

IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

ATTEST

IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION

DEL EJERCICIO 2008, JUNTO CON

EL INFORME DE AUDITORIA

ATTEST

Henao, 18 - 1º
48009 BILBAO

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, 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, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Los Administradores presentan las cuentas anuales de acuerdo con lo previsto en la legislación mercantil, no incluyendo en este ejercicio las cifras comparativas correspondientes al ejercicio anterior al no ser exigido por la citada legislación. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 5 de febrero de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas son las primeras que IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A. prepara aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Cuarta del citado Real Decreto, se han considerado dichas cuentas como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas del ejercicio anterior. En la Nota 2.4 de la memoria adjunta, "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables", se incorporan el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición.
4. Tal y como se desprende de la información contenida en la Nota 15 de la memoria adjunta, la Sociedad realiza una parte significativa de sus operaciones con entidades del grupo. En este sentido, los importes que figuran contabilizados en las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas deben interpretarse en el ámbito de sus relaciones con empresas del grupo en el que la Sociedad realiza sus operaciones.
5. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A. al 31 de diciembre de 2008, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo

ATTEST

correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.

6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008, 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 2008. 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.

ATTEST

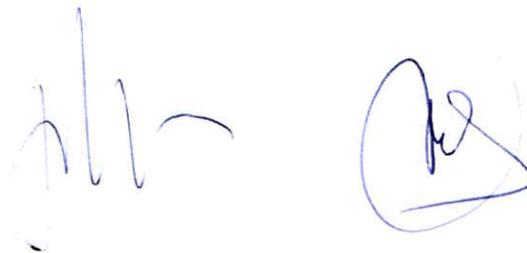
Oscar Zorelle

3 de febrero de 2009

IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION

DEL EJERCICIO 2008

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom of the page. The signature on the left is a stylized, cursive name, and the signature on the right is a more complex, circular scribble.

IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A.
BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

<u>ACTIVO</u>	<u>Euros</u>	<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>Euros</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Inmovilizado material (Nota 5)-		Fondos propios (Nota 12)-	
Terrenos y construcciones	93.932	Capital escriturado	10.571.590
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	19.799	Reservas-	
	<u>113.731</u>	Legal y estatutarias	712.617
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 7)-		Otras reservas	<u>6.965.752</u>
Otros activos financieros	1.445		7.678.369
Total Activo No Corriente	<u>115.176</u>	Resultado del ejercicio (Nota 3)	<u>363.121</u>
		Total Patrimonio Neto	<u>18.613.080</u>
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO NO CORRIENTE:	
Existencias (Nota 8)-		Deudas a largo plazo-	
Edificios adquiridos	44.493	Otros pasivos financieros (Nota 14)	67.724
Obras en curso de construcción de ciclo largo	458.715	Pasivos por impuesto diferido (Nota 16)	<u>219.048</u>
Edificios construidos	94.977	Total Pasivo No Corriente	<u>286.772</u>
Anticipos	<u>5.872.549</u>		
	<u>6.470.734</u>	PASIVO CORRIENTE:	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)-		Provisiones a corto plazo (Nota 13)	31.672
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo (Nota 9)	444.587	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 14) -	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo (Nota 9)	1.626.572	Acreedores varios	8.545
Activos por impuesto corriente (Nota 16)	38.756	Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	<u>35.945</u>
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16)	<u>293.952</u>		<u>44.490</u>
	<u>2.403.867</u>	Total Pasivo Corriente	<u>76.162</u>
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo-			
Créditos a empresas (Notas 7 y 15)	9.418.751	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	<u>18.976.014</u>
Periodificaciones a corto plazo	42		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-			
Tesorería (Nota 11)	567.444		
Total Activo Corriente	<u>18.860.838</u>		
TOTAL ACTIVO	<u>18.976.014</u>		

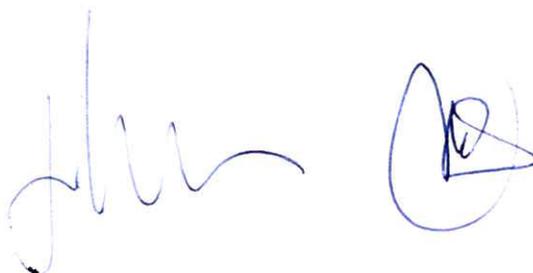
Las Notas 1 a 19 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2008.

IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

	<u>Euros</u>
OPERACIONES CONTINUADAS:	
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 17)-	
Ventas	650.482
Ingresos por arrendamientos	6.836
	<u>657.318</u>
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos (Nota 8)	(86.901)
Aprovisionamientos-	
Consumo de edificios adquiridos (Nota 17)	(404.211)
Obras y servicios realizados por terceros	(95.064)
	<u>(499.275)</u>
Otros ingresos de explotación-	
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (Nota 15)	16.790
Gastos de personal-	
Sueldos, salarios y asimilados	(107.627)
Cargas sociales (Nota 17)	(26.832)
	<u>(134.459)</u>
Otros gastos de explotación-	
Servicios exteriores	(61.735)
Tributos	(35.426)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Notas 9 y 13)	723
	<u>(96.438)</u>
Amortización del inmovilizado (Nota 5)	(13.783)
RESULTADO DE EXPLOTACION	<u>(156.748)</u>
Ingresos financieros-	
De valores negociables y otros instrumentos financieros-	
De empresas del grupo (Notas 15 y 17)	476.208
De terceros (Notas 11 y 17)	185.205
	<u>661.413</u>
RESULTADO FINANCIERO	<u>661.413</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>504.665</u>
Impuestos sobre beneficios (Nota 16)	(141.544)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	<u>363.121</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>363.121</u>

Las Notas 1 a 19 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.



IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2008

	<u>Euros</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	363.121
Total de ingresos y gastos reconocidos	<u><u>363.121</u></u>

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2008

	<u>Euros</u>			
	<u>Capital Escriturado</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2007	10.571.590	6.515.389	521.790	17.608.769
Ajustes por aplicación del nuevo plan contable (Nota 2.4)	-	641.190	-	641.190
Saldo ajustado al 1 de enero de 2008	<u>10.571.590</u>	<u>7.156.579</u>	<u>521.790</u>	<u>18.249.959</u>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	363.121	363.121
Otras variaciones del patrimonio neto-				
Distribución del beneficio del ejercicio 2007-				
Reservas	-	521.790	(521.790)	-
	-	521.790	(521.790)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u><u>10.571.590</u></u>	<u><u>7.678.369</u></u>	<u><u>363.121</u></u>	<u><u>18.613.080</u></u>

Las Notas 1 a 19 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.

IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2008

	Euros
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION:	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	504.665
Ajustes del resultado-	
Amortización del inmovilizado (Nota 5)	13.783
Correcciones valorativas por deterioro (Nota 9)	6.799
Variación de provisiones (Nota 13)	(7.522)
Ingresos financieros (Nota 17)	<u>(661.413)</u>
	(648.353)
Cambios en el capital corriente-	
Existencias (Nota 8)	(3.772.141)
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.547.038
Otros activos corrientes	482
Acreedores y otras cuentas a pagar	(174)
Otros pasivos corrientes	23.617
Otros activos y pasivos no corrientes	<u>(31.763)</u>
	(2.232.941)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-	
Cobros de intereses	450.809
Cobros por impuesto sobre beneficios	<u>29.835</u>
	<u>480.644</u>
	<u>(1.895.985)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Pagos por inversiones-	
Inmovilizado material	(1.274)
Cobros por desinversiones-	
Empresas del grupo y asociadas	<u>2.310.468</u>
	<u>2.309.194</u>
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	
	<u>413.209</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	154.235
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	567.444

Las Notas 1 a 19 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.

IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

(1) Actividad de la Sociedad

Irungo Industrialdea, S.A., se constituyó el 7 de marzo de 1986 con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en el término municipal de Irún, mediante:

- a) La promoción urbanística de suelo apto para la implantación industrial, mediante la promoción y redacción de planes urbanísticos y proyectos de urbanización, reparcelación, compensación o cualesquiera otras figuras previstas en la legislación urbanística; así como mediante la adquisición por cualquier título de suelo apto para su urbanización y promoción industrial.
- b) La construcción de un complejo de pabellones industriales y de un edificio de servicios, gestionando dicho complejo hasta la total transferencia de la titularidad de los mismos.

La Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Irún (Gipuzkoa).

La Sociedad forma parte del Grupo SPRI, el cual está encabezado por Sociedad para Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (en adelante SPRI, S.A.) como sociedad dominante última, y tal como se indica en la Nota 12, la sociedad dominante directa es SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Álava y Vizcaya, respectivamente.

Los Administradores de SPRI, S.A. tienen previsto formular en el mes de marzo de 2009 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 del Grupo SPRI. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 fueron formuladas con fecha 29 de febrero de 2008. El Grupo SPRI deposita sus cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Álava.

Los saldos y las transacciones con empresas del Grupo se muestran en la Nota 15 de esta memoria.

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.



(2) Bases de Presentación de las Cuentas Anuales

2.1 *Imagen fiel-*

Las cuentas anuales del ejercicio 2008 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad. Dichas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con objeto de mostrar, mediante la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados recogidos en la legislación en vigor, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Dichas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2007 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 17 de junio de 2008.

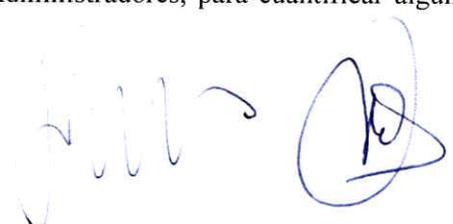
2.2 *Principios contables-*

Para la elaboración de las cuentas del ejercicio 2008 se han seguido los principios contables y las normas de registro y valoración establecidas en el Código de Comercio, en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de Reforma y Adaptación de la Legislación Mercantil en Materia Contable para su Armonización Internacional con base en la Normativa de la Unión Europea, y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y especialmente se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.

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

La preparación de las cuentas anuales requiere llevar a cabo estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables por parte de la Dirección de la Sociedad. Las hipótesis adoptadas están basadas en experiencias históricas y en otros factores que son razonables bajo las circunstancias existentes.

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 se han utilizado ocasionalmente juicios y estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, ratificadas posteriormente por sus Administradores, para cuantificar algunos de los



activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. En este sentido, los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio o complejidad durante el proceso de formulación de estas cuentas anuales no tienen efectos significativos en los importes reconocidos en las mismas.

Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en cada fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.4 *Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables-*

Las cuentas anuales del ejercicio 2007, se prepararon a partir de los registros contables de la Sociedad, y se presentaron de acuerdo al Real Decreto 1.643/1990, de 20 de diciembre, vigente a fecha de cierre de dicho ejercicio.

Con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el cual se aprueba el Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor.

Las cuentas anuales de la sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 han sido las primeras elaboradas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Esta normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación e información a incorporar en las cuentas anuales.

De acuerdo con la Disposición Transitoria cuarta apartado 1 del citado Real Decreto, a los efectos de la obligación establecida en el art. 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales del ejercicio 2008 han tenido la consideración de cuentas anuales iniciales, por lo que no se reflejan cifras comparativas correspondientes al ejercicio anterior.

La Sociedad ha elegido como fecha de transición al Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, y por tanto de elaboración del balance de apertura el 1 de enero de 2008.

