas del grupo	80.948.021	46	(8.437.923)	-	72.510.144
Empresas asociadas	30.314.351	2.478.259	-	-	32.792.610
Deterioro de valor en participaciones a largo plazo					
Empresas del grupo	(1.607.546)	(188.462)	1.032.549	-	(763.459)
Empresas asociadas	(4.879.944)	(1.017.991)	481.375	-	(5.416.560)
Desembolsos pendientes sobre participaciones a largo plazo en empresas asociadas	(505.555)	-	-	505.555	-
	<b>104.269.327</b>	<b>1.271.852</b>	<b>(6.923.999)</b>	<b>505.555</b>	<b>99.122.735</b>

**Ejercicio 2010**

	31.12.09	Altas / (Dotaciones)	31.12.10
Instrumentos de patrimonio			
Empresas del grupo	80.540.056	407.965	80.948.021
Empresas asociadas	28.813.210	1.501.141	30.314.351
Deterioro de valor en participaciones a largo plazo			
Empresas del grupo	(514.556)	(1.092.990)	(1.607.546)
Empresas asociadas	(4.441.726)	(438.218)	(4.879.944)
Desembolsos pendientes sobre participaciones a largo plazo en empresas asociadas	-	(505.555)	(505.555)
	<b>104.396.984</b>	<b>(127.657)</b>	<b>104.269.327</b>

Las altas del ejercicio 2011 en el epígrafe "de Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo" corresponden al efecto del canje de acciones llevado a cabo tras la fusión de "Aiara Haraneko Industrialdea, S.A." (sociedad absorbida) y Lautadako Industrialdea, S.A." (sociedad absorbente) por la que Sprilur adquiere siete acciones adicionales de esta última sociedad. Con fecha 30 de junio de 2011 la Junta General Extraordinaria de Lautadako Industrialdea, S.A. ha acordado la extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente que pasa a denominarse Arabako Industrialdea, S.A. Por otro lado las altas en instrumentos de patrimonio en empresas asociadas se refieren a ampliaciones en el capital de "Urdulizko Industrialdea, S.A." y "Burtzeña Empresa Parkea, S.A." por un importe de 1.204.000



euros y 1.274.259 euros, respectivamente.

Las bajas del ejercicio 2011 se corresponden a las liquidaciones llevadas a cabo durante el ejercicio de las sociedades del grupo Orduñako Industrialdea, S.A y Centro de Empresas Zamudio, S.A.U. por las que la Sociedad ha reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta una pérdida de 5.217 euros y un beneficio de 46.976 euros respectivamente por la diferencia entre el valor del patrimonio neto de la entidad participada en el momento de la liquidación y el coste de la participación.

Por su parte, las altas del ejercicio 2010 en la cuenta Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo correspondieron a la ampliación de capital de "Okamiako Industrialdea, S.A." de la que Sprilur suscribió el 51%. Por otro lado las altas en instrumentos de patrimonio en empresas asociadas se refieren a ampliaciones en el capital de "Polo de Innovación Garaia, S.Coop." y "Burtzeña Enpresa Parkea, S.A." por 1.011.111 euros y 490.030 euros, respectivamente. Respecto a la ampliación de "Polo de Innovación Garaia, S.Coop." el desembolso se llevará a cabo en partes iguales en 2011 y 2012, por lo que una parte de la deuda se encontraba minorando el importe de la participación y el resto en la cuenta "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del pasivo corriente a 31 de diciembre de 2010 adjunto. En el ejercicio 2011 se han desembolsado 505.556 euros.

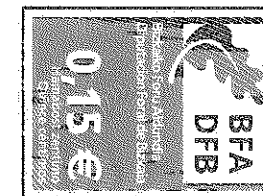


La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, ninguna de las cuales cotiza en bolsa, y todas ellas auditadas por Mazars Auditores, S.L.P. en los ejercicios 2011 y 2010, es la siguiente (en euros):

**Ejercicio 2011**

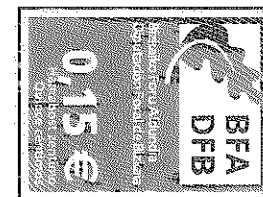
Euros	% de participación directa	Fondos propios 31.12.11				Valor en libros 31.12.11		
		Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total Fondos Propios	Coste de la participación	Deterioro	Neto
Arabako Industrialdea, S.A.	56,75%	12.855.624	1.377.291	(502.228)	13.730.687	6.850.910	-	6.850.910
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	51%	4.436.200	5.023.900	(615.940)	8.844.160	1.923.347	-	1.923.347
Okamikako Industrialdea, S.A.	51%	6.376.009	(1.990.588)	(1.204)	4.384.217	2.811.563	(575.614)	2.235.949
Arratiako Industrialdea, S.A.	51%	3.440.800	1.470.597	138.955	5.050.352	1.385.059	-	1.385.059
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	51%	16.376.373	(463.447)	(115.512)	15.797.414	8.174.190	(117.508)	8.056.682
Elorrioko Industrialdea, S.A. (*)	51%	3.606.000	1.160.298	(41.845)	4.724.453	1.852.049	-	1.852.049
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	51%	10.077.430	4.306.602	(172.580)	14.211.452	6.153.409	-	6.153.409
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	56,36%	6.153.940	1.429.580	(164.185)	7.419.335	3.100.826	-	3.100.826
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	51%	5.001.131	2.892.918	124.209	8.018.258	2.650.205	-	2.650.205
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	51%	5.754.575	5.060.566	(383.480)	10.431.661	3.828.615	-	3.828.615
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	51%	3.091.544	5.289.729	919.681	9.300.954	2.287.284	-	2.287.284
Zarautzko Industrialdea, S.A.	51%	3.920.201	209.891	(102.183)	4.027.909	2.124.570	(70.337)	2.054.233
Irungo Industrialdea, S.A.	51%	10.571.590	8.718.023	532.358	19.821.971	5.400.743	-	5.400.743
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	51%	5.709.500	160.576	(51.937)	5.818.139	2.903.772	-	2.903.772
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	51%	13.660.730	4.714.654	(647.818)	17.727.566	7.121.398	-	7.121.398
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	51%	6.547.120	4.897.957	(278.585)	11.166.492	4.893.176	-	4.893.176
Mallabiako Industrialdea, S.A.	51%	3.305.500	(205.066)	(132.635)	2.967.799	1.685.839	-	1.685.839
Lanbarran Parke Logistikoa, S.A.	51%	2.944.900	204.037	388.639	3.537.576	1.501.929	-	1.501.929
Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A.	51%	11.492.593	588.172	(106.921)	11.973.844	5.861.260	-	5.861.260
<b>Total</b>						<b>72.510.144</b>	<b>(763.459)</b>	<b>71.746.685</b>

(\*) Está previsto se liquide durante el primer trimestre del ejercicio 2012, no estimando los Administradores que se derive ningún quebranto.



**Ejercicio 2010**

Euros	% de participación directa	Fondos propios 31.12.10				Valor en libros 31.12.10		
		Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total Fondos Propios	Coste de la participación	Deterioro	Neto
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	61,07%	5.119.084	1.192.986	(384.794)	5.927.276	2.819.252	-	2.819.252
Lautadako Industrialdea, S.A.	53,66%	7.500.714	1.281.118	(476.193)	8.305.639	4.031.612	-	4.031.612
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	51%	4.436.200	5.694.315	(670.415)	9.460.100	1.923.347	-	1.923.347
Okamikako Industrialdea, S.A.	51%	6.376.009	(1.872.076)	(118.512)	4.385.421	2.811.563	(574.997)	2.236.566
Arratiako Industrialdea, S.A.	51%	3.440.800	1.629.429	(158.832)	4.911.397	1.385.059	-	1.385.059
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	51%	16.376.373	(297.869)	(165.578)	15.912.926	8.174.190	-	8.174.190
Elorriko Industrialdea, S.A.	51%	3.606.000	1.174.392	(14.094)	4.766.298	1.852.049	-	1.852.049
Orduñako Industrialdea, S.A. (**)	51%	2.529.267	(841.557)	(1.677.481)	10.229	574.261	(569.045)	5.216
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U. (**)	100%	7.987.891	(456.528)	(131.205)	7.400.158	7.863.662	(463.504)	7.400.158
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	51%	10.077.430	4.548.969	(242.367)	14.384.032	6.153.409	-	6.153.409
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	56,36%	6.153.940	1.615.442	(185.862)	7.583.520	3.100.826	-	3.100.826
Goierrri Beheko Industrialdea, S.A.	51%	5.001.131	3.019.063	(126.145)	7.894.049	2.650.205	-	2.650.205
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	51%	5.754.575	4.964.311	96.255	10.815.141	3.828.615	-	3.828.615
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	51%	3.091.544	5.332.124	(42.395)	8.381.273	2.287.284	-	2.287.284
Zarautzko Industrialdea, S.A.	51%	3.920.201	350.560	(140.669)	4.130.092	2.124.570	-	2.124.570
Irungo Industrialdea, S.A.	51%	10.571.590	8.027.658	690.365	19.289.613	5.400.743	-	5.400.743
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	51%	5.709.500	262.612	(102.036)	5.870.076	2.903.772	-	2.903.772
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	51%	13.660.730	4.914.734	(200.080)	18.375.384	7.121.398	-	7.121.398
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	51%	6.547.120	4.928.174	(30.217)	11.445.077	4.893.176	-	4.893.176
Mallabiako Industrialdea, S.A.	51%	3.305.500	(224.641)	19.575	3.100.434	1.685.839	-	1.685.839
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	51%	2.944.900	(61.387)	265.424	3.148.937	1.501.929	-	1.501.929
Tolosaldeko Apattaerreka Industria Lurra, S.A.	51%	11.492.593	955.079	(366.907)	12.080.765	5.861.260	-	5.861.260
<b>Total</b>						<b>80.948.021</b>	<b>(1.607.546)</b>	<b>79.340.475</b>

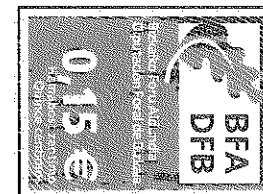


(\*\*) Sociedades liquidadas en el ejercicio 2011.

La información más significativa relacionada con las empresas asociadas, ninguna de las cuales cotiza en bolsa, es la siguiente (en euros):

**Ejercicio 2011**

Euros	Auditor	Fondos propios 31.12.11					Valor en libros 31.12.11		
		% de participación directa	Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total Fondos Propios	Coste de la participación	Deterioro	Neto
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	(2)	42,87%	21.009.000	22.146.621	(283.169)	42.872.452	9.014.929	-	9.014.929
Polo de Innovación Garaia, S.Coop. (*)	(4)	27,65%	26.823.756	(1.656.884)	(997.945)	24.168.927	8.011.111	(1.220.314)	6.790.797
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	(1)	49%	14.546.003	(3.041.093)	(240.316)	11.265.594	7.127.570	(1.607.920)	5.519.650
Ibar Zaharra, S.A.	(3)	22,5%	18.000.000	160.787	84.829	18.245.616	4.050.000	-	4.050.000
Urdulizko Industrialdea, S.A.	(1)	50%	4.578.000	(1.353.241)	776.588	4.001.347	4.589.000	(2.588.326)	2.000.674
<b>Total</b>							<b>32.792.610</b>	<b>(5.416.560)</b>	<b>27.376.050</b>



**Ejercicio 2010**

Euros	Auditor	Fondos propios 31.12.10					Valor en libros 31.12.10		
		% de participación directa	Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total Fondos Propios	Coste de la participación	Deterioro	Neto
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	(2)	41,78%	21.560.875	23.034.170	(680.168)	43.914.877	9.014.929	-	9.014.929
Polo de Innovación Garaia, S.Coop. (*)	(4)	27,65%	26.380.080	(784.432)	(873.800)	24.721.848	(*) 8.011.111	(320.079)	7.691.032
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	(1)	49%	11.945.476	(2.741.244)	(299.848)	8.904.384	5.853.311	(1.490.164)	4.363.147
Ibar Zaharra, S.A.	(3)	22,5%	18.000.000	130.364	30.423	18.160.787	4.050.000	-	4.050.000
Urdulizko Industrialdea, S.A.	(1)	50%	2.170.000	(1.749.661)	(253.169)	167.170	3.385.000	(3.069.701)	315.299
							<b>30.314.351</b>	<b>(4.879.944)</b>	<b>25.434.407</b>

(\*) El capital de Polo de Innovación Garaia, S.Coop. se incluye neto de los desembolsos pendientes no exigidos. Sin embargo, el coste de la participación (8.011.111 euros) corresponde al total capital suscrito. No se considera por tanto al cierre del ejercicio 2010 el importe de desembolsos pendientes no exigidos (505.555 euros).

- (1) Moore Stephens AMS, S.L.
- (2) Test Auditores, S.L.
- (3) Auren Centro Auditores y Consultores, S.L.
- (4) LKS Auditores, S.L.



La Sociedad ha analizado el valor razonable de cada una de las participaciones con el fin de determinar la necesidad de registrar provisiones en cobertura de deterioro. Para ello, y dado que las Sociedades participadas tienen como actividad principal la promoción de parques industriales (suelo, pabellones y oficinas, generalmente), se ha analizado el valor neto realizable de los activos que dichas Sociedades desarrollan, determinado en base a estudios externos (tasaciones realizadas por expertos independientes, desarrolladas de acuerdo con normativa aplicable) o en su caso mediante cálculos internos del valor razonable utilizando el método residual dinámico y/o comparativas con testigos de mercado.

Mediante el método residual dinámico, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a transcurrir hasta la realización de dichos flujos, por el tipo de actualización aplicable, o en su caso el cálculo del valor en uso (generación de rentas si se trata de inversiones inmobiliarias).

Una vez determinado el valor de los activos y registrados los deterioros necesarios (en caso de ser aplicable) el neto patrimonial resulta ser el valor representativo del valor razonable de estas participaciones, incrementado por las plusvalías tácitas claras en caso de existir después de considerar su efecto fiscal.

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas más importantes se refieren al Programa Industrialdeak, que incluye a las sociedades Industria Lurra y a las inversiones en el Parque Empresarial. Con carácter general, la participación de la Sociedad en las empresas del Grupo es del 51 por ciento del capital social. El capital restante se reparte entre las Diputaciones Forales (en el caso de Álava es la sociedad pública Álava Agencia de Desarrollo, S.A. y en Bizkaia la sociedad Azpiegiturak, S.A.U.) y los Ayuntamientos de los municipios donde se ubican las sociedades.

El programa "Industrialdeak" tiene por objeto principal fomentar la inversión y creación de puestos de trabajo mediante la constitución de diferentes sociedades, cuya actividad es la construcción y posterior venta o arrendamiento con opción de compra de polígonos industriales. Las sociedades "Industria Lurra" han sido creadas para la promoción industrial mediante la generación de una reserva de suelo industrial ordenado y calificado de cara a poder responder con la mayor celeridad posible a futuros inversores y promotores de proyectos singulares, que pretendan ubicarse en su zona de influencia.

El "Parque Empresarial" tiene por objeto promover la iniciativa e inversión industrial mediante la construcción de un complejo de edificios industriales, gestionando su explotación.

"Polo de Innovación Garaia, S.Coop." tiene como objeto social el desarrollo de actividades económicas y empresariales, en las áreas relacionadas con la promoción y urbanización de suelos aptos para alojar equipamientos adecuados para la investigación. La Sociedad recibió en ejercicios anteriores una subvención de capital, entendida por la Sociedad como no reintegrable dadas las características, por importe de 4.860.607 euros (Nota 10.d), con el objeto de financiar una parte de esta participación. En el ejercicio 2011 se han aplicado 900.235 euros de dicha subvención de capital, equivalentes a la corrección de valor practicada en la participación en el patrimonio de aquella sociedad (238.824 euros aplicados en 2010).