Asimismo y según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales del balance de apertura conforme a los principios y normas vigentes al 31 de diciembre de 2007, salvo los instrumentos financieros que se valoran por su valor razonable.



Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece el Real Decreto 1514/2007, a continuación se reflejan el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007 aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 17 de junio de 2008. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el R.D. 1643/1990 de 20 de diciembre - PGC (90):



4



BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

<u>ACTIVO</u>	<u>Euros</u>	<u>PASIVO</u>	<u>Euros</u>
INMOVILIZADO:		FONDOS PROPIOS:	
Inmovilizaciones inmateriales-		Capital suscrito	10.571.590
Aplicaciones informáticas	3.555	Reserva legal	660.439
Amortizaciones	<u>(3.555)</u>	Otras reservas	5.854.950
	-	Beneficios del ejercicio, según las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas	<u>521.790</u>
Inmovilizaciones materiales-			<u>17.608.769</u>
Inmovilizado afecto a actividades de promoción industrial	5.102.915	ACREEDORES A LARGO PLAZO:	
Terrenos y construcciones	211.512	Otros acreedores-	
Otras instalaciones y mobiliario	48.126	Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	<u>99.487</u>
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	2.421.651		
Otro inmovilizado	44.792	ACREEDORES A CORTO PLAZO:	
Amortizaciones	<u>(2.146.792)</u>	Acreedores comerciales-	
	5.682.204	Deudas por compras y prestaciones de servicios	8.719
Inmovilizaciones financieras-		Otras deudas no comerciales-	
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	<u>1.445</u>	Administraciones Públicas	12.328
	<u>5.683.649</u>	Remuneraciones pendientes de pago	<u>-</u>
			12.328
ACTIVO CIRCULANTE:		Provisiones para operaciones de tráfico	<u>39.194</u>
Deudores-			60.241
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	38.248		
Administraciones Públicas	182.142		
Provisiones	<u>(19.520)</u>		
	200.870		
Inversiones financieras temporales-			
Créditos a empresas del grupo	11.729.219		
Tesorería	154.235		
Ajustes por periodificación	524		
	<u>12.084.848</u>		
	<u>17.768.497</u>		
			<u>17.768.497</u>

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

(Euros)

<u>DEBE</u>	<u>2007</u>	<u>HABER</u>	<u>2007</u>
GASTOS:		INGRESOS:	
Transferencias de inmovilizado a existencias	615.672	Importe neto de la cifra de negocios	1.824.082
Gastos de personal-		Otros ingresos de explotación -	
Sueldos, salarios y asimilados	99.493	Ingresos accesorios y otros de gestión	
Cargas sociales	25.312	corriente	15.614
	<u>124.805</u>		
Dotaciones para amortizaciones de			
inmovilizado	591.477		
Variación de las provisiones de tráfico	58.714		
Otros gastos de explotación-			
Servicios exteriores	85.102		
Tributos	12.484		
	<u>97.586</u>		
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	<u>351.442</u>		
Gastos financieros y gastos asimilados-		Otros intereses e ingresos asimilados-	
Por deudas con terceros y gastos asimilados	-	De empresas del grupo	471.275
		Otros intereses	11.100
			<u>482.375</u>
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	<u>482.375</u>		
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES			
ORDINARIAS	<u>833.817</u>		
Gastos extraordinarios	84.484	Ingresos extraordinarios	227
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	2.018	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	-
		RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	<u>-</u>
		NEGATIVOS	<u>86.275</u>
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	<u>747.542</u>		
Impuesto sobre Sociedades	225.752		
BENEFICIOS DEL EJERCICIO	<u>521.790</u>		

A continuación, y de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1515/2007, se presenta la conciliación entre el Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 (fecha de transición al Plan General de Contabilidad) elaborado conforme al PGC (90) y el Patrimonio neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las nuevas normas contables establecidas en el R.D. 1514/2007:

	<u>Euros</u>
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC (90) (*)	17.608.769
Impactos por transición al Nuevo Plan General de Contabilidad	
Contratos de arrendamiento financiero	641.190
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC	<u>18.249.959</u>

(*) Obtenido de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007, preparadas de acuerdo con principios y normas de contabilidad aplicables en dicha fecha.