El domicilio de las empresas del grupo y asociadas es el siguiente:

	Domicilio
<p><u>Empresas del grupo</u>                      Arabako Industrialdea, S.A.                      Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.                      Okamikako Industrialdea, S.A.                      Arratiako Industrialdea, S.A.                      Busturialdeko Industrialdea, S.A.                      Elorrioko Industrialdea, S.A.                      Debagoieneko Industrialdea, S.A.                      Urola Garaiko Industrialdea, S.A.                      Goierrri Beheko Industrialdea, S.A.                      Urola Erdiko Industrialdea, S.A.                      Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.                      Zarautzko Industrialdea, S.A.                      Irungo Industrialdea, S.A.                      Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.                      Zuatzu Parque Empresarial, S.A.                      Deba Beheko Industrialdea, S.A.                      Mallabiako Industrialdea, S.A.                      Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.                      Tolosaldeko Apattaerreka Industria Lurra, S.A.</p>	<p>C/Uzbina, 24 Ed. Oficinas - Of.13 Polígono Jundiz 01015 Vitoria (Araba)                      Pol. Ind. El Campillo. Ofic. Grles 48509 Abanto y Zierbana (Bizkaia)                      Okamika Auzoa, 48 - 48289 Gizaburuaga (Bizkaia)                      Bidosola Industrialdea, E-1 Bulegoa, 48142 Artea (Bizkaia)                      Goiko Ibarra Kalea, 32-1º Pol. Txaporta 48300 Gernika-Lumo (Bizkaia)                      Pol. Ind. Betsaide s/n 48230 Elorrio (Bizkaia)                      Polígono Basabe - 20550 Aretxabaleta (Gipuzkoa)                      Pol. Ind. Argixao, s/n - 20700 Zumárraga (Gipuzkoa)                      Pol. Industrialdea, C/ Mallutz-Ctra. N. Madrid-Irún, s/n 20240 Ordizia (Gipuzkoa)                      Edificio Servicios Generales-20720 Azkoitia (Gipuzkoa)                      Edificio Servicios-Polígono Sagasti-20100 Lezo (Gipuzkoa)                      Urdaneta Bidea, 11 Parc. 19, Pol. Abendafío 20800 Zarautz (Gipuzkoa)                      Pol. Ind. Ventas C/ Gabiria, 2, 1ºI -20305 Irún (Gipuzkoa)                      Bº Zikuñiga, 57 A-14, 3 Izda. Pol. Ibarluze 20120 Hernani (Gipuzkoa)                      Juan Fermín Gilisagastegi 1- 2º 20018 Donostia                      Bº San Antolín-Pol. Ind. Ibaitearte 20870 Elgoibar (Gipuzkoa)                      Arteiz Kalea, 4 behea - 48269 Mailabia (Bizkaia)                      Doneztebe Plaza, 1 - 20180 Oiartzun (Gipuzkoa)                      Polígono Apatta, G/ Uzturre 1, E 302, 20400 Tolosa (Gipuzkoa)</p>
<p><u>Empresas asociadas</u>                      Gasteizko Industria Lurra, S.A.                      Polo de Innovación Garaia, S.Coop.                      Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.                      Ibar Zaharra, S.A.                      Urdulizko Industrialdea, S.A.</p>	<p>Plaza de España 1, 01001 Vitoria - Gasteiz                      Uribarri Auzoa, 3 - 20500 Arrasate (Gipuzkoa)                      Avda. Altos Hornos de Bizkaia 33 - 48902 Barakaldo (Bizkaia)                      Kasko Plaza, 4 - 48910 Sestao (Bizkaia)                      Aita Gotzon, 37 - 48610 Urduliz (Bizkaia)</p>



**c) Créditos a empresas del grupo y asociadas**

El movimiento registrado durante los ejercicios 2011 y 2010 en el epígrafe de Créditos a empresas del grupo a largo y corto plazo ha sido el siguiente (en euros):

**Ejercicio 2011**

Euros	Saldo 31.12.10	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.11
Créditos a largo plazo					
Empresas del grupo	36.875.813	4.968.013	(7.845.369)	1.254.115	35.252.572
Empresas asociadas	3.000.000	-	-	-	3.000.000
	39.875.813	4.968.013	(7.845.369)	1.254.115	38.252.572
Créditos a corto plazo					
Empresas del grupo	3.448.555	-	-	(1.254.115)	2.194.440
	3.448.555	-	-	(1.254.115)	2.194.440
<b>Total</b>	<b>43.324.368</b>	<b>4.968.013</b>	<b>(7.845.369)</b>	<b>-</b>	<b>40.447.012</b>

**Ejercicio 2010**

Euros	Saldo 31.12.09	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.10
Créditos a largo plazo					
Empresas del grupo	41.053.675	7.647.845	(11.639.494)	(186.213)	36.875.813
Empresas asociadas	3.000.000	-	-	-	3.000.000
	44.053.675	7.647.845	(11.639.494)	(186.213)	39.875.813
Créditos a corto plazo					
Empresas del grupo	3.667.903	424.945	(830.506)	186.213	3.448.555
	3.667.903	424.945	(830.506)	186.213	3.448.555
<b>Total</b>	<b>47.721.578</b>	<b>8.072.790</b>	<b>(12.470.000)</b>	<b>-</b>	<b>43.324.368</b>

Con el objetivo de optimizar la gestión de tesorería del Grupo, se suscribieron en ejercicios anteriores determinados contratos que conllevan la gestión centralizada de sus recursos financieros y asimismo la concesión de financiación desde la Sociedad a aquellas sociedades que lo precisen.

De acuerdo con lo indicado, la Sociedad tiene formalizados "Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósitos en Cuenta Corriente" mediante los cuales las sociedades filiales depositan mensualmente, de manera remunerada a un tipo de interés del Euribor a tres meses -0,10% de enero a marzo, Euribor a tres meses +0,4% de abril a junio y Euribor a tres meses -0,10% de julio a diciembre de 2011, sus saldos bancarios excedentarios en cuentas bancarias determinadas por Sprilur, S.A. (Nota 11.c). A su vez, Sprilur, S.A. concede créditos a sus sociedades filiales en condiciones similares a las que obtiene su financiación bancaria (a un tipo de interés anual del Euribor a doce meses + 0,85% con revisiones en junio de cada año) que se encuentran registrados dentro del epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2011 y 2010.



El detalle de los créditos concedidos a empresas del grupo al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

**Ejercicio 2011**

Euros	31.12.11		
	Límite	Corto plazo	Largo plazo
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	4.000.000	-	2.848.432
Arabako Industrialdea, S.A. (****)	5.600.000	631.363	3.980.000
Arratiako Industrialdea, S.A.	3.000.000	883.618	2.000.000
Urola Erdiko Industrialdea, SA	15.754.000	-	12.221.472
Mallabiako Industrialdea, S.A	7.600.000	133.650	7.350.000
Okamikako Industrialdea, S.A. (****)	1.280.000	545.809	800.000
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	2.500.000	-	1.327.345
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. (*)	2.500.000	-	2.316.317
Urdulizko Industrialdea, S.A. (**)	3.000.000	-	3.000.000
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A. (***)	3.000.000	-	2.409.006
<b>TOTAL</b>	<b>48.234.000</b>	<b>2.194.440</b>	<b>38.252.572</b>

**Ejercicio 2010**

Euros	31.12.10		
	Límite	Corto plazo	Largo plazo
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	4.215.976	-	3.586.759
Arratiako Industrialdea, S.A.	4.000.000	215.000	3.000.000
Lautadako Industrialdea, S.A.	3.100.000	-	2.761.779
Orduñako Industrialdea, S.A.	1.760.000	-	1.055.060
Urola Erdiko Industrialdea, SA	16.830.000	-	11.316.899
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	3.540.000	334.767	2.360.000
Mallabiako Industrialdea, S.A	8.000.000	2.532.979	5.040.000
Okamikako Industrialdea, S.A.	2.041.937	365.809	1.280.000
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	3.500.000	-	2.294.999
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	2.500.000	-	1.864.000
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. (*)	2.500.000	-	2.316.317
Urdulizko Industrialdea, S.A. (**)	3.000.000	-	3.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>54.987.913</b>	<b>3.448.555</b>	<b>39.875.813</b>

(\*) Incorpora un efecto de actualización de 840.476 euros (949.036 al 31 de diciembre de 2010) por tratarse de un anticipo reintegrable sin interés.

(\*\*) Incorpora un efecto de actualización de 138.879 euros (271.329 al 31 de diciembre de 2010) por tratarse de un anticipo reintegrable sin interés.

(\*\*\*) Incorpora un efecto de actualización de 237.505 euros por tratarse de un anticipo reintegrable sin interés.

(\*\*\*\*) Se encuentra en negociación el aumento del límite del crédito concedido por Sprilur, S.A.

(\*\*\*\*\*) En el ejercicio 2011 se han fusionado Lautadako Industrialdea, S.A. y Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.



El 22 de marzo de 2011 la Sociedad ha firmado un contrato de financiación con Buruntzaldeko Industrialdea, S.A., por el que se le concede un anticipo reintegrable sin interés para el desarrollo de la promoción de Estubegi en Hernani con un límite de 3 millones de euros. Al 31 de diciembre de 2011 el importe dispuesto asciende a 2.409.006 euros. Este anticipo, se reintegrará en función de los resultados obtenidos en la explotación de los pabellones, locales comerciales y garajes que se van a construir sobre la misma. En este sentido, en base a las estimaciones realizadas por la sociedad dependiente, el plazo de devolución se extiende hasta el ejercicio 2015. De acuerdo con el plan previsto de devoluciones, el valor actualizado del préstamo se reduce a 2.171.501 euros. La diferencia por importe de 237.505 euros, registrada en la misma cuenta que el principal de la deuda, se ha considerado como una subvención implícita del proyecto, por lo que se imputará a resultados en cada ejercicio de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos financieros de la deuda.

Con fecha 18 de diciembre de 2008, la Sociedad concedió a Oarsoaldeako Industrialdea, S.A. un anticipo reintegrable sin interés por importe de 1.800.000 euros, ampliado en 516.317 euros en el ejercicio 2009, y ampliable hasta 2,5 millones de euros. Este anticipo, se reintegrará en función de los resultados obtenidos en la explotación de los pabellones, locales comerciales y garajes que se van a construir en el muelle Bortalaborda, dentro de las actividades de promoción y gestión de áreas para actividades económicas en el Puerto de Pasaia. En este sentido, en base a las estimaciones realizadas por la sociedad dependiente, el plazo de devolución se extiende hasta el ejercicio 2036. De acuerdo con el plan previsto de devoluciones, el valor actualizado del préstamo se reduce a 1.475.841 euros (1.367.281 euros a 31 de diciembre de 2010). La diferencia por importe de 840.476 euros (949.036 euros en 2010), registrada en la misma cuenta que el principal de la deuda, se ha considerado como una subvención implícita del proyecto, por lo que se imputará a resultados en cada ejercicio de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos financieros de la deuda.

El Gobierno Vasco concedió en 2003 a la Sociedad un anticipo reintegrable, sin devengo de interés, por importe de 3.000.000 euros (Nota 11.b), para aplicarlo a la financiación del anticipo, también sin interés, concedido el mismo año y por el mismo importe, a la empresa asociada Urdulizko Industrialdea, S.A. con la finalidad de adquirir activos para su posterior uso industrial. El reintegro del anticipo recibido del Gobierno Vasco, así como el entregado a Urdulizko Industrialdea, S.A., se realizará en las mismas condiciones y estarán en función de los resultados obtenidos por Urdulizko Industrialdea, S.A. en la gestión de los citados activos y con posterioridad al cumplimiento de los compromisos adquiridos por esta sociedad con una entidad financiera y con la Sociedad de Capital Desarrollo de Euskadi, S.A. (SOCADE). En este sentido, en base a las estimaciones realizadas por la sociedad dependiente, el plazo de devolución se extiende hasta el ejercicio 2013.

Los vencimientos de los créditos concedidos a largo plazo se producirán en los siguientes ejercicios (en euros):

Ejercicios	31.12.11
2013	9.147.904
2014	7.973.345
2015	9.195.006
2016	6.210.000
2017 y siguientes	5.726.317
<b>Total</b>	<b>38.252.572</b>





Ejercicios	31.12.10
2012	9.298.597
2013	8.978.899
2014	8.586.000
2015	5.286.000
2016 y siguientes	7.726.317
<b>Total</b>	<b>39.875.813</b>

**d) Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

Información cualitativa-

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo SPRI en el que ésta se integra (Nota 1), la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación se indican los principales riesgos que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

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

Es política de la Sociedad la obtención de garantías (avales bancarios, depósitos indisponibles, pagarés avalados, etc.) en cobertura del riesgo de crédito para aquellas operaciones significativas, si bien a 31 de diciembre de 2011 no se ha contratado ninguna garantía por no contar con operaciones significativas.

Asimismo, la Sociedad realiza profundos y detallados análisis y estudios de los deudores previamente al perfeccionamiento de las transacciones con el fin de asegurarse de la solvencia de los mismos.

En este sentido, la deuda comercial al 31 de diciembre de 2011 con clientes asciende a 9.049.431 euros (3.339.033 euros al 31 de diciembre de 2010). No obstante, este riesgo se encuentra claramente mitigado por el hecho de que en la mayor parte de las ocasiones las ventas son realizadas con pago al contado. En los casos en los que se acuerdan pagos aplazados, estos importes se encuentran adecuadamente garantizados mediante aval bancario o con la inclusión de cláusulas con condición resolutoria de la venta y recuperación del activo.

En cuanto a los créditos a empresas del grupo y asociadas cuyo saldo al cierre del ejercicio asciende a 40,4 millones de euros, aproximadamente (43,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2010) corresponden principalmente a entregas a largo plazo para inversiones estratégicas.

b) Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de la eventual incapacidad de la Sociedad para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.



La Dirección Financiera de la Sociedad y del Grupo al que la Sociedad pertenece, determina conjuntamente las necesidades de tesorería, identificando dichas necesidades con la suficiente antelación para poder planificar con tiempo las nuevas necesidades de financiación.

La capacidad de obtención de recursos financieros por parte de la Sociedad necesarios para el desarrollo de su actividad, se fija en los Presupuestos Anuales de la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE). En este sentido, la Sociedad ha dispuesto de 54.811.451 euros (Nota 11) (54.867.138 euros a 31 de diciembre de 2010) de las líneas contratadas con entidades de crédito. Al cierre del ejercicio, la Sociedad tenía autorizadas disposiciones adicionales en líneas de crédito por importe de 5.188.549 euros (Nota 11.a) (5.132.862 euros en 2010).

Asimismo, según se indica en esta nota, con el objetivo de optimizar la gestión de tesorería del Grupo, la Sociedad tiene suscritos determinados contratos que conllevan la gestión centralizada de sus recursos financieros y asimismo la concesión de financiación desde la Sociedad a aquellas sociedades que lo precisen. De acuerdo con lo indicado, la Sociedad tiene formalizados "Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósito en Cuenta Corriente" mediante los cuales las sociedades filiales depositan mensualmente, de manera remunerada, sus saldos bancarios excedentarios en cuentas bancarias determinadas por Sprilur, S.A. Adicionalmente, Sprilur, S.A. concede créditos a sus sociedades filiales en las mismas condiciones en que obtiene créditos de entidades financieras.

Por otra parte, las condiciones relativas a los recursos financieros, tanto activos como pasivos con entidades de crédito, se regulan mediante el Convenio que se suscribe, generalmente con carácter anual, entre la Administración del País Vasco y las Entidades Financieras operantes en la misma. Este Convenio fija los tipos de interés, comisiones, etc., aplicables en cada caso, establecidas en torno al Euribor y que se detallan en la Nota 11 de la memoria.

c) Riesgo de mercado (principalmente situación del sector inmobiliario):

La actividad de la Sociedad se encuentra condicionada a la situación económica general, sometida a los diferentes ciclos que le afectan. No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que la Sociedad desarrolla herramientas de política industrial en la CAE, y por tanto, no se ve condicionada a la realización de sus activos en el horizonte temporal habitual del sector en el que ejerce su actividad.

Información cuantitativa-

A lo largo de la memoria adjunta se facilita información sobre los distintos riesgos así como su registro contable, tanto en los activos como en los pasivos de la Sociedad (deterioro de activos, recuperabilidades de saldos deudores, exposición al tipo de interés, etc.) disponiendo en cualquier caso del apoyo financiero de las Sociedades del Grupo y los entes públicos en los que se integran sus accionistas (Notas 1 y 14). En caso de haberse incrementado los tipos de interés en un 1%, el efecto en el gasto financiero neto de los ejercicios 2011 y 2010 no hubiera sido significativo.



## 9. Existencias

Las existencias de la Sociedad corresponden íntegramente al valor de las compras de terrenos y trabajos realizados en su urbanización, así como al de los edificios construidos, en su caso, en dichos polígonos. El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2011 y 2010, en función de su ubicación y tipo es el siguiente:

Euros	Saldo 31.12.2011	Saldo 31.12.2010
Elorrio	4.099.763	4.097.811
Azpeitia	10.378.018	10.365.473
Ormaiztegi	3.757.111	3.737.575
Legutiano	8.618.260	8.610.588
Santurtzi	3.637.991	3.633.391
Ezkio-Itsaso	6.200.167	6.143.199
Elgoibar	1.328.683	1.326.999
Ortuella	-	3.599.725
Vitoria	2.417.479	2.385.126
Gabiria	682.115	682.115
Aretxabaleta	2.337.613	2.326.465
Eibar	4.349.698	4.340.000
Zamudio (Nota 1)	1.241.892	-
Otros	4.028.319	4.504.760
<b>Terrenos y solares</b>	<b>53.077.109</b>	<b>55.753.227</b>
Corrección valorativa terrenos y solares	(5.301.852)	(4.877.425)
<b>Total terrenos y solares</b>	<b>47.775.257</b>	<b>50.875.802</b>
Eibar	-	13.164.426
Kanpezu	1.630.211	-
Ortuella	6.131.311	-
<b>Total promociones en curso</b>	<b>7.761.522</b>	<b>13.164.426</b>
Portugalete	770.382	2.727.674
Mallabia	1.797.218	1.796.545
Hernani	3.526.940	3.511.479
Artea	2.595.963	2.552.405
Rentería	3.552.790	3.837.594
Bergara	25.619.659	25.510.365
Irún	9.639.110	9.624.016
Eibar	13.099.792	-
Azkoitia (Nota 7)	901.300	-
Zamudio (Nota 1)	1.256.244	-
Lantarón (Nota 1)	655.533	-
Orduña	1.056.543	-
Otros	4.103.528	5.936.921
<b>Edificios y polígonos terminados</b>	<b>68.575.002</b>	<b>55.496.999</b>
Corrección valorativa polígonos terminados	(637.759)	(393.426)
<b>Total edificios y polígonos terminados</b>	<b>67.937.243</b>	<b>55.103.573</b>
<b>Anticipos a proveedores</b>	<b>3.817.000</b>	<b>-</b>
<b>Total existencias</b>	<b>127.291.022</b>	<b>119.143.801</b>



El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2011 y 2010 y la composición del mismo, ha sido el siguiente (en euros):

**Ejercicio 2011**

Euros	Saldo 31.12.2010	Compras de terrenos	Obras y servicios realizadas por terceros	Incorpo- ración Centro Empresas Zamudio (Nota 1)	Incorpo- ración financieros	Dotaciones por deterioro	Retiros (coste de las ventas)	Trasposos (**)	Saldo 31.12.2011
Terrenos y solares	55.753.227	1.060.444	773.758	1.241.892	-	-	-	(5.752.212)	53.077.109
Promociones en curso	13.164.426	-	3.675.605	-	49.207	-	-	(9.127.716)	7.761.522
Edificios y polígonos terminados	55.496.999	794.254	543.936	1.911.777	7.427	-	(6.242.983)	16.063.592	68.575.002
Deterioro terrenos y solares	(4.877.425)	-	-	-	-	(424.427)	-	-	(5.301.852)
Deterioro de polígonos terminados	(393.426)	-	-	(160.963)	-	(83.370)	-	-	(637.759)
Anticipos a proveedores	-	3.817.000	-	-	-	-	-	-	3.817.000
<b>Total</b>	<b>119.143.801</b>	<b>5.671.698</b>	<b>4.993.299</b>	<b>2.992.706</b>	<b>56.634</b>	<b>(507.797)</b>	<b>(6.242.983)</b>	<b>1.183.664</b>	<b>127.291.022</b>

**Ejercicio 2010**

Euros	Saldo 31.12.2009	Compras de terrenos y otros (*)	Obras y servicios realizadas por terceros	Incorpo- ración financieros	Dotaciones por deterioro	Retiros (coste de las ventas)	Trasposos	Saldo 31.12.2010
Terrenos y solares	51.177.537	4.249.105	300.404	26.181	-	-	-	55.753.227
Promociones en curso	40.470.959	10.596	7.721.235	130.955	-	(262.674)	(34.906.645)	13.164.426
Edificios y polígonos terminados	28.153.405	(57.234)	927.053	15.563	-	(8.448.433)	34.906.645	55.496.999
Deterioro terrenos y solares	-	-	-	-	(4.877.425)	-	-	(4.877.425)
Deterioro de polígonos terminados	(170.591)	-	-	-	(222.835)	-	-	(393.426)
<b>Total</b>	<b>119.631.310</b>	<b>4.202.467</b>	<b>8.948.692</b>	<b>172.699</b>	<b>(5.100.260)</b>	<b>(8.711.107)</b>	<b>-</b>	<b>119.143.801</b>

(\*) Además de "Compras de terrenos", incluye reducciones por otros conceptos por importe de 97.328 euros.

(\*\*) Se incluyen los trasposos del epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación adjunto (Nota 7) por los edificios de Azkoitia y los locales de Erandio por un valor neto total de 1.183.664 euros.

**Principales variaciones-**

**Terrenos y solares-**

Las adiciones más significativas del ejercicio 2011 corresponden a la compra de varias parcelas urbanizadas en la promoción de Orduña por 1.056 miles de euros que han sido posteriormente traspasadas durante el ejercicio al epígrafe "Edificios y polígonos terminados" del balance de situación adjunto ya que se pondrán a la venta en las condiciones en las que actualmente se encuentran.

Dicha compra ha sido realizada a la sociedad del grupo Orduñako Industrialdea, S.A. antes de su liquidación mediante la compensación de un crédito por el mismo importe. Los Administradores de la Sociedad consideran que el precio de compra no varía significativamente respecto al valor razonable de las parcelas urbanizadas de acuerdo a estudios externos realizados por expertos independientes.



Adicionalmente se han traspasado al epígrafe de "Promociones en curso" del balance de situación adjunto las promociones de Ortuella y Kanpezu al haber comenzado las labores de urbanización y edificación de dos de los edificios del polígono de Ortuella y las labores de urbanización en las parcelas de Kanpezu.

Dentro de este apartado se encuentra el Proyecto Vitoria Industria Airpark (VIAP). Se trata de un proyecto para el desarrollo de un polígono industrial destinado a empresas de logística, junto al aeropuerto de Vitoria. La Sociedad recibió en 2010 financiación específica de Gobierno Vasco para este proyecto (Nota 11.b).

Las incorporaciones correspondientes a la liquidación de Centro de Empresas Zamudio, S.A.U. (Nota 1) se corresponden a terrenos urbanizados pendientes de edificar situados en Zamudio.

Durante el ejercicio 2011 se han registrado deterioros con cargo a la cuenta "Deterioro de terrenos y solares" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 adjunta (Nota 13.b), en los terrenos incorporados tras la liquidación de Centro de Empresas Zamudio, S.A.U. en base a tasaciones realizadas por expertos independientes por un importe de 424.427 euros.

Durante el ejercicio 2010 las compras de terrenos más significativas fueron las realizadas en las promociones de Ortuella, Azpeitia y Eibar, por un total de 5.245.845 euros.

Las compras llevadas a cabo en Eibar por 4.340.000 euros se refieren a dos parcelas que han sido urbanizadas durante 2011 para las que se estima un fin de las labores de urbanización para febrero de 2012. A 31 de diciembre de 2011 se encuentra pendiente de pago un importe de 651.000 euros (4.296.600 euros al 31 de diciembre de 2010) por lo que se considera se ha llevado a cabo la transmisión de todo tipo de derechos y obligaciones.

Asimismo, en el ejercicio 2010 se produjo la rescisión de un contrato de compraventa realizado en 2007 en Santurtzi, debido a incumplimientos del vendedor. La Sociedad registró dentro del epígrafe del balance de situación adjunto "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" la correspondiente cuenta a cobrar por lo satisfecho al vendedor del terreno, por un total de 333.898 euros.

Durante el ejercicio 2010 se registraron deterioros en algunos de los terrenos de la Sociedad (principalmente rústicos) en base a tasaciones de expertos independientes, siendo el detalle de las más significativas:

- El valor de mercado de terreno rústico de Elgoibar de acuerdo a tasaciones de expertos independientes se fijó en 266.074 euros. La Sociedad registró con cargo a la cuenta "Deterioro de terrenos y solares" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 adjunta un deterioro de 1.060.925 euros.
- En Santurtzi la Sociedad cuenta con cuatro parcelas rústicas. Dicho suelo fue analizado por expertos independientes que fijaron su valor en 530.360 euros, por lo que la sociedad registró en 2010 deterioros por importe de 3.103.031 euros.
- En Gabiria la sociedad posee un suelo rústico cuyo valor de mercado de acuerdo a tasaciones de expertos independientes se fijó en 57.571 euros. La Sociedad registró deterioros de 624.544 euros.

#### **Promociones en curso, edificios y polígonos terminados-**

Las adiciones de los ejercicios 2011 y 2010 relativas al epígrafe "Promociones en curso, edificios y polígonos terminados" se corresponden principalmente con las certificaciones de obra y los costes de urbanización o edificación de las promociones que la Sociedad está desarrollando (Kanpezu y Ballonti en 2011 y Eibar, Irun y Bergara en 2010). En el ejercicio 2011 han finalizado las obras de edificación de Eibar y la Sociedad ha traspasado el coste incurrido al epígrafe "Edificios y Polígonos Terminados" del balance de situación adjunto por importe de 13.823.385 euros. La Sociedad ha registrado durante 2011 ventas en esta promoción por 1.046.762 euros (446.922 en 2010).



La Sociedad cuenta con un compromiso respecto a la parte pendiente de venta de la promoción de Hernani por la que la Sociedad ha registrado deterioros netos por importe de 13.860 euros (222.835 euros al 31 de diciembre de 2010 -Nota 13.b).

Las incorporaciones correspondientes a la liquidación de Centro de Empresas Zamudio, S.A.U. (Nota 1) se corresponden 4 pabellones en el polígono de Lantaron por 655.533 euros y 5 locales en el polígono de Zamudio por 1.256.244 euros. Adicionalmente la Sociedad ha registrado correcciones valorativas por deterioro en base a tasaciones realizadas por expertos independientes sobre dichos bienes por un importe de 69.510 euros.

En cuanto a los retiros de 2011 se corresponden fundamentalmente con el coste de ventas de las unidades entregadas en las promociones de Erandio, Portugalete, Rentería, Eibar, Oiartzun Zestoa y Bergara y en menor medida, a regularizaciones en base a experiencia previa y análisis de presupuestos de los costes de ventas registrados en ejercicios anteriores. Asimismo, los retiros de 2010 (9 millones de euros, aproximadamente) se correspondían con el coste de ventas de las unidades entregadas en las promociones de Eibar, Erandio, Rentería y Portugalete.

Durante el ejercicio 2010 se finalizaron las obras de urbanización en los polígonos de Irún y Bergara, traspasándose a la cuenta de "Edificios y polígonos terminados" por importe de 9.572.900 y 25.333.745 euros, respectivamente.

El detalle de las ventas de parcelas de edificios y polígonos terminados, es el siguiente, en euros (Nota 13.a):

Euros	2011	2010
Erandio	448.897	114.000
Eibar	1.046.762	446.922
Portugalete	2.548.321	6.659.588
Rentería	473.484	260.549
Oiartzun	420.000	-
Zestoa	2.292.629	-
Bergara	911.100	-
<b>Total</b>	<b>8.141.193</b>	<b>7.481.059</b>

Según se indica en la Nota 4.g, la cuenta "Existencias" recoge la totalidad de los costes de polígonos destinados a la venta, aun cuando su periodo de realización pueda ser superior a un año. En este sentido, el detalle de las existencias de ciclo largo, propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

Euros	31.12.2011	31.12.2010
Terrenos y solares	47.775.257	55.753.227
Promociones en curso	7.761.522	12.357.687
Edificios y polígonos terminados	62.965.437	49.961.001
<b>Saldo final</b>	<b>118.502.216</b>	<b>118.071.915</b>

Básicamente se han considerado existencias de ciclo corto aquellas para las que se dispone de contratos de promesa de compra-venta en la actualidad, para los que en algunos casos incluso se han recibido anticipos.



#### ***Anticipos a proveedores-***

El 17 de junio de 2010 la Sociedad firmó un contrato de promesa de compra por una serie de fincas industriales situadas en Güeñes en la que el tercero se comprometía a realizar la transformación urbanística de las fincas y edificación de 48 pabellones industriales que serán objeto de compra por Sprilur, S.A. una vez los mismos se encuentren construidos y libres de cargas y gravámenes. La Sociedad ha realizado durante el ejercicio 11 pagos mensuales a cuenta por un total de 3.817.000 euros por los que ha recibido avales en garantía del cumplimiento de las obligaciones del vendedor. Se establece como límite el 31 de diciembre de 2012 para elevar a público el contrato de promesa de compra. El compromiso total adquirido por la Sociedad asciende a 18.688.000 euros, si bien en un primer momento se adquirirán pabellones por importe de 6.950.000 euros con la posibilidad de adquirir pabellones adicionales dependiendo de la demanda, hasta el importe total antes mencionado.

#### ***Gastos financieros activados-***

La capitalización de gastos financieros, de acuerdo con la política contable que se explica en la Nota 4.g, corresponde al coste de financiación de las promociones en curso y terminadas de Ballonti y Eibar (Eibar, Bergara e Irún en el ejercicio 2010) que en 2011 han ascendido a 56.634 euros (172.699 euros al 31 de diciembre de 2010), registrados en la cuenta "Incorporación al activo de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe acumulado al 31 de diciembre de 2011 asciende a 1.459.450 euros (1.402.816 euros al 31 de diciembre de 2010).

#### ***Previsiones de inversión-***

Al cierre del ejercicio, la Sociedad tiene suscritos compromisos de inversión en los distintos polígonos por importe de 68.755.695 euros (63.950.342 euros al 31 de diciembre de 2010). Del total de compromisos de inversión suscritos al 31 de diciembre de 2011, 18,7 millones se corresponden con los compromisos de compra detallados anteriormente por los que la Sociedad ya ha realizado pagos a cuenta registrados en el epígrafe de "Anticipos a proveedores" del balance de situación adjunto.

Adicionalmente hay otros dos contratos de promesa de compra-venta de parcelas urbanizadas en polígonos de Galdakao e Igorre a adquirir como límite en 2012 y 2013 por importes de 23.100.000 euros y 13.169.955 euros, respectivamente. El pago de estas últimas adquisiciones se producirá de acuerdo a las ventas que realice la Sociedad, aplicando el correspondiente efecto financiero.

#### ***Avales-***

Relacionados con la actividad de la Sociedad, se han entregado avales por importe de 4.179.740 euros a 31 de diciembre de 2011 (4.129.740 al 31 de diciembre de 2010) a favor de distintos Ayuntamientos y a la Diputación Foral de Bizkaia en concepto de garantía por las distintas obras que se realizan en la actualidad, de los que los Administradores estiman que no se derivará pasivo alguno. Por otro lado, la Sociedad ha recibido avales en cobertura de las distintas obras que realizan determinados proveedores de la misma y los pagos realizados a cuenta de futuras compras que a 31 de diciembre de 2011 ascienden a 9.513.797 euros (2.125.408 euros a 31 de diciembre de 2010).

#### ***Provisiones de fin de obra-***

Tal y como describe la Nota 4.j, la cuenta del pasivo Provisiones a corto plazo recoge los costes pendientes de incurrir relativos a aquellas parcelas vendidas antes de la finalización de las obras del polígono en el que se encuentran. El movimiento habido en esta cuenta ha sido el siguiente:



Euros	2011	2010
Saldo inicial	141.605	1.585.953
Dotaciones netas	2.015	93.469
Aplicaciones	(143.620)	(1.537.817)
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>141.605</b>

El saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2010 se correspondía con obras pendientes de los polígonos de Eibar, Rentería, Portugaleta y Mallabia que se encuentran totalmente finalizadas al cierre de 2011.

**Anticipos y depósitos de clientes-**

El detalle de los anticipos y depósitos a cuenta de la venta de edificios y parcelas en distintos polígonos, al cierre del ejercicio es como sigue:

Euros	31.12.11		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Anticipos de clientes	1.300.000	1.137.402	2.437.402
Depósitos recibidos	-	30.051	30.051
	1.300.000	1.167.453	2.467.453
Actualización	(198.725)	-	(198.725)
<b>Total</b>	<b>1.101.275</b>	<b>1.167.453</b>	<b>2.268.728</b>

Euros	31.12.10		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Anticipos de clientes	1.300.000	1.123.458	2.423.458
Depósitos recibidos	-	100.051	100.051
	1.300.000	1.223.509	2.523.509
Actualización	(249.707)	-	(249.707)
<b>Total</b>	<b>1.050.293</b>	<b>1.223.509</b>	<b>2.273.802</b>

De los anticipos recibidos, 1.300.000 euros corresponden al importe de la edificación futura en el polígono de Ortuella a entregar previsiblemente en 2016 a consecuencia de una operación de permuta firmada en 2007, por la que se adjudicarían por el mismo valor pabellones en el polígono de Ortuella. De acuerdo a las mejores estimaciones de los Administradores de la Sociedad, de dicha operación no se prevé se derive ningún quebranto.

El importe de las ventas futuras comprometidas, de acuerdo con los contratos suscritos al cierre del ejercicio asciende a 8.711.608 euros (7.550.607 euros al 31 de diciembre de 2010).





## 10. Patrimonio Neto y Fondos Propios

### a) Capital escriturado

El capital social de Sprilur, S.A., asciende al 31 de diciembre de 2011 a 187.009.000 euros, y está representado por 1.870.090 acciones nominativas de 100 euros de valor nominal cada una.

Durante el ejercicio 2010 la Junta General de Accionistas aprobó dos ampliaciones de capital, en reuniones celebradas el 4 de octubre y el 22 de diciembre de 2010, por importes de 6.300.000 euros y 10.050.000 euros mediante la emisión de 63.000 y 100.500 acciones nominativas, respectivamente. Dichas acciones fueron totalmente suscritas por Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. (anteriormente Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.) tras la previa renuncia realizada por la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi del derecho de suscripción preferente. La ampliación acordada el 4 de octubre de 2010 se encontraba totalmente desembolsada, mientras que la relativa al 22 de diciembre, se encontraba desembolsada en un 50% y el resto ha sido desembolsado el 30 de junio de 2011.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	Porcentaje de participación	Euros
Sociedad para la Transformación Competitiva S.A.	92,19%	172.396.000
Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi	7,81%	14.613.000
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>187.009.000</b>

### b) Prima de emisión de acciones

La prima de emisión es de libre disposición. El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

### c) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 esta reserva no se encontraba completamente constituida.

### d) Subvenciones

La información sobre las subvenciones recibidas por la Sociedad, las cuales forman parte del Patrimonio Neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas para los ejercicios 2011 y 2010, es la siguiente (en euros):



**Ejercicio 2011**

Euros	Saldo 31.12.10	Adiciones (*)(Nota 12.c)	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 12.c)	Efecto impositivo	Saldo 31.12.11
Subvenciones no reintegrables (Nota 8.b)	3.269.180	-	-	(900.235)	252.066	2.621.011
Otras subvenciones	2.442.026	80.188	(22.453)	(474.705)	132.917	2.157.973
<b>Total</b>	<b>5.711.206</b>	<b>80.188</b>	<b>(22.453)</b>	<b>(1.374.940)</b>	<b>384.983</b>	<b>4.778.984</b>

(\*) Incorpora altas por 206.953 euros y bajas por 126.765 euros.