Contratos de arrendamiento financiero-

Al 31 de diciembre de 2007, el epígrafe “Inmovilizaciones materiales” incluía por importe de 2.857.371 euros, el valor neto contable de diversos pabellones, oficinas o locales arrendados en régimen de arrendamiento financiero. Como consecuencia de la aplicación de la nueva normativa contable a dichos contratos de arrendamiento financiero suscritos, la Sociedad, con fecha 1 de enero de 2008, dio de baja de su inmovilizado material el valor neto contable por el que dichos activos figuraban contabilizados al 31 de diciembre de 2007 y reconoció un saldo a cobrar en “Clientes” por el importe del principal pendiente de cobro a dicha fecha. El diferencial entre el valor neto contable de los mencionados activos y el principal pendiente de cobro mas la opción de compra, neto del efecto impositivo, que ascendía a 641.190 euros, fue registrado con abono a cuentas de reservas.

(3) Aplicación de Resultados

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas es la siguiente:



	<u>Euros</u>
A reserva legal	36.312
A otras reservas	<u>326.809</u>
	<u>363.121</u>

Al 31 de diciembre de 2008 no existe limitación alguna para la distribución de dividendos.

(4) **Normas de Registro y Valoración**

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2008:

a) ***Inmovilizado material-***

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

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

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

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

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	20
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	5
Otro inmovilizado material	10

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 13.783 euros (Nota 5).

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a lo explicado en la Nota 4.b.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.b.

b) *Deterioro de valor del inmovilizado material-*

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor de uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas




sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el ejercicio 2008 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

c) *Arrendamientos-*

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

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación. Normalmente, los contratos de arrendamiento financiero formalizados por la Sociedad tienen una duración de nueve años.

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, 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.

Arrendamientos operativos-

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.



Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza.

d) Instrumentos financieros-

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio propio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de préstamos y partidas a cobrar, activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, y débitos y cuentas a pagar. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

Los instrumentos financieros se reconocen cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Activos financieros

Clasificación y valoración-

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar:

Corresponden a activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa (créditos por operaciones comerciales), o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo (créditos por operaciones no comerciales).



Estos activos financieros se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, en general, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. En el caso de contratos de arrendamiento financiero en situación de insolvencia, concurso o mora, el deterioro y/o provisión se reconoce por la pérdida esperada en el caso de resolución de contrato y recuperación de la unidad inmobiliaria.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

Baja de activos financieros-

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. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el



valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Pasivos financieros

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

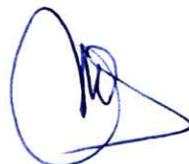
Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se da de baja y la contraprestación pagada, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias en que tenga lugar.

Fianzas entregadas y recibidas

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



Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

e) *Existencias-*

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

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

- Los edificios adquiridos se valoran a su precio de adquisición.
- Las promociones en curso se valoran incorporando a las mismas la totalidad de los costes directamente soportados, incluidos los terrenos y solares y otros gastos repercutibles a las promociones.
- Los edificios construidos se valoran incorporando a los mismos la totalidad de los costes directamente soportados. Se transfiere de "Obras en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el ejercicio.
- Los anticipos a cuenta de la adquisición futura de terrenos urbanizados y pabellones se valoran por su coste.
- No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos los gastos de comercialización que correspondan. Al menos al final del ejercicio, se realiza una evaluación del valor neto realizable



de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias. Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con abono a los epígrafes “Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos” o, en su caso, “Aprovisionamientos”, según el tipo de existencias.