**Ejercicio 2010**

Euros	Saldo 31.12.09	Adiciones (Notas 11.b y 12.c)	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 12.c)	Efecto impositivo	Saldo 31.12.10
Subvenciones no reintegrables (Nota 8.b)	3.441.133	-	-	(238.824)	66.871	3.269.180
Otras subvenciones	1.581.454	1.573.985	(440.716)	(378.746)	106.049	2.442.026
<b>Total</b>	<b>5.022.587</b>	<b>1.573.985</b>	<b>(440.716)</b>	<b>(617.570)</b>	<b>172.920</b>	<b>5.711.206</b>

La Sociedad recibió una subvención de capital por importe de 4.860.607 euros, con el objeto de financiar parte de la inversión en Polo de Innovación Garaia, S.Coop. (Nota 8.b). Una vez realizada la inversión, la Sociedad considera que se han cumplido las condiciones establecidas en su concesión, por lo que la considera como no reintegrable y, por lo tanto, en 2008 fue registrada dentro del patrimonio neto, una vez deducido su efecto fiscal, que ascendió a 1.360.970 euros.

El detalle de la cuenta "Otras subvenciones" tal y como se indica en la presente Nota, corresponde a las subvenciones implícitas en los préstamos sin interés o con interés inferior a los de mercado. Las adiciones registradas en el ejercicio 2011 se corresponden con la subvención adicional generada por la financiación concedida por Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. por el crédito bolsa de suelo (Nota 11.c) ya que se ha alargado el periodo de devolución y han cambiado las estimaciones de las cantidades a devolver cada año respecto a la estimación que se mantenía al cierre del ejercicio 2010. Por su parte las adiciones del ejercicio 2010 se corresponden con un anticipo reintegrable correspondiente al Proyecto Vitoria Industrial Air Park (VIAP) aprobado por el Consejo de Gobierno el 15 de junio de 2010 y por el que se concede a Sprilur, S.A. con cargo al Fondo de Proyectos Estratégicos, un importe máximo de 20.181.986 euros, para financiar las inversiones relacionadas con el proyecto. Los correspondientes abonos de los anticipos reintegrables se realizarán en función de las necesidades de tesorería que resulten del plan financiero presentado por Sprilur, S.A. y aprobado por el órgano gestor, Viceconsejero de Industria y Energía. Durante 2010 la Sociedad recibió un total de 5.280.320 euros. Dicha financiación no devenga intereses por lo que se registró la correspondiente subvención implícita tomando como interés de mercado para dicha financiación un 3%.

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 el detalle de las subvenciones implícitas registradas con su efecto impositivo es el siguiente:



Euros	31.12.11			31.12.10		
	Importe bruto	Efecto impositivo	Importe neto	Importe bruto	Efecto impositivo	Importe neto
Deudas con empresas del grupo (Nota 11.c)	1.395.511	(390.743)	1.004.768	1.546.388	(432.988)	1.113.400
Préstamo del Gobierno Vasco (Nota 11.b)	1.601.675	(448.470)	1.153.205	1.845.314	(516.688)	1.328.626
<b>Total</b>	<b>2.997.186</b>	<b>(839.213)</b>	<b>2.157.973</b>	<b>3.391.702</b>	<b>(949.676)</b>	<b>2.442.026</b>

#### 11. Pasivos financieros

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre, que corresponden íntegramente a débitos y partidas a pagar, es la siguiente:

Euros	31.12.11		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deudas a largo /corto plazo-			
Deudas con entidades de crédito (*)	2.478.305	52.333.146	54.811.451
Otros pasivos financieros (Nota 7)	108.826	22.581	131.407
Préstamos Gobierno Vasco (Notas 11.b y 14) (*)	2.861.121	3.817.524	6.678.645
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 8.b, 11.c y 14) (*)	939.700	45.956.605	46.896.305
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-			
Proveedores	-	3.257.029	3.257.029
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	-	17.700	17.700
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	11.164	11.164
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 12)	-	844.672	844.672
Anticipos de clientes (Nota 9)	1.101.275	1.167.453	2.268.728
<b>Total</b>	<b>7.489.227</b>	<b>107.427.874</b>	<b>114.917.101</b>



Euros	31.12.10		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deudas a largo /corto plazo-			
Deudas con entidades de crédito (*)	9.972.138	44.895.000	54.867.138
Otros pasivos financieros (Nota 7)	10.680	19.483	30.163
Préstamos Gobierno Vasco (Nota 14) (*)	2.728.672	3.706.334	6.435.006
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 8.b, 11.c y 14) (*)	1.218.828	47.827.454	49.046.282
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-			
Proveedores	-	8.256.584	8.256.584
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	-	18.584	18.584
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	11.821	11.821
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 12)	-	337.132	337.132
Anticipos de clientes (Nota 9)	1.050.293	1.223.509	2.273.802
<b>Total</b>	<b>14.980.611</b>	<b>106.295.901</b>	<b>121.276.512</b>

(\*) Independientemente de su vencimiento contractual, que es el largo plazo, al estar asociados a la financiación de las existencias en el ciclo normal de explotación de la Sociedad, se ha clasificado como pasivo corriente dentro del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

**a) Deudas con entidades de crédito**

Al 31 de diciembre, la Sociedad tiene líneas de crédito contratadas con diferentes entidades de crédito, siendo el saldo dispuesto como sigue:

	31.12.11	31.12.10
	Dispuesto	Dispuesto
Préstamos y créditos de entidades de crédito		
Corrientes	52.333.146	44.895.000
No corrientes	2.478.305	9.972.138
	<b>54.811.451</b>	<b>54.867.138</b>

Toda la financiación en vigor al cierre fue contratada durante el ejercicio 2010 y el límite de la misma asciende a 60 millones de euros.

El tipo de interés de estas deudas es de mercado, indexado a Euribor.

Por otra parte, el límite disponible y no dispuesto de las líneas de crédito contratadas por la Sociedad con las diferentes entidades de crédito al 31 de diciembre de 2011, asciende a 5.188.549 euros (5.132.862 euros al 31 de diciembre de 2010- Nota 8.d).

Los vencimientos de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2011 y 2010 son los siguientes (en euros):



**Ejercicio 2011**

Años	Pólizas de Crédito
2013	10.011.451
2014	10.200.000
2015	10.600.000
2016 y siguientes	24.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>54.811.451</b>

**Ejercicio 2010**

Años	Pólizas de Crédito
2013	10.067.138
2014	10.200.000
2015 y siguientes	34.600.000
<b>TOTAL</b>	<b>54.867.138</b>

**b) Préstamos del Gobierno Vasco**

Según se indica en la Nota 8.c de la memoria, el Gobierno Vasco concedió a la Sociedad en 2003 un anticipo reintegrable, sin devengo de interés, por importe de 3.000.000 euros, para aplicarlo a la financiación del anticipo, sin interés, concedido el mismo año y por el mismo importe, a la empresa asociada Urdulizko Industrialdea, S.A.

El reintegro del anticipo recibido del Gobierno Vasco, así como el entregado a Urdulizko Industrialdea, S.A. se realizará en las mismas condiciones y estarán en función de los resultados obtenidos por Urdulizko Industrialdea, S.A. según se indica en la Nota 8.c. En este sentido, de acuerdo con el plan previsto dicha deuda será devuelta íntegramente en el ejercicio 2013, por lo que la deuda se presenta neta de la subvención implícita (por importe de 138.879 euros) a 31 de diciembre de 2011 (271.329 euros en 2010- Nota 10.d).

El Consejo de Gobierno acordó, el día 15 de junio de 2010, conceder a la Sociedad un anticipo reintegrable, sin devengo de interés, por un importe máximo de 20.181.986 euros para financiar las inversiones relacionadas con el Proyecto Vitoria Industrial Air Park - VIAP (Notas 9 y 10), de lo que la Sociedad ya ha recibido 5.280.320 euros. En este sentido, de acuerdo con el plan previsto dicha deuda será devuelta íntegramente en el ejercicio 2029, por lo que la deuda se presenta neta de la subvención implícita por importe de 1.462.796 euros a 31 de diciembre de 2011 (1.573.985 euros al 31 de diciembre de 2010) (Nota 10.d).



**c) Deudas con empresas del grupo y asociadas**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es la siguiente:

Euros	31.12.11			31.12.10		
	Principal	Subvención Implícita (Nota 10.d)	Neto	Principal	Subvención Implícita	Neto
<b>Pasivo no corriente</b>						
Préstamo transformable en subvención	939.700	-	939.700	1.389.961	(171.133)	1.218.828
<b>Total largo plazo</b>	<b>939.700</b>	<b>-</b>	<b>939.700</b>	<b>1.389.961</b>	<b>(171.133)</b>	<b>1.218.828</b>
<b>Pasivo corriente</b>						
Crédito bolsa de suelo	7.509.100	(1.395.511)	6.113.589	7.509.100	(1.375.255)	6.133.845
Depósitos recibidos	-	-	39.337.461	-	-	41.188.053
Desembolsos exigidos sobre participaciones en el patrimonio neto (Nota 8.b)			505.555	-	-	505.556
<b>Total corto plazo</b>	<b>7.509.100</b>	<b>(1.395.511)</b>	<b>45.956.605</b>	<b>7.509.100</b>	<b>(1.375.255)</b>	<b>47.827.454</b>

Según se indica en la Nota 7, por acuerdo del Consejo de Administración en el año 2004, la Sociedad tiene afecto al buen fin de una operación de arrendamiento con opción de compra, el préstamo sin interés concedido por "Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A.", el cual de acuerdo a la propuesta del Consejo de Administración de Sprilur, S.A. será capitalizado totalmente.

El citado préstamo se transfiere a los resultados del ejercicio vía subvención a la explotación al mismo ritmo que las pérdidas contables anuales derivadas de la depreciación del inmovilizado arrendado netas de las rentas obtenidas y/o deterioro. El importe transferido al resultado del ejercicio asciende a 450.262 euros (187.763 euros en 2010).

En el ejercicio 2008, Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. acordó la concesión a la Sociedad de un crédito sin interés por importe de 7.509.100 euros para el desarrollo de proyectos empresariales en Ezkio-Itsaso y Gabiria. Este crédito tiene el carácter de reintegrable en función del porcentaje de superficie vendida del polígono afecto. En este sentido, el crédito ha sido actualizado en función de los pagos previstos hasta el año 2022 (Nota 10.d).

El saldo acreedor por Depósitos recibidos hace referencia a los Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósito en Cuenta Corriente suscritos entre Sprilur, S.A. y sus empresas del grupo (Nota 8). El detalle al cierre del ejercicio es el siguiente:



Euros	31.12.11	31.12.10
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	2.718.582	5.279.132
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	3.658.000	3.908.000
Elorriko Industrialdea, S.A.	4.414.954	4.216.993
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	2.502.145	2.603.477
Goierrri Beheko Industrialdea, S.A.	1.853.883	807.156
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	3.700.902	3.391.902
Zarautzko Industrialdea, S.A.	774.839	873.232
Irungo Industrialdea, S.A.	4.556.881	3.760.881
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	5.007.825	4.990.592
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	1.800.000	-
Tolosaldeko Apataerreaka Industria Lurra, S.A.	3.079.450	3.779.450
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	5.270.000	7.577.238
<b>Total</b>	<b>39.337.461</b>	<b>41.188.053</b>

Se han devengado gastos financieros por importe de 1.020.175 euros (733.620 al 31 de diciembre de 2010).

**Garantías entregadas-**

Al cierre del ejercicio 2010 la Sociedad era garante junto con Bizkailur, S.A., de sendas pólizas de crédito concedidas por entidades financieras por unos importes máximos de 9.916.000 euros y 2.200.000 euros a favor de Urdulizko Industrialdea, S.A. y Burtzeña Enpresa Parkea, S.A., respectivamente. Dichas deudas han sido canceladas durante el ejercicio 2011 así como las garantías entregadas por Sprilur, S.A.

**12. Administraciones Públicas y situación fiscal**

**a) Saldos con Administraciones Públicas**

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:



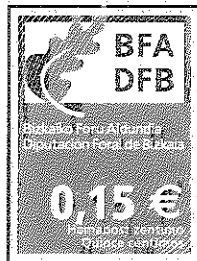
Euros	31.12.11		
	No corriente	Corriente	Total
Activos por impuesto diferido	1.858.494	-	1.858.494
Activos por impuesto corriente	-	309.155	309.155
Otros créditos con las Administraciones Públicas IVA	-	658.176	658.176
<b>Total saldos deudores</b>	<b>1.858.494</b>	<b>967.331</b>	<b>2.825.825</b>
Pasivo por impuesto diferido	1.858.494	-	1.858.494
Otras deudas con las Administraciones Públicas IRPF	-	76.160	76.160
Seguridad Social	-	23.725	23.725
IVA	-	686.504	686.504
Otros	-	58.283	58.283
<b>Total sados acreedores</b>	<b>1.858.494</b>	<b>844.672</b>	<b>2.703.166</b>

Euros	31.12.10		
	No corriente	Corriente	Total
Activos por impuesto diferido	2.221.024	-	2.221.024
Activos por impuesto corriente	-	143.491	143.491
Otros créditos con las Administraciones Públicas IVA	-	886.998	886.998
<b>Total saldos deudores</b>	<b>2.221.024</b>	<b>1.030.489</b>	<b>3.251.513</b>
Pasivo por impuesto diferido	2.221.024	-	2.221.024
Otras deudas con las Administraciones Públicas IRPF	-	73.094	73.094
Seguridad Social	-	29.614	29.614
IVA	-	189.148	189.148
Otros	-	45.276	45.276
<b>Total sados acreedores</b>	<b>2.221.024</b>	<b>337.132</b>	<b>2.558.156</b>

**b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

El resultado contable antes de impuestos del ejercicio 2011 (1.892.758 euros, incluyendo aquellos gastos imputados directamente con cargo a patrimonio neto) coincide con la base imponible.





**c) Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto**

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio es el siguiente (en euros):

	Ejercicio 2011		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Por impuesto diferido:</b>			
Con origen en el ejercicio- Subvenciones (Nota 10.d)	(206.953)	126.765	(80.188)
Con origen en ejercicios anteriores- Subvenciones (Nota 10.d)	-	1.374.940	1.374.940
<b>Total impuesto diferido</b>	<b>(206.953)</b>	<b>1.501.705</b>	<b>1.294.752</b>
<b>Total impuesto reconocido directamente en patrimonio</b>	-	-	<b>(362.531)</b>

	Ejercicio 2010		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Por impuesto diferido:</b>			
Con origen en el ejercicio- Subvenciones (Nota 10.d)	(1.573.985)	-	(1.573.985)
Con origen en ejercicios anteriores- Subvenciones (Nota 10.d)	-	617.570	617.570
<b>Total impuesto diferido</b>	<b>(1.573.985)</b>	<b>617.570</b>	<b>(956.415)</b>
<b>Total impuesto reconocido directamente en patrimonio</b>	-	-	<b>267.796</b>

La Sociedad ha registrado en el ejercicio 2011 un gasto con cargo a patrimonio neto de 8.823 euros (9.924 euros al 31 de diciembre de 2010) correspondiente a los gastos derivados de transacciones del patrimonio neto.

**d) Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades**

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en euros):



	2011	2010
<b>Resultado contable antes de impuestos (cuenta de resultados)</b>	(1.884.535)	(10.844.684)
<b>Resultado contable antes de impuestos (Patrimonio)</b>	(8.223)	(9.924)
<b>Cuota al 28%</b>	(529.972)	(3.039.290)
<b>Impacto diferencias temporarias</b>	(362.531)	267.796
<b>Cuota por bases imponibles negativas no activadas</b>	529.972	3.039.290
<b>Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias (impuesto diferido)</b>	<b>(362.531)</b>	<b>267.796</b>

La totalidad del gasto por impuesto de sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta se corresponde al impuesto diferido.

**e) Activos y pasivos por impuesto diferido registrados**

El movimiento habido en el saldo de estas cuentas durante los ejercicios 2011 y 2010 ha sido el siguiente (en euros):

**Ejercicio 2011**

	31.12.10	Altas	Bajas	31.12.11
Bases imponibles negativas	2.221.024	22.453	(384.983)	1.858.494
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>2.221.024</b>	<b>22.453</b>	<b>(384.983)</b>	<b>1.858.494</b>
Subvenciones no reintegrables	(1.271.348)	-	252.066	(1.019.282)
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	(949.676)	(22.453)	132.917	(839.212)
<b>Total pasivos por impuesto diferido (Nota 10.d)</b>	<b>(2.221.024)</b>	<b>(22.453)</b>	<b>384.983</b>	<b>(1.858.494)</b>

**Ejercicio 2010**

	31.12.09	Altas	Bajas	31.12.10
Bases imponibles negativas	1.953.228	440.716	(172.920)	2.221.024
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>1.953.228</b>	<b>440.716</b>	<b>(172.920)</b>	<b>2.221.024</b>
Subvenciones no reintegrables	(1.338.219)	-	66.871	(1.271.348)
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	(615.009)	(440.716)	106.049	(949.676)
<b>Total pasivos por impuesto diferido (Nota 10.d)</b>	<b>(1.953.228)</b>	<b>(440.716)</b>	<b>172.920</b>	<b>(2.221.024)</b>

En este sentido, la Sociedad ha registrado únicamente activos por impuesto diferido por un importe equivalente a los pasivos por impuesto diferido, al considerar que dado el importe de los créditos fiscales existentes, dichos impuestos no tendrán que pagarse en el futuro. No se activan créditos fiscales adicionales dado el carácter de promoción industrial que tiene su actividad.

**f) Activos por impuesto diferido no registrados**

La Sociedad no ha registrado en el balance de situación adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que no es probable que se generen en el plazo requerido por la normativa contable, bases imponibles positivas que permitan su recuperación.



El detalle de los créditos fiscales (registrados y no registrados) a 31 de diciembre de 2011 es el siguiente (en euros):

	En base	En cuota
<b>Bases imponibles negativas</b>	<b>29.535.865</b>	<b>8.270.042</b>
1995	784.265	219.594
1996	2.282.955	639.227
1998	277.947	77.825
1999	692.200	193.816
2000	1.990.117	557.233
2001	1.846.786	517.100
2002	559.216	156.580
2003	1.926.968	539.551
2004	833.059	233.257
2005	1.359	381
2006	3.552.406	994.674
2007	1.033.882	289.487
2009	1.007.339	282.055
2010	10.854.608	3.039.290
2011	1.892.758	529.972
<b>Deducciones pendientes y otros (*)</b>	<b>-</b>	<b>160.132</b>
<b>Total activos por impuesto diferido no registrados (Nota 12.e)</b>	<b>-</b>	<b>6.571.680</b>

(\*) Generadas a partir del ejercicio 2003.

**g) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación 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. Al cierre del ejercicio 2011 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos. No obstante, debido a que las normas fiscales aplicadas por la Sociedad pueden ser objeto de diferentes interpretaciones por parte de las autoridades fiscales, podrían existir para los años pendientes de inspección determinados pasivos fiscales de carácter contingente que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Sin embargo, en opinión de los Administradores y de sus asesores fiscales, la probabilidad de que dichos pasivos contingentes se materialicen es remota y, en cualquier caso, no tendrían un efecto significativo sobre las cuentas anuales de la Sociedad consideradas en su conjunto.

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades es la correspondiente a la Norma Foral 3/1996 de 26 de junio, con las modificaciones incorporadas por la Norma Foral 6/2007, de 27 de marzo la cual se encuentra vigente, aun cuando existen diversos recursos planteados al respecto.



### 13. Ingresos y gastos

#### a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde fundamentalmente a la venta de parcelas y edificios en polígonos industriales y se desglosa por conceptos de la siguiente forma:

	Euros	
	2011	2010
Venta de pabellones y parcelas en polígonos industriales	8.141.193	7.481.059
Arrendamiento de oficinas y edificios (Nota 7)	133.227	184.077
Prestación de servicios y otros	39.021	83.019
Ingresos financieros recibidos de sociedades dependientes (Nota 8.b)	1.174.047	947.972
<b>Total</b>	<b>9.487.488</b>	<b>8.696.127</b>

El total de las ventas de la Sociedad se han realizado en territorio nacional.

#### b) Consumos de explotación

Los consumos de explotación se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	2011	2010
<b>Variación de existencias obra en curso y producto terminado (Nota 9)</b>	<b>(5.706.688)</b>	<b>(37.061)</b>
<b>Deterioro obra en curso y producto terminado</b>	<b>83.370</b>	<b>222.835</b>
<b>Aprovisionamientos</b>		
Compras y otros	8.031.661	13.323.858
Variación de existencias de terrenos y solares (Nota 9)	3.918.010	(4.575.690)
Deterioro de existencias terrenos y solares (Nota 9)	424.427	4.877.425
<b>Total</b>	<b>6.750.780</b>	<b>13.811.367</b>

El total de las compras de la Sociedad se ha realizado en territorio nacional.

La Sociedad distribuye en la cuenta de resultados los aprovisionamientos por tipo de activo adquirido, independientemente de la cuenta de existencias de la que suponga una variación, dado que consideran refleja de una forma más clara el efecto de su actividad. No obstante, se muestran en el detalle anterior las variaciones de existencias por cuenta contable concreta.



**c) Cargas sociales**

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

	2011	2010
Seguridad Social	266.849	296.824
Otras cargas sociales	21.094	35.826
<b>Total</b>	<b>287.943</b>	<b>332.650</b>

La cuenta Otras cargas sociales recoge la aportación a Itzarri-EPSV, equivalente al 1,5% de la masa salarial (3% hasta junio de 2010 y 1,5% hasta diciembre de 2010).

**14. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

Se entienden entidades vinculadas cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra.

Se consideran operaciones con entidades vinculadas aquellas realizadas con empresas del grupo y asociadas. Adicionalmente, se incluyen aquellas transacciones con entidades de la Comunidad Autónoma de Euskadi que pueden estar influenciadas por la naturaleza pública de la Sociedad.

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2011 y 2010, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa	Sociedad dominante del grupo
Lehiakorrerako Sozietatea, S.A.	Empresa perteneciente al Grupo SPRI
Parques Tecnológicos	Empresas del grupo
Sociedades del programa Industrialdeak	Empresas relacionadas
Gobierno Vasco y entidades relacionadas	Consejeros
Administradores	Alto directivo
Director General	

Los gastos de gestión cargados por la Sociedad, se basan en los gastos incurridos de forma centralizada, que se imputan equitativamente a cada sociedad del grupo.

El resto de transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.



**a) Entidades vinculadas**

Los saldos registrados al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 con entidades vinculadas son los siguientes (en euros):

	31.12.11				
	Sociedad dominante del grupo	Empresas del grupo Sprilur	Empresas asociadas y otras participadas del grupo SPRI	Gobierno Vasco y otras entidades vinculadas	TOTAL
Préstamos transformables en subvenciones (Notas 7 y 11.b)	939.700	-	-	2.861.121	3.800.821
Deudas a corto plazo (Nota 11.c)	6.113.589	39.337.461	505.555	3.817.524	49.774.129
Créditos a largo plazo (Nota 8.c)	-	35.252.572	3.000.000	-	38.252.572
Créditos a corto plazo (Nota 8.c)	-	2.194.440	-	-	2.194.440
Deudores comerciales a corto plazo (Nota 8.a)	-	109.814	11.307	-	121.121
Proveedores, empresas del grupo (Nota 11)	17.700	-	-	-	17.700

	31.12.10				
	Sociedad dominante del grupo	Empresas del grupo Sprilur	Empresas asociadas y otras participadas del grupo SPRI	Gobierno Vasco y otras entidades vinculadas	TOTAL
Préstamos transformables en subvenciones (Notas 7 y 11.b)	1.218.828	-	-	2.728.672	3.947.500
Deudas a corto plazo (Nota 11.c)	6.133.845	41.188.053	505.556	3.706.334	51.533.788
Créditos a largo plazo (Nota 8.c)	-	36.875.813	3.000.000	-	39.875.813
Créditos a corto plazo (Nota 8.c)	-	3.448.555	-	-	3.448.555
Deudores comerciales a largo plazo (Nota 8.a)	-	728.352	-	-	728.352
Deudores comerciales a corto plazo (Nota 8.a)	2.419	272.903	24.279	-	299.601
Proveedores, empresas del grupo (Nota 11)	18.584	-	-	-	18.584

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:



**Ejercicio 2011**

	Sociedad dominante del grupo	Empresas del Grupo Sprilur	Empresas asociadas y otras participadas del Grupo SPRI	Gobierno Vasco y otras entidades vinculadas	TOTAL
Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas	-	1.041.597	132.450	-	1.174.047
Compras de terrenos (Nota 9)	-	1.055.060	-	-	1.055.060
Servicios prestados	25.612	22.520	6.254	-	54.386
Servicios recibidos	30.000	1.000	-	-	31.000
Gastos de gestión corriente	-	93.417	132.450	-	225.867
Subvenciones a la explotación	450.262	-	-	-	450.262
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	-	-	-	900.235	900.235
Gastos financieros / Subvención implícita	231.065	545.470	-	243.640	1.020.175

**Ejercicio 2010**

Euros	Sociedad dominante del grupo	Empresas del Grupo Sprilur	Empresas asociadas y otras participadas del Grupo SPRI	Gobierno Vasco y otras entidades vinculadas	TOTAL
Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas	-	821.654	126.318	-	947.972
Servicios prestados	20.722	6.000	73.424	-	100.146
Servicios recibidos	32.248	3.000	-	-	35.248
Gastos de gestión corriente	-	49.814	126.319	-	176.133
Subvenciones a la explotación	187.763	-	-	-	187.763
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	-	-	-	238.824	238.824
Gastos financieros / Subvención implícita	252.428	288.610	-	192.582	733.620

Los gastos e ingresos financieros con empresas del grupo son consecuencia fundamentalmente de los Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósito en Cuenta Corriente (Notas 8.c y 11.c). El detalle de los gastos financieros con empresas del grupo y asociadas e ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas devengados en el ejercicio se desglosa como sigue:



Euros	Gastos		Ingresos	
	2011	2010	2011	2010
<b>Empresas del grupo y asociadas:</b>				
Arabako Industrialdea, S.A.	-	-	127.895	90.064
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	47.460	38.364	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	52.397	27.132	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	59.787	28.937	-	-
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	-	-	82.312	73.143
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	35.012	15.481	-	-
Goierni Beheko Industrialdea, S.A.	20.325	7.925	-	-
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	-	-	321.357	226.282
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	-	39.831	38.164
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	47.416	21.279	-	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	-	-	195.768	143.669
Zarautzko Industrialdea, S.A.	11.400	7.638	-	-
Irungo Industrialdea, S.A.	58.088	31.938	-	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	-	-	63.685	76.776
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	69.196	34.516	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	-	81.666	62.634
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	-	-	35.666	42.424
Orduñako Industrialdea, S.A.	-	-	-	18.684
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	94.185	50.713	-	-
Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A.	49.921	24.687	-	-
Landabarren Parke Logistikoa, S.A.	283	-	-	-
Gobierno Vasco	-	66.264	-	-
	<b>545.470</b>	<b>354.874</b>	<b>948.180</b>	<b>771.840</b>
<b>Coste de actualización de la deuda sin interés</b>				
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	39.148	-
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	54.269	49.814
Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.	231.065	252.428	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	132.450	126.318
Gobierno Vasco	243.640	126.318	-	-
	<b>474.705</b>	<b>378.746</b>	<b>225.867</b>	<b>176.132</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.020.175</b>	<b>773.620</b>	<b>1.174.047</b>	<b>947.972</b>

**b) Administradores y Alta Dirección**

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han devengado remuneración alguna por sueldos, dietas u otros conceptos en los ejercicios 2011 y 2010.

Según acuerdo del Consejo de Administración y de acuerdo a lo establecido en el presupuesto de la Sociedad aprobado para el ejercicio 2011, el único cargo directivo es el correspondiente al Director General que ha sido sustituido en junio de 2011. Los honorarios devengados por las personas que han ocupado dicho cargo durante el ejercicio 2011 por todos los conceptos, han ascendido a 102.215 euros (82.228 en el ejercicio 2010).





Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni Altos Directivos (al margen de los seguros de vida de los que dispone la totalidad de la plantilla de la Sociedad), ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Tampoco han recibido anticipos durante los ejercicios 2011 y 2010.

**c) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores**

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades se hace constar que los Consejeros y las personas vinculadas a los mismos según se define en dicha Ley, no han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

Asimismo, y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, a continuación se indica la realización, por cuenta propia o ajena, de actividades realizadas por parte de los miembros del Consejo de Administración y personas vinculadas a los mismos, en caso de ser aplicable, en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

Titular	Sociedad y actividad de la misma	Cargo (por cuenta ajena)
Sr. D. Francisco Javier Garmendia Martínez	Luzaró, E.F.C., S.A.	Consejero
	Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa	Consejero
	Lehiakorrerako Sozietatea, S.A.	Consejero
	Parque Tecnológico, S.A. – Teknologi Elkartegia, S.A.	Vicepresidente
	Ente Vasco de la Energía	Consejero - Presidente
	Bahía de Bizkaia Electricidad, S.L.	Vicepresidente
	Naturgas Energía	Vicepresidente
	Zabalgarbi, S.A.	Consejero
	Mondragón Desarrollo S.P.E., S.A.	Consejero
	Mondragón Promoción Empresarial, S.P.E. S.A.	Consejero
	Mondragón Innovación S.P.E., S.A.	Presidente
	Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGEER, S.A.	Consejero
	Ekarpen S.P.E., S.A.	Miembro del Comité
	Suztapen Fondo de Capital Riesgo	Miembro del Comité
	Ezten Fondo de Capital Riesgo	Miembro del Comité
	Ekintzaille Fondo de Capital Riesgo	Miembro del Comité
Elkano XXI Fondo de Capital Riesgo	Consejero	
Alianza Tecnológica IK4 Research Alliance	Consejero	
Fundación Centro de Investigación de Energías Alternativas. (CIC Energigune)	Consejero	
Fundación Tecnalia Research & Innovation	Consejero	
Sr. D. Ernesto Gasco Gonzalo	PLAE-AEIE (Plataforma Logística Aquitania Euskadi)	Secretario del Comité de Dirección
	CTV (Centro Intermodal de Transporte y Logística de Vitoria)	Vocal Consejo de Administración
	ZAISA (Sociedad Promotora de la Zona Aduanera de Irún)	Vocal Consejo de Administración
	ZUATZU Parque Empresarial, S.A.	Vocal Consejo de Administración
Sr. D. Pedro Gómez Damborenea	Parque Tecnológico de San Sebastian, S.A. –Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A.	Consejero
	Parque Tecnológico, S.A. – Teknologi Elkartegia, S.A.	Consejero
	Parque Tecnológico de Álava, S.A. Arabako Teknologi Elkartegia, S.A.	Consejero
	Sociedad para la Transformación Competitiva – Eraldaketa	Consejero
	Lehiakorrerako Sozietatea, S.A.	Consejero



Titular	Sociedad y actividad de la misma	Cargo (por cuenta ajena)
Sra. Dña. Lara Cuevas Lantarón	Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A. Burtzeña Empresa Parkea, S.A. Ibar Zaharra, S.A. Centro de Desarrollo Empresarial Margen Izquierda, S.A. Bic Gipuzkoa Berrilan, S.A. Centro de Empresas e Innovación de Álava, S.A. Centro de Empresas e Innovación Saiolan., S.A.	Consejera Presidenta Consejera Consejera Presidenta Consejera Consejera
Sr. D. Tomás Orbea Celaya	Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGEGR, S.A. Parque Tecnológico, S.A. - Teknologi Elkartegia, S.A. Parque Tecnológico de Álava, S.A. Arabako Teknologi Elkartegia, S.A. Parque Tecnológico de San Sebastian, S.A. -Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A.	Vicepresidente Consejero  Consejero Consejero
Sr. D. Juan Goicolea Ruigomez	Alianza Tecnológica IK4 Research Alliance Ente Vasco de la Energía Fundación Biofísica Bizkaia Fundación Centro de Tecnologías Aeronáuticas Fundación Donostia Internacional Physics Center Fundación Tecnalia Research & Innovation Sociedad para la Transformación Competitiva - Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGEGR, S.A. Innobasque, Consejo de Innovación y Tecnología Instituto Vasco de competitividad METAPOSTA Parque Tecnológico de Álava, S.A. Arabako Teknologi Elkartegia, S.A. Euskaltel, S.A.	Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Miembro del Patronato  Consejero Consejero Consejero Consejero Presidente  Consejero Consejero
Sr. D. Juan José Garayar Elizondo	Sociedad para la Transformación Competitiva - Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea, S.A. Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGEGR, S.A. MCC Desarrollo SPE, S.A. Mondragón Promoción Empresarial SPE, S.A. EKARPEN SPE, S.A.	Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero

## 15. Otra información

### a) Estructura del personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2011 y 2010, detallada por categorías, es la siguiente:

Categorías	2011	2010
Director General (Nota 14.b)	1	1
Subdirector general de operaciones	1	1
Directores de departamento	6	6
Titulados superiores	5	7
Titolado medio	11	12
	24	27



Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2011 y 2010, detallado por categorías, es la siguiente:

Categorías	31.12.2011		31.12.2010	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Director General	1	-	1	-
Subdirector general de operaciones	1	-	1	-
Directores de departamento	5	1	5	1
Titulados superiores	3	2	5	2
Titulado medio	5	6	5	6
	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>17</b>	<b>9</b>

El Consejo de Administración está formado por 9 personas, de las cuales 8 son hombres y 1 es mujer.

**b) Honorarios de auditoría**

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a Sprilur, S.A., por parte del auditor en concepto de auditoría de cuentas durante los ejercicios 2011 y 2010 han ascendido a 11.640 euros.

Asimismo, no se han prestado otros servicios profesionales a las distintas sociedades del grupo por parte del auditor principal ni por otras sociedades vinculadas al mismo.

**c) Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio	
	2011	
	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	10.976.567	98,58%
Resto	158.441	1,42%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>11.135.008</b>	<b>100%</b>
PMPE (días) de pagos	44,84	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-	

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Proveedores a corto plazo" (tanto de Grupo como de fuera del Grupo) del pasivo corriente del balance de situación.



De acuerdo a la mejor interpretación de los Administradores de la Sociedad, no se han considerado aquellos saldos derivados de contratos en los que se contemplan pagos supeditados a la prestación de algún tipo de servicio o a la obtención de algún tipo de autorización relacionada con los avances urbanísticos de los proyectos a los que se dedica la Sociedad.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2011 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 50 días (55 días desde la entrada en vigor de la Ley hasta el 31 de diciembre de 2011).

**d) Situación de liquidez y presupuesto de tesorería-**

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de la eventual incapacidad de la Sociedad para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

La Sociedad determina las necesidades de tesorería utilizando dos herramientas básicas:

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle y actualización mensual.
2. Presupuesto de tesorería con horizonte de 30 días con detalle diario y actualización diaria, elaborado a partir de los compromisos de pago incorporados al Sistema de Información Financiera.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al cierre de los ejercicios 2011 y 2010 asciende a 5.188.549 y 5.132.862 euros, respectivamente (Nota 11).

La situación económica se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de bienes inmobiliarios unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas en estos dos ejercicios, lo que ha afectado de forma importante a la demanda de suelo industrial, pabellones industriales y oficinas. La Sociedad entiende que su relativa menor exposición a la competencia de precios (sus productos se ofrecen a precios inferiores a los que maneja el mercado), la calidad de su suelo (en su mayor parte próximo a importantes zonas industriales y con buenas comunicaciones) y el hecho de que su accionista de referencia sea una entidad pública según se indica en la Nota 10 (que pone de manifiesto mediante la concesión de financiación entre otras medidas de apoyo, -Nota 14-), permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en los ejercicios 2012 y siguientes.



Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para el ejercicio 2012, elaborado sobre la base de negocio recurrente de la Sociedad, son las siguientes:

Presupuesto de Tesorería	Euros
Saldo inicial	14.016.510
Cobros promociones	10.147.611
Cobros desembolso ampliación de capital	1.100.000
Cobros por financiación recibida	2.367.860
Cobros por alquileres	1.096.643
Pagos compra terrenos	(9.095.559)
Pagos relativos a obras en promociones	(9.999.412)
Pagos por tomas de participación en sociedades del grupo y asociadas	(1.605.555)
Pagos por financiación concedida a sociedades del grupo y asociadas	(590.994)
Pagos por compromisos de inversión	(3.685.140)
Otros pagos (gastos generales, impuestos, etc.)	(3.472.305)
<b>Total</b>	<b>279.659</b>

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2012, los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al cierre del ejercicio y el límite pendiente de disponer de las líneas de crédito y préstamos, permite concluir que el mismo será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado continúen endureciéndose.

#### **16. Fondo Estratégico de Suelo**

El 17 de diciembre de 2010 se firmó el "Convenio Interinstitucional de Constitución del Fondo Estratégico de Suelo" (en adelante FES), entre representantes del Gobierno Vasco y de las tres Diputaciones Forales.

El objeto del mencionado Convenio es la constitución del Fondo Estratégico de Suelo (FES) cuya misión es la realización de actuaciones en materia de suelo industrial, que resulten estratégicas para la reactivación económica y faciliten la implantación y desarrollo de nuevos proyectos empresariales.

La dotación del Fondo Estratégico de Suelo se estableció en 30.050.500 euros y se encomendó la tarea de control y seguimiento del mismo a la Oficina de Inversiones Estratégicas y la tarea de gestión urbanística a Sprilur, S.A. En este sentido, la gestión abarca tanto la dotación económica mencionada así como una serie de inmuebles, con el objeto de posibilitar su readaptación industrial.

En este sentido, el 3 de enero de 2011 se ingresó en una cuenta corriente creada a este efecto a nombre de Sprilur, S.A. la totalidad del fondo por importe de 30.050.500 euros. Los proyectos estratégicos para los que va destinado este fondo son Kanpezu, Arasur, obras de derribo y descontaminación en Burtzeña, Loiu, Urduliz, Hernani y Zarautz que han sido aprobados por la Oficina de Inversiones Estratégicas. Los tres últimos proyectos serán desarrollados por empresas del grupo Sprilur, Industrialdeak, si bien la Sociedad financiará mediante anticipos reintegrables a las mismas. La financiación ligada a proyectos que serán desarrollados por empresas del grupo asciende a 16.916.698 euros.



Se presenta a continuación la información financiera al 31 de diciembre de 2011 relativa a la gestión realizada por Sprilur S.A. en relación al Fondo Estratégico de Suelo, por la que la Sociedad no recibe remuneración alguna:

**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
(Euros)

ACTIVO	31.12.11	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31.12.11
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>31.298.042</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	-
Existencias	4.359.148	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	-
Terrenos y solares	2.187.488	Resultado del ejercicio (Pérdidas)	-
Promociones en curso	1.571.660		
Anticipos a proveedores	600.000	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>30.428.261</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>655.552</b>	Deudas a largo plazo	30.428.261
Otros créditos con las Administraciones Públicas	655.552	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>869.781</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	26.283.342	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	869.781
Tesorería	26.283.342	Proveedores	445.835
		Otras deudas con las Administraciones Públicas	423.946
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>31.298.042</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>31.298.042</b>

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

	Ejercicio 2011
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	
Variación de promociones en curso y edificios y polígonos terminados	(3.759.148)
Aprovisionamientos	3.759.148
Compras de terrenos y solares	1.975.163
Obras y servicios realizados por terceros	1.783.985
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	-
Impuestos sobre beneficios	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)</b>	-

Se ha incurrido en un total de 4.359.148 euros principalmente por la compra de los suelos en Arasur por 1.975.163 euros, las obras de urbanización de Kanpezu por 1.571.660 euros, de las que se encuentran pendiente de pago al 31 de diciembre de 2011 un total de 412.075 euros y las obras de derribo y descontaminación en Burtzeña por 199.454 euros. Adicionalmente el 13 de enero de 2011 se ha firmado un contrato de promesa de compra para 5 fincas urbanizables situadas en Loiu en el que se establece como condición la autorización de AENA para llevar a cabo la ejecución de las obras de urbanización y edificación. Sprilur, S.A. ha realizado un pago a cuenta del FES por un importe de 600 miles de euros por el que ha recibido un aval en garantía del cumplimiento de las obligaciones del vendedor. El compromiso total adquirido asciende a 6.000.000 euros.

Asimismo se incluyen como mayor deuda dentro del epígrafe "Deudas a largo plazo" del balance de situación adjunto los intereses generados por la cuenta corriente, por 377.761 euros.



El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Euros	Corriente
Otros créditos con las Administraciones Públicas	
Activos por impuesto corriente	71.775
IVA	583.777
<b>Total saldos deudores</b>	<b>655.552</b>
Otras deudas con las Administraciones Públicas	
IVA	423.946
<b>Total sados acreedores</b>	<b>423.946</b>

En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad estiman que como consecuencia de la gestión del FES, no se derivará quebranto alguno para Sprilur, S.A. en ningún caso, puesto que, tanto la propiedad de los activos inmobiliarios o de los fondos a gestionar no pertenece a la Sociedad, así como también cualquier derecho y obligación derivada de los mismos (incluyendo posibles plusvalías, así como en su caso deterioros que puedan producirse, o pérdidas en la venta/desarrollo de los activos inmobiliarios).



## SPRILUR, S.A.

### Informe de gestión

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011

#### 1. INTRODUCCIÓN

SPRILUR, S.A. Sociedad pública adscrita al Departamento de Industria, Innovación, Comercio y Turismo, surge en Junio de 1995 como consecuencia de la integración de las actividades de las Sociedades Públicas ILUSGE, A.B.-PROGESIN, S.A. y del Departamento de Terrenos y Construcciones de la Sociedad SPRI, S.A.

El objeto social está dirigido a formular estudios, ejercitar la acción urbanizadora y edificatoria y la gestión, explotación y mantenimiento de las obras y servicios resultantes, para la promoción del suelo y edificaciones industriales en la Comunidad Autónoma de Euskadi, bien directamente o a través de otras sociedades con idéntico objeto.

El capital social al 31 de diciembre de 2011, totalmente suscrito y desembolsado, está representado por 1.870.090 acciones ordinarias nominativas de 100 euros de valor nominal cada una.

La estructura accionarial es la siguiente:

	<u>Partaidetza/ Participación</u>
Eraldaketa Lehiakorrerako Sozietatea / Sociedad para la Transformación Competitiva, S.A.	92,19%
Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioa/ Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi	7,81%

#### 2. RESULTADO DEL EJERCICIO

El ejercicio 2011 ha finalizado con una pérdida de 2.247.066 euros que supone una reducción de aproximadamente un 47% respecto a la pérdida presupuestada para el citado ejercicio.

El motivo de este fuerte descenso responde fundamentalmente a la obtención de un margen bruto en las ventas muy superior (en casi 1,2 millones de euros) al presupuestado, derivado de un mix de producto más rentable. Adicionalmente, se han obtenido ahorros en los gastos de estructura en torno al 8,5% siguiendo la política de contención del gasto y una reducción del deterioro en sociedades participadas (0,7 millones de euros) como consecuencia de la reversión que se ha producido en Urdulizko Industrialdea, S.A.

Así mismo, también se produce un fuerte descenso en las pérdidas respecto al ejercicio pasado (10.576.888 euros) que se explica por los importantes deterioros que se pusieron de manifiesto sobre terrenos con calificación rústica (5,1 millones de euros), el menor margen obtenido en las ventas y asignación de costes a parcelas comerciales (3,2 millones de euros) y del mayor deterioro de las sociedades como consecuencia de los acuerdos de extinción de algunas de ellas.





### 3. ACTIVIDADES DE LA ENTIDAD

En el ejercicio 2011 ha continuado, sino empeorado, la coyuntura económica adversa que venimos arrastrando los últimos años. La demanda se ha reducido a mínimos históricos sin que, por el momento, se prevea ningún síntoma de reactivación a corto plazo.

SPRILUR y su Grupo, como parte de la Subdirección General de Soluciones para Infraestructuras, tiene como misión actuar como herramienta de promoción y reactivación económica y pretende aprovechar el equipo humano del Grupo como instrumento activo para divulgar todos los programas de promoción del Gobierno al tejido empresarial vasco.

Las líneas maestras definidas para la actuación del Grupo son las expuestas a continuación:

- ✓ **Reordenación de Sociedades.** Se estima una reducción de 22 a 10 sociedades Industrialdeak para finales de 2013. Durante este ejercicio se ha procedido a la liquidación de Elorrioko Industrialdea, S.A., Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U. y Orduñako Industrialdea S.A. y a la fusión de Aiara Haraneko y Lautadako Industrialdea, S.A. en Arabako Industrialdea, S.A.
- ✓ **Reducción de costes operativos.** Como consecuencia del proceso de reordenación de Sociedades se ha procedido a la asignación de la gestión de 2 Sociedades por cada gerente. Así se reducirán gastos operativos y para 2012 se espera un ahorro del 20% por servicios exteriores y gastos de personal, con respecto al 2008.
- ✓ **Reasignación de Recursos Humanos.** Con una doble estrategia, la primera de corporativización de funciones y la segunda de readecuaciones funcionales.
- ✓ **Priorización de Proyectos e Inversiones,** tomando como base la actual distribución de las existencias de cada tipo de producto. Para ello, se ha realizado un estudio en el que se analizan las actuaciones promocionadas desde el Grupo Sprilur hasta finales de 2010 y del mismo se desprende que hay un stock de 438.643 m2 de superficie comercializable (agregando los diferentes tipos de productos que se desarrollan en cada sociedad), es decir un 63,24% de los 693.596 m2 comercializables del Área de Infraestructuras (Red de Parques y Grupo Sprilur).
- ✓ **Esfuerzo comercial.** Ante una apatía en la demanda de espacios para la instalación de actividad económica por parte de las empresas, se inicia un plan de refuerzo de la promoción comercial y acción de ventas dirigido a la empresa vasca y prescriptores con el objeto de reactivar la demanda e interés por la oferta de infraestructuras públicas.
- ✓ **Profundización de la colaboración y coordinación interinstitucionales** como un elemento de incremento de la eficacia y eficiencia de la actividad de desarrollo público de suelo para actividades económicas.

Otras actividades desarrolladas en el ejercicio 2011 que merezcan ser destacadas son:

- ✓ La finalización en Octubre, del **Proyecto MITKE**, tras tres años de actividad y que es la base de diferentes planes de acción que deberán definirse y materializarse los próximos años.



- ✓ La finalización del trabajo realizado por la Universidad de Deusto referido a la búsqueda de **una mayor eficiencia en la tramitación urbanística** y propone alternativas para que las inversiones y riesgos que acompañan a una promoción inmobiliaria sean proporcionales a los documentos a redactar y a las decisiones administrativas que hay que adoptar en el proceso. Dicho trabajo se ha trasladado al Departamento de Ordenación del Territorio para su análisis y posterior intercambio de pareceres.
- ✓ Se ha encargado, junto con otras entidades de desarrollo de suelo para actividades económicas un **“Análisis jurídico, técnico y económico sobre los factores competitivos en las ofertas comerciales de suelo para la captación de actividad económica en diferentes territorios de ámbito estatal y europeo”** que tiene por objetivo realizar un **benchmarking para conocer los procesos de gestión, desarrollo y formación de precios en las promociones de infraestructuras** ya que la diversidad de las mismas inciden directamente en las ofertas que desde Euskadi se realizan.
- ✓ Con el documento **“La oferta de suelo de promoción pública para actividades económicas en Euskadi”** se ha realizado un exhaustivo inventario de las realizaciones del Área de Soluciones para Infraestructuras y abre asimismo una ventana a las líneas de actuación que, desde esta área, en el futuro se irán implementando desde el sector público vasco con el fin de acompañar a la previsible evolución de las necesidades de las empresas vascas y del conjunto de las políticas de acompañamiento.
- ✓ Desde la Vicepresidencia de la **Asociación Española de Empresas Públicas Locales (ELIGE)** se ha impulsado la innovación y la formación en este tipo de empresas y asimismo, se ha contrastado todo ello con las Empresas Europeas mediante la participación de esta Asociación en el CEEP (Confederación Europea de Empresas Públicas).
- ✓ Por otro lado, SPRILUR, S.A. forma parte de la **Junta Directiva del Precluster de la Construcción (ERAIKUNE)** en el que se elaboran diferentes actividades (jornadas, participación en viajes Institucionales-comerciales, diferentes comités: de innovación, nuevos mercados, sostenibilidad, etc)
- ✓ SPRILUR, S.A. forma parte como **entidad colaboradora del CEPE (Coordinadora Española de Polígonos Empresariales)** y ha participado como ponente en diferentes jornadas organizadas por esta coordinadora y asimismo forma parte del Grupo GET-10 (CEPE, SEPES-Ministerio de Fomento, SEPIVA-Generalitat de Valencia, APIA-Asociación Empresarios de Asturias y AENOR) para la elaboración de una norma ISO de gestión de áreas empresariales.
- ✓ Asimismo, se han puesto en marcha diferentes acciones derivadas de la **Política de Responsabilidad Social Corporativa y de Gobernanza** impulsadas desde el Gobierno Vasco. Cabe destacar la aprobación del Código Ético de las diferentes sociedades.

Los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta Sprilur son:



- ✓ **Riesgo de crédito:** La política de crédito de Sprilur, S.A. incluye la obtención de garantías (avales bancarios, depósitos indisponibles, pagarés avalados, etc.) en cobertura del riesgo de crédito para aquellas operaciones significativas. Asimismo, se realizan profundos y detallados análisis y estudios de los deudores previamente al perfeccionamiento de las transacciones con el fin de asegurarse de la solvencia de los mismos.
- ✓ **Riesgo de liquidez:** La Dirección Financiera de Sprilur, S.A y del Grupo al que la Sociedad pertenece, determina conjuntamente las necesidades de tesorería, identificando dichas necesidades con la suficiente antelación para poder planificar con tiempo las nuevas necesidades de financiación. Asimismo la obtención de recursos financieros por parte de la Sociedad necesarios para el desarrollo de su actividad, se fija en los Presupuestos Anuales de la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE). En este sentido, la Sociedad ha dispuesto de 54.811.451 euros de las líneas contratadas con entidades de crédito y tenía autorizadas disposiciones adicionales en líneas de crédito por importe de 5.188.549 euros al 31 de diciembre de 2011.

Adicionalmente con el objetivo de optimizar la gestión de tesorería del Grupo, la Sociedad tiene suscritos determinados contratos que conllevan la gestión centralizada de sus recursos financieros y asimismo la concesión de financiación desde la Sociedad a aquellas sociedades que lo precisen ("Contratos de integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósito en Cuenta Corriente").

Las condiciones relativas a los recursos financieros, tanto activos como pasivos con entidades de crédito, se regulan mediante el Convenio que se suscribe, generalmente con carácter anual, entre la Administración del País Vasco y las Entidades Financieras operantes en la misma.

- ✓ **Riesgo de mercado:** La actividad de Sprilur, S.A se encuentra condicionada a la situación económica general, sometida a los diferentes ciclos que le afectan. No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que la Sociedad desarrolla herramientas de política industrial en la CAE, y por tanto, no se ve condicionada a la realización de sus activos en el horizonte temporal habitual del sector en el que ejerce su actividad.

#### 4. PRINCIPALES REALIZACIONES DE 2011

Como hechos destacables en el ejercicio 2011, aparte del desarrollo del objeto social de SPRILUR, S.A. cabe destacar:

##### ❖ Gestión del Fondo Estratégico de Suelo

El 17 de diciembre de 2010 se firmó el "Convenio Interinstitucional de Constitución del Fondo Estratégico de Suelo" (en adelante FES), entre representantes del Gobierno Vasco y de las tres Diputaciones Forales.

La dotación del Fondo Estratégico de Suelo se estableció en 30.050.500 euros y se encomendó la tarea de control y seguimiento del mismo a la Oficina de Inversiones Estratégicas y la tarea de gestión urbanística a Sprilur, S.A. Dado el papel de la Sociedad, como meros gestores, las cuentas anuales de SPRILUR, S.A. no recogen el



desarrollo de la citada actividad, sino que se da información sobre la misma en una nota de la memoria.

En este sentido, el 3 de enero de 2011 se ingresó en una cuenta corriente creada a este efecto a nombre de Sprilur, S.A. la totalidad del fondo por importe de 30.050.500 euros. Los proyectos estratégicos para los que va destinado este fondo son Kanpezu, Arasur, obras de derribo y descontaminación en Burtzeña, Loiu, Urduliz, Hernani y Zarautz que han sido aprobados por la Oficina de Inversiones Estratégicas.

Durante el ejercicio 2011, se ha incurrido en unas inversiones de 4.359.148 euros con cargo al citado Fondo.

- ❖ Liquidación de sociedades participadas de SPRILUR, S.A. con la asunción de la actividad de una de ellas (Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.) desde el 1 de noviembre de 2011.

La liquidación de la citada sociedad, ha supuesto la integración de los activos y pasivos de la sociedad por importe neto de 7.447.134 euros contra la participación financiera, continuando con la actividad antes desarrollada por la sociedad participada. Los mencionados activos hacen referencia fundamentalmente a inversiones inmobiliarias (activos con contrato de arrendamiento puro), existencias (locales libres en varios municipios disponibles para la venta) y derechos de cobro derivados de contratos de arrendamiento con opción de compra y contratos de venta con pago aplazado.

#### 4.1. INVERSIONES

Las inversiones realizadas por SPRILUR, S.A., durante el ejercicio 2011, ascienden a 9.326.302 euros, las cuales se distribuyen de la siguiente manera:

	Euros
Inversiones Financieras	2.478.305
Inversiones en Polígonos Propios	<u>6.847.997</u>
	<u>9.326.302</u>
	=====

El importe de las Inversiones Financieras se refiere fundamentalmente al desembolso de la toma de participación sociedades asociadas (Urdulizko Industrialdea, S.A. y Burtzeña Empresa Parkea, S.A.)

Por otra parte, durante el ejercicio 2011, la gestión del Sistema Centralizado de Tesorería ha supuesto una devolución neta de financiación a las sociedades participadas por importe de 1.786.874 euros, como consecuencia de la devolución de los depósitos recibidos por importe de 2.356.148 euros neta de la menor disposición de cuentas de crédito (considerando tanto el largo como el corto plazo por importe de 569.274 euros).

Por lo que respecta a las Inversiones en Polígonos Propios, durante el ejercicio 2011 fundamentalmente, hacen referencia a:



- ✓ En el capítulo de Terrenos y Solares, hace referencia a la compra de varias parcelas a la sociedad del grupo Orduñako Industrialdea, S.A. por importe de 1.055.060 antes de su liquidación mediante la compensación de un crédito por el mismo importe.
- ✓ En el capítulo de Promociones en Curso y Terminadas:
  - Han finalizado durante el ejercicio 2011 las obras de edificación en el polígono de Matsaria (Eibar) con una inversión de 779.273 euros.
  - A mitad de ejercicio han comenzado las obras de urbanización de los polígonos de Santa Cruz de Kanpezo (financiación compartida FES) y Ballonti II (Ortuella). La inversión en su conjunto ha ascendido a 3.105.287 euros.

Se han realizado anticipos a proveedores por importe de 3.817.000 Euros derivados del contrato suscrito con Inmogroup en las obras que se están llevando a cabo en el polígono de Güeñes y que supondrá hacerse con una oferta de pabellones industriales a finales de 2012.

La realización presupuestaria de las inversiones (considerando las inversiones llevadas a cabo dentro de la gestión del Fondo Estratégico de Suelo que estaban consideradas en el presupuesto de la Sociedad) se ha quedado en torno al 50% debido a que algunas de las actuaciones del Plan +euskadi09 se han visto ralentizadas por distintos motivos (proyecto VIAP y urbanización polígono Kanpezu) así como actuaciones del presupuesto ordinario (obras de urbanización Ballonti II fundamentalmente) y también inversiones relativas al Fondo Estratégico de Suelo (Loiu).

El número de Polígonos Propios gestionados actualmente es de 31, distribuidos territorialmente de la siguiente manera: 13 en Bizkaia, 13 en Gipuzkoa y 4 en Araba.

#### 4.2. FINANCIACIÓN

Las inversiones realizadas se han financiado, fundamentalmente, a través de los siguientes medios:

- ✓ Desembolso de la parte pendiente de la ampliación de capital llevada a cabo a finales del ejercicio 2010 por importe de 5.025.000 euros.
- ✓ Importe neto de la cifra de negocios. Las ventas del ejercicio han ascendido a 8.141.193 euros con el siguiente detalle:



	Empresas nº	Ocupación m <sup>2</sup>	Importe €	Tipo Producto
<b>Bizkaia</b>		40	36.000	Plazas de aparcamiento
		<u>3.297</u>	<u>2.961.217</u>	Pabellón
	<b>5</b>	<b>3.337</b>	<b>2.997.217</b>	
<b>Gipuzkoa</b>		118	108.000	Plazas de aparcamiento
		11.575	3.678.795	Parcela
		<u>1.667</u>	<u>1.357.181</u>	Pabellón
<b>5</b>	<b>13.360</b>	<b>5.143.976</b>		
<b>Totales</b>	<b>10</b>	<b>16.697</b>	<b>8.141.193</b>	

- ✓ Aumento del endeudamiento bancario (neto de los saldos en tesorería) por importe de 10.821.143 euros.

##### 5. PREVISIONES PARA EL AÑO 2012

Como premisa general, debemos considerar SPRILUR, S.A. como Sociedad dedicada, por el Gobierno Vasco, a la gestión y desarrollo de Infraestructuras Industriales en la Comunidad Autónoma de Euskadi. Sus actuaciones abarcarán desde las reservas Estratégicas de Terreno, hasta la edificación de pabellones industriales, pasando por sus etapas intermedias, tanto en nuevos desarrollos como en áreas de recuperación o rehabilitación. Para el cumplimiento de sus objetivos, actuará directamente y/o en colaboración con otras Instituciones Públicas y con el sector privado.

Dentro de SPRILUR, S.A. se diferencian claramente dos programas: la participación en Sociedades del Programa Industrialdeak e Industria-Lurrak, en colaboración con las Diputaciones Forales y Ayuntamientos, la cual consiste en la promoción y gestión de pequeños polígonos industriales y su cesión mediante un abanico amplio de posibilidades que van desde el arrendamiento con opción de compra, hasta la venta al contado a las PYMES, abarcando todo tipo de sectores de actividad económica de la Comunidad; y por otro, la actividad de suelo industrial en la compra de suelo estratégico para su posterior desarrollo o bien en la rehabilitación y reconversión de zonas industriales degradadas.

En relación al desarrollo de los diferentes Planes de Acción se prevé:

- **Reordenación de Sociedades.** El proceso se acelera respecto al plazo inicial previsto y en vez de finalizar el año 2013, se pretende que lo sea para este ejercicio 2012 mediante la reducción de 6 sociedades (1 en Bizkaia y 5 en Gipuzkoa).
- **Reducción de costes operativos.** Se sigue con el objetivo. Así se reducirán gastos operativos y para 2012 se espera un ahorro del 20% por servicios exteriores y gastos de personal, con respecto al 2008.



- **Reasignación de Recursos Humanos.** Con una doble estrategia, la primera de corporativización de funciones y la segunda de readecuaciones funcionales. Se han producido las primeras reasignaciones desde las sociedades industrialdeak y se ha puesto en marcha el Servicio de Apoyo de Contabilidad en Zuatzu en Donostia-San Sebastián con 4 personas las cuales asumen dicho apoyo para diez sociedades.
- **Priorización de Proyectos e Inversiones.** Tomando como base la actual distribución de las existencias de cada tipo de producto. El presupuesto del ejercicio fue planteado con este criterio desde el primer anteproyecto presentado al Departamento de Industria, Innovación, Comercio y Turismo (DIICT).
- **Esfuerzo comercial.** Es desde el punto de vista de la gestión operativa el más importante de los objetivos definidos implicando en los mismos a todas las personas de la organización. Como una herramienta adicional se ha puesto en marcha una nueva página web del Grupo SPRLUR en cuyo diseño y operativa prima la vertiente de oferta de espacios.
- **Profundización de la colaboración y coordinación interinstitucionales.** Se siguen con los contactos para gestionar los procesos de reordenación de sociedades y las inversiones del Fondo Estratégico de Suelo.

Otras actividades previstas para este ejercicio son:

- ✓ Propuesta de Aprobación de nuevos procedimientos internos que recojan, entre otros, el modo de aprobar los nuevos desarrollos de la Sociedad, la adquisición de suelos, la adjudicación de parcelas y edificios , etc
- ✓ La realización de un trabajo en colaboración con la Communauté Urbaine de Bordeaux, enmarcado en el Fondo Aquitania Euskadi, con el fin de intercambiar experiencias en el ámbito de la generación de nuevas áreas de actividad económica en zonas de aglomeración industrial.
- ✓ Finalización, en junio, del trabajo de Benchmarking y la explotación de sus resultados y extracción de conclusiones.
- ✓ Explorar nuevas fórmulas de financiación de proyectos.
- ✓ Definir planes de acción concretos, en el ámbito de nuevas iniciativas de negocio, que sean la base para la implementación, en el medio plazo, de nuevas áreas de actividad y de productos y servicios que completen y amplíen los actuales.

## 6. TRANSACCIONES CON ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no ha efectuado transacción alguna con acciones propias durante el ejercicio 2011.



**7. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

No se realizan labores significativas de investigación y desarrollo.

**8. HECHOS POSTERIORES**

El Consejo de Administración de Sprilur, S.A. no tiene conocimiento de ningún acontecimiento de importancia con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha del presente informe que pueda afectar significativamente a las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2011.





En cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, los Administradores de Sprilur, S.A. en sesión celebrada el 28 de marzo de 2012, han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2011, todo ello extendido e identificado en la forma que seguidamente se indica.

El Balance de situación figura transcrito en un folio de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, número N 5417426 B.

La Cuenta de Pérdidas y Ganancias figura transcrita en un folio de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, número N 5417427 B.

El Estado de Cambios en el Patrimonio Neto figura transcrito en un folio de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, número N 5417428 B.

El Estado de Flujos de Efectivo figura transcrito en un folio de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, número N 5417429 B.

La Memoria transcrita en 63 folios de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, números N 5417430 B al N 5417492 B.

El Informe de Gestión figura transcrito en 9 folios de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, números N 5417493 B al N 5417501 B.

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente, todos y cada uno de los citados seis documentos han sido firmados de su puño y letra por los miembros que componen el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante la suscripción de los presentes dos folios de papel timbrado de la Diputación Foral, números N 5620088 B y N 5620089 B.

San Sebastián, 28 de marzo de 2012.

Presidente  
D. Pedro Gómez Damborenea

Vicepresidente  
D. Tomás Orbea Celaya

Consejero  
D. Ernesto José Gasco Gonzalo



Consejero  
D. Juan Ignacio Goicolea Ruigomez

Consejero  
D. Francisco Javier Garmendia Martínez

Consejero  
Dña. Lara Cuevas Lantarón

Consejero  
D. Miguel Bengoechea Romero

Consejero  
D. Juan José Garayar Elizondo

Consejero  
D. Iñaki Achúcarro Arruabarrena

**SPRILUR, S.A.**

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

## 1.2 Liquidación Presupuesto de Capital: Inversiones

Euros

INVERSIONES	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO	REALIZADO	DIFERENCIA
<b>I. PAGOS POR INVERSIONES</b>	18.844.525	-6.822.009	12.022.516	-2.210.386	14.232.902
1. INMOVILIZADO INTANGIBLE	10.000	-	10.000	5.671	4.329
2. INMOVILIZADO MATERIAL	30.000	57.603	87.603	26.015	61.588
3. INVERSIONES INMOBILIARIAS	-	4.236.925	4.236.925	4.276.510	-39.585
4. EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	18.804.525	-10.171.745	8.632.780	-5.597.322	14.230.102
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	-	-	-	23.530	-23.530
9. AJUSTES POR AMORTIZACIONES Y CORRECCIONES POR DETERIORO	-	-944.792	-944.792	-944.790	-2
<b>II. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO</b>	3.955	-	3.955	8.223	-4.268
1. AMORTIZACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	3.955	-	3.955	8.223	-4.268
<b>III. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)</b>	10.355.254	-	10.355.254	6.593.462	3.761.792
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	-	-	-	55.687	-55.687
3. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	9.972.138	-	9.972.138	6.017.513	3.954.625
4. OTRAS DEUDAS	383.116	-	383.116	520.262	-137.146
<b>VI. AUMENTO NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	-	-	-	-	-
<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>29.203.734</b>	<b>-6.822.009</b>	<b>22.381.725</b>	<b>4.391.299</b>	<b>17.990.426</b>

En relación con el capítulo de Inversiones, la importante desviación que se produce entre el presupuesto y lo realizado se centra fundamentalmente en los siguientes capítulos:

### Pagos por inversiones en empresas del Grupo y Asociadas:

- o Se ha producido una disminución en la toma de participación en empresas asociadas por importe de 3.320.710 euros como consecuencia de las menores necesidades de financiación requeridas dada la baja realización de inversiones por parte de las mismas y adicionalmente, se ha llevado a cabo la liquidación de la participada Orduñako Industrialdea, S.A. (574.261 euros) que no se encontraba presupuestada.
- o Menor concesión de créditos a empresas del grupo debido a que, como se ha comentado anteriormente, el importe presupuestado que ascendía a 12.500.000 euros hace referencia a la actividad del FES no incluida finalmente en Cuentas Anuales de SPRILUR, S.A. (y por tanto en el realizado) neto de la menor devolución de los créditos concedidos dentro del Sistema Centralizado de Tesorería por importe de 2.164.822 euros como consecuencia de los problemas de financiación que ha habido en general en las sociedades del grupo por la caída de ingresos.

### Pagos por instrumentos de pasivos financieros de Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas.

La disminución en la devolución por parte de SPRILUR, S.A. de depósitos del Sistema Centralizado de Tesorería a sus sociedades participadas, se ha debido a la menor realización de inversiones de las mismas, por lo que han precisado menor financiación.

Respecto al resto de capítulos del mencionado presupuesto de capital, en los que se producen diferencias superiores al 5% entre el presupuesto y la realización, las mismas son del todo no significativas para conllevar explicaciones en detalle. Su justificación principalmente está en conceptos que no fueron incluidos en el presupuesto y realizaciones inferiores a lo incluido en los mismos ya que Sociedad realiza su presupuesto durante el último trimestre del ejercicio anterior al del objeto del presupuesto.

### 1.3 Liquidación Presupuesto de Capital: Financiación

Euros

FINANCIACIÓN	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO	REALIZADO	DIFERENCIA
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	-27.927.461	-6.285.327	-34.212.788	-18.204.566	-16.008.222
II. COBROS POR INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	7.910.000	-	7.910.000	5.467.718	2.442.282
1. EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	7.910.000	-	7.910.000	5.025.000	2.885.000
2. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	-	-	-	57.735	-57.735
5. AJUSTES POR IMPUTACIÓN DE SUBVENCIONES	-	-	-	384.983	-384.983
III. COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	32.622.813	2.985.705	35.608.518	4.662.682	30.945.836
3. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	5.041.472	-	5.041.472	4.146.665	894.807
4. OTRAS DEUDAS	27.581.341	2.985.705	30.567.046	516.017	30.051.029
IV. COBROS POR DESINVERSIONES	5.022.166	-463.504	4.558.662	1.747.518	2.811.144
4. EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	5.016.466	-	5.016.466	2.734.096	2.282.370
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	5.700	-	5.700	4.212	1.488
8. AJUSTES POR RESULTADOS DE BAJAS Y ENAJENACIONES	-	-463.504	-463.504	-990.790	527.286
V. DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	11.576.216	-3.058.883	8.517.333	10.717.947	-2.200.614
<b>TOTAL FINANCIACIÓN</b>	<b>29.203.734</b>	<b>-6.822.009</b>	<b>22.381.725</b>	<b>4.391.299</b>	<b>17.990.426</b>

El análisis de la financiación, siguiendo la Circular Nº 1/2012 de la Oficina de Control Económico, se realizará partiendo del Estado de flujos de efectivo del ejercicio 2011, en comparación con el mismo documento del presupuesto 2011. En consecuencia, vamos a analizar por grandes masas las variaciones significativas en función de su importancia relativa:

#### **Flujos de efectivo de las actividades de explotación:**

La desviación que se produce en este epígrafe hace referencia a la menor pérdida realizada respecto a la presupuestada y fundamentalmente a las menores inversiones realizadas (ver presupuesto de explotación).

#### **Emisión de Instrumentos de patrimonio, ampliaciones del Capital Social:**

La ampliación de capital presupuestada para el ejercicio 2011 no se ha llevado a cabo.

A mediados del ejercicio 2011, se ha procedido al cobro del desembolso pendiente (50%) de la ampliación de capital llevada a cabo a finales del ejercicio 2010.

#### **Subvenciones, Donaciones y Legados y Ajustes por imputación de subvenciones:**

Subvenciones, Donaciones y Legados: Este importe se corresponde con la diferencia entre las adiciones por las subvenciones implícitas derivadas de préstamos que la Sociedad tiene concedidos a tipo de interés inferior al de mercado y el efecto impositivo de las mismas.

Ajustes por imputación de subvenciones: Se refiere a la diferencia entre la aplicación en balance de las cuentas de subvenciones implícitas derivadas de préstamos que la Sociedad tiene concedidos a tipo de interés inferior al de mercado y el abono en la cuenta de pérdidas y ganancias. La citada diferencia hace referencia al efecto impositivo de la citada subvención.

Presupuestariamente, no están previstas estas subvenciones implícitas como partida específica del presupuesto de capital, de ahí que las desviaciones de ambos epígrafes alcance el 100%.

#### **Cobros por emisión de instrumentos de pasivo financiero:**

La partida en relación con Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas hace referencia a la menor recepción de depósitos desde las sociedades participadas dentro del Sistema Centralizado de Tesorería, derivado de la caída de ingresos respecto a los presupuestados.

En el apartado de Otras deudas, la desviación que se produce se debe fundamentalmente al efecto incorporado en el Presupuesto en relación con el pasivo que se generaba con la recepción del Fondo Estratégico de Suelo (FES) y



## 1.4 Liquidación Presupuesto de Explotación, Gastos

Euros

GASTOS	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO	REALIZADO	DIFERENCIA
II. APROVISIONAMIENTOS	21.845.000	-	21.845.000	8.456.088	13.388.912
2. CONSUMO DE MATERIAS PRIMAS Y OTRAS MATERIAS CONSUMIBLES	21.845.000	-	21.845.000	8.031.661	13.813.339
4. DETERIORO DE MERCADERÍAS, MATERIAS PRIMAS Y OTROS APROVISIONAMIENTOS	-	-	-	424.427	-424.427
III. GASTOS DE PERSONAL	1.887.667	-	1.887.667	1.756.434	131.233
1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	1.542.786	-	1.542.786	1.468.491	74.295
2. CARGAS SOCIALES	344.881	-	344.881	287.943	56.938
IV. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	1.069.228	-	1.069.228	1.161.670	-92.442
1. SERVICIOS EXTERIORES	1.051.902	-	1.051.902	883.637	168.265
2. TRIBUTOS	17.326	-	17.326	15.881	1.445
3. PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN PROVISIONES POR OPERACIONES COMERCIALES	-	-	-	36.285	-36.285
4. OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE	-	-	-	225.867	-225.867
V. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	648.736	-	648.736	619.850	28.886
VI. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIÓN DEL INMOVILIZADO	-	-	-	379.919	-379.919
1. DETERIOROS Y PÉRDIDAS	-	-	-	379.919	-379.919
X. GASTOS FINANCIEROS	1.665.503	-	1.665.503	2.009.672	-344.169
1. POR DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS	189.503	-	189.503	1.020.175	-830.672
2. POR DEUDAS CON TERCEROS	1.476.000	-	1.476.000	989.497	486.503
XIII. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	535.000	-	535.000	725.078	-190.078
1. DETERIOROS Y PÉRDIDAS	535.000	-	535.000	725.078	-190.078
XIV. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	-	-	-	362.531	-362.531
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>27.651.134</b>	<b>-</b>	<b>27.651.134</b>	<b>15.471.242</b>	<b>12.179.892</b>

Del análisis de los gastos realizados en el ejercicio 2011, en su comparación con el presupuesto 2011, se desprenden las siguientes conclusiones:

### Aprovisionamientos:

Para realizar adecuadamente la comparación debemos considerar que en el presupuesto se encuentran recogidas las compras derivadas de las actuaciones del Fondo Estratégico de Suelo por importe de 6,9 millones de euros y en el realizado se encuentra registrado el efecto de una reclasificación de inversiones inmobiliarias a existencias por importe de 1,2 millones de euros (compensado con un mayor aumento en la variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación).

Depurados estos efectos nos encontramos con un presupuesto de 14,9 millones de euros contra un realizado de 6,8 millones de euros. Este descenso en las inversiones se ha debido al retraso en el arranque del proyecto VIAP (presupuesto de 8,5 millones de euros) por diversos problemas de índole urbanístico y al retraso en el inicio de las obras de urbanización y edificación en el polígono de Ballonti II-Ortuella (presupuesto de 4,8 millones de euros frente a un realizado de 2,6 millones de euros). Compensando estas menores inversiones, se han llevado a cabo otras que no se encontraban presupuestadas: compra de terrenos en Orduña (consecuencia del proceso de liquidación de la sociedad participada Orduñako Industrialdea, S.A.), finalización de las obras de edificación en el polígono de Matsaria y monetarización de la cesión al Ayuntamiento de Bergara en relación con el polígono de Larramendi por un importe conjunto de 2,6 millones de euros.

El deterioro de materias primas por importe de 424.427 euros que no se encontraba presupuestado hace referencia a la menor valoración que se ha puesto de manifiesto tras el análisis realizado por experto independiente en relación con un terreno proveniente de la liquidación de Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.

### Gastos de Personal:

Reducción de los gastos de personal en un 7,5% respecto a los presupuestados, consecuencia de las medidas de reducción del gasto del personal dependiente del sector público, así como al descenso en la plantilla de la Sociedad.

presupuesta debido a que se encuentra compensada por la aplicación de la subvención que existe a tal efecto (ver en el apartado de subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio).

### Impuestos sobre Beneficios:

El gasto por impuesto sobre beneficios, a pesar de la situación de pérdidas en la que se encuentra la Sociedad, se debe al efecto fiscal derivado de los impuestos diferidos y anticipados derivados de la aplicación de subvenciones derivadas de la actualización de créditos recibidos a tipos de interés inferiores a mercado y la subvención en capital ligada a la participación en la sociedad Polo de Innovación Garaia, S.Coop. Dado que las citadas operaciones no tienen mayor incidencia que el efecto fiscal (se produce compensación de gastos e ingresos) no se lleva a cabo la presupuestación de las mismas.

## 1.5 Liquidación Presupuesto de Explotación, Ingresos

Euros

INGRESOS	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES	PRESUPUESTO ACTUALIZADO	REALIZADO	DIFERENCIA
I. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	7.427.132	-	7.427.132	8.313.441	-886.309
1. VENTAS	7.326.372	-	7.326.372	8.141.193	-814.821
2. PRESTACIONES DE SERVICIOS	100.760	-	100.760	172.248	-71.488
II. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	14.948.146	-	14.948.146	1.705.308	13.242.838
V. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	188.000	-	188.000	1.381.115	-1.193.115
2. SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN INCORPORADAS AL RESULTADO DEL EJERCICIO	188.000	-	188.000	1.381.115	-1.193.115
X. INGRESOS FINANCIEROS	818.985	-	818.985	1.725.919	-906.934
2. DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	818.985	-	818.985	1.251.214	-432.229
3. DE IMPUTACIÓN DE SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS DE CARÁCTER FINANCIERO	-	-	-	474.705	-474.705
XIII. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-	-	-	41.759	-41.759
2. RESULTADOS POR ENAJENACIONES Y OTRAS	-	-	-	41.759	-41.759
XIV. INCORPORACIÓN AL ACTIVO DE GASTOS FINANCIEROS	-	-	-	56.634	-56.634
XVI. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	4.268.871	-	4.268.871	2.247.066	2.021.805
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>27.651.134</b>	<b>-</b>	<b>27.651.134</b>	<b>15.471.242</b>	<b>12.179.892</b>

Del análisis de los ingresos realizados en el ejercicio 2011, en su comparación con el presupuesto 2011, se desprenden las siguientes conclusiones:

### Importe neto de la cifra de negocios:

Ventas: Se han llevado a cabo ventas superiores a las presupuestadas en un 11% como consecuencia de ventas que no se encontraban presupuestadas (fundamentalmente en los polígonos de Lintzirin, Arroa-Behekoa y Larramendi) compensado con el hecho de que no se ha llevado a cabo la venta presupuestada en el polígono de Epele.

No obstante, lo más llamativo, es que este ligero aumento de las ventas ha propiciado un aumento muy significativo del margen que las mismas han aportado al resultado del ejercicio (1.814.840 euros realizados frente a 429.518 euros presupuestados, considerando las dotaciones por deterioro de existencias de producto terminado y en curso de fabricación). Este hecho se debe a que las ventas se han llevado a cabo en polígonos mucho más rentables que los inicialmente presupuestados.

Prestaciones de servicios: El aumento que se produce es como consecuencia de los ingresos por arrendamiento correspondiente a los dos últimos meses del año tras la incorporación de la actividad procedente de Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.

### Variación de las existencias de productos terminados y productos en curso:

La explicación de la desviación se encuentra en el apartado de aprovisionamientos (menores inversiones realizadas) y en el de ventas (bajas de existencias por ventas).

**SPRILUR, S.A.**

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



### 1.C Grado de cumplimiento de los objetivos programados para el ejercicio

La memoria del presupuesto de SPRILUR, S.A. cuantifica, utilizando magnitudes diferentes, una serie de objetivos, dentro del epígrafe "Objetivos generales para el año 2011 y su cuantificación".

El siguiente cuadro detalla estos objetivos cuantificados, informando de la desviación producida en los mismos:

OBJETIVO	Magnitud	Magnitud Presupuestada	Magnitud Obtenida	Notas
<b>Generación de oferta de activos inmobiliarios de promoción pública:</b> Urbanización de polígonos con generación de parcelas urbanizadas	m2 Euros	57.798 3.263.000	- 2.052.438	(1)
<b>Localización nuevos emplazamientos adecuados para futuras promociones:</b> Realización de estudios de viabilidad	Nº Euros	60 664.000	49 463.846	
Adquisición de terrenos	m2 Euros	446.000 6.964.000	39.205 3.028.400	(2)
<b>Instalación de empresas en actuaciones propias:</b> Comercialización del producto inmobiliario mediante la fórmula de alquiler:	m2 Euros	2.686 94.000	2.509 133.227	(3)
Venta del producto inmobiliario	m2 pabellones Euros	5.300 4.146.0000	4.964 4.318.398	
	m2 parcelas Euros	13.582 3.180.000	11.575 3.678.795	
<b>Satisfacción del cliente:</b> Tramitación de reclamaciones	nº	<12	-	
Realización de la encuesta de satisfacción de clientes	%	>70%	78%	

#### Notas:

(1): Estaba prevista la finalización de la obra de urbanización del polígono de Santa Cruz de Kanpezu, pero debido a un retraso en el inicio de las mismas, las citadas obras han finalizado en marzo 2012. El importe relativo a las obras incluye la parte financiada con el Fondo Estratégico de Suelo (por importe de 1.571.660 euros) ya que el objetivo del presupuesto así lo contemplaba.

(2): Estaba prevista la adquisición de terrenos relativos a los proyectos de VIAP y Agurain-FES. Como ya se ha comentado, no se han producido inversiones respecto a los citados proyectos, habiéndose adquirido terrenos en el ámbito de Orduña y Arasur-FES.

(3): A finales del ejercicio 2011, SPRILUR, S.A. ha asumido la actividad de Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U. incluyendo contratos de alquiler. A la hora de considerarlos en este cuadro, los m2 alquilados han sido ponderados en relación con los meses (2 meses) en los que SPRILUR, S.A. ha asumido la citada actividad.

SPRILUR y su Grupo, como parte de la Subdirección General de Soluciones para Infraestructuras, tiene como misión actuar como herramienta de promoción y reactivación económica y pretende aprovechar el equipo humano del Grupo como instrumento activo para divulgar todos los programas de promoción del Gobierno al tejido empresarial vasco.

Las líneas maestras definidas para la actuación del Grupo son las expuestas a continuación:

- ✓ Reordenación de Sociedades. Se estima una reducción de 22 a 10 sociedades Industrialdeak para finales de 2013. Durante este ejercicio se ha procedido a la liquidación de Elorrioko Industrialdea, S.A., Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U. y Orduñako Industrialdea S.A. y a la fusión de Aiara Haraneko y Lautadako Industrialdea, S.A. en Arabako Industrialdea, S.A.
- ✓ Reducción de costes operativos. Como consecuencia del proceso de reordenación de Sociedades se ha procedido a la asignación de la gestión de 2 Sociedades por cada gerente. Así se reducirán gastos operativos y para 2012 se espera un ahorro del 20% por servicios exteriores y gastos de personal, con respecto al 2008.
- ✓ Reasignación de Recursos Humanos. Con una doble estrategia, la primera de corporativización de funciones y la segunda de readecuaciones funcionales.
- ✓ Priorización de Proyectos e Inversiones, tomando como base la actual distribución de las existencias de cada tipo de producto. Para ello, se ha realizado un estudio en el que se analizan las actuaciones promocionadas desde el Grupo Sprilur hasta finales de 2010 y del mismo se desprende que hay un stock de 438.643 m2 de superficie comercializable (agregando los diferentes tipos de productos que se desarrollan en cada sociedad), es decir un 63,24% de los 693.596 m2 comercializables del Área de Infraestructuras (Red de Parques y Grupo Sprilur).
- ✓ Esfuerzo comercial. Ante una apatía en la demanda de espacios para la instalación de actividad económica por parte de las empresas, se inicia un plan de refuerzo de la promoción comercial y acción de ventas dirigido a la empresa vasca y prescriptores con el objeto de reactivar la demanda e interés por la oferta de infraestructuras públicas.
- ✓ Profundización de la colaboración y coordinación interinstitucionales como un elemento de incremento de la eficacia y eficiencia de la actividad de desarrollo público de suelo para actividades económicas.

Otras actividades desarrolladas en el ejercicio 2011 que merezcan ser destacadas son:

- ✓ La finalización en Octubre, del Proyecto MITKE, tras tres años de actividad y que es la base de diferentes planes de acción que deberán definirse y materializarse los próximos años.
- ✓ La finalización del trabajo realizado por la Universidad de Deusto referido a la búsqueda de una mayor eficiencia en la tramitación urbanística y propone alternativas para que las inversiones y riesgos que acompañan a una promoción inmobiliaria sean proporcionales a los documentos a redactar y a las decisiones administrativas que hay que adoptar en el proceso. Dicho trabajo se ha trasladado al Departamento de Ordenación del Territorio para su análisis y posterior intercambio de pareceres.
- ✓ Se ha encargado, junto con otras entidades de desarrollo de suelo para actividades económicas un "Análisis jurídico, técnico y económico sobre los factores competitivos en las ofertas comerciales de suelo para la captación de actividad económica en diferentes territorios de ámbito estatal y europeo" que tiene por objetivo realizar un benchmarking para conocer los procesos de gestión, desarrollo y formación de precios en las promociones de infraestructuras ya que la diversidad de las mismas inciden directamente en las ofertas que desde Euskadi se realizan.
- ✓ Con el documento "La oferta de suelo de promoción pública para actividades económicas en Euskadi" se ha realizado un exhaustivo inventario de las realizaciones del Área de Soluciones para Infraestructuras y abre asimismo una ventana a las líneas de actuación que, desde esta área, en el futuro se irán implementando desde el sector público vasco con el fin de acompañar a la previsible evolución de las necesidades de las empresas vascas y del conjunto de las políticas de acompañamiento.
- ✓ Desde la Vicepresidencia de la Asociación Española de Empresas Públicas Locales (ELIGE) se ha impulsado la innovación y la formación en este tipo de empresas y asimismo, se ha contrastado todo ello con las



Empresas Europeas mediante la participación de esta Asociación en el CEEP (Confederación Europea de Empresas Públicas).

- ✓ Por otro lado, SPRILUR, S.A. forma parte de la Junta Directiva del Precluster de la Construcción (ERAIKUNE) en el que se elaboran diferentes actividades (jornadas, participación en viajes Institucionales-comerciales, diferentes comités: de innovación, nuevos mercados, sostenibilidad, etc)
- ✓ SPRILUR, S.A. forma parte como entidad colaboradora del CEPE (Coordinadora Española de Polígonos Empresariales) y ha participado como ponente en diferentes jornadas organizadas por esta coordinadora y asimismo forma parte del Grupo GET-10 (CEPE, SEPES-Ministerio de Fomento, SEPIVA-Generalitat de Valencia, APIA-Asociación Empresarios de Asturias y AENOR) para la elaboración de una norma ISO de gestión de áreas empresariales.
- ✓ Asimismo, se han puesto en marcha diferentes acciones derivadas de la Política de Responsabilidad Social Corporativa y de Gobernanza impulsadas desde el Gobierno Vasco. Cabe destacar la aprobación del Código Ético de las diferentes sociedades.