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

A los efectos del estado de flujos de efectivo, se incluyen como efectivo y otros activos líquidos equivalentes, en su caso, los descubiertos bancarios ocasionales que son exigibles a la vista y que forman parte de la gestión del efectivo de la Sociedad. En su caso, los descubiertos bancarios se reconocen en el balance de situación como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

g) 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, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.



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, en su caso, 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, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen en balance de situación como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

Al cierre del ejercicio se reconsideran los activos por impuestos diferidos 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.

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2008 se ha liquidado según la Norma Foral, 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto sobre Sociedades considerando las modificaciones recogidas en la Norma Foral, 3/2008, de 9 de julio y en la Norma Foral, 8/2008, de 23 de diciembre.



h) Ingresos y gastos-

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

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

Por lo que se refiere a las ventas de unidades inmobiliarias (pabellones, locales, oficinas, etc.) arrendadas bajo un contrato de arrendamiento financiero, la Sociedad sigue el criterio de registrar las ventas y el coste de ventas de las mismas en el momento en el que se suscriben dichos contratos. Las ventas del resto de unidades inmobiliarias y el coste de ventas de las mismas se reconocen en el momento de la escrituración.

En el supuesto de resolución de un contrato de arrendamiento financiero, la Sociedad registra la adquisición del bien objeto del contrato como "Edificios adquiridos" por el importe del principal pendiente de cobro mas, en su caso, las cantidades entregadas, con el límite del valor razonable del bien en el momento de la incorporación o el coste de producción, el menor.

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

i) Provisiones-

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, 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.



- Contingencias: 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 y que se pueda realizar una estimación razonable del importe de las mismas. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación con cargo al epígrafe de la cuenta de resultados que corresponda según la naturaleza de la obligación.

Las contingencias 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. No obstante, tratándose de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

Las provisiones revierten en resultados cuando es menor la posibilidad de ocurrencia de que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación que de lo contrario.

j) Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal-

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

Las aportaciones efectuadas por la Entidad por este concepto en cada ejercicio se registran en el capítulo "Gastos de Personal - Cargas sociales" de las cuentas de pérdidas y ganancias (Nota 17).

k) Indemnizaciones por despido-

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.

l) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

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

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

m) Transacciones con partes vinculadas-

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad (Notas 1 y 12).

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

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

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



n) *Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente-*

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

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

(5) **Inmovilizado Material**

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2008 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación adjunto, han sido los siguientes:



20



	Euros		
	Saldo al 01.01.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2008
COSTE:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	4.019	-	4.019
Construcciones	207.493	-	207.493
	<u>211.512</u>	<u>-</u>	<u>211.512</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Otras instalaciones	5.194	-	5.194
Mobiliario	42.932	-	42.932
Equipos para procesos de información	16.457	1.274	17.731
Otro inmovilizado material	28.335	-	28.335
	<u>92.918</u>	<u>1.274</u>	<u>94.192</u>
	<u>304.430</u>	<u>1.274</u>	<u>305.704</u>
AMORTIZACION ACUMULADA:			
Construcciones	(107.206)	(10.374)	(117.580)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Otras instalaciones	(5.194)	-	(5.194)
Mobiliario	(41.417)	(637)	(42.054)
Equipos para procesos de información	(16.143)	(357)	(16.500)
Otro inmovilizado material	(8.230)	(2.415)	(10.645)
	<u>(70.984)</u>	<u>(3.409)</u>	<u>(74.393)</u>
	<u>(178.190)</u>	<u>(13.783)</u>	<u>(191.973)</u>
NETO:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	4.019	-	4.019
Construcciones	100.287	(10.374)	89.913
	<u>104.306</u>	<u>(10.374)</u>	<u>93.932</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	1.515	(637)	878
Equipos para procesos de información	314	917	1.231
Otro inmovilizado material	20.105	(2.415)	17.690
	<u>21.934</u>	<u>(2.135)</u>	<u>19.799</u>
	<u>126.240</u>	<u>(12.509)</u>	<u>113.731</u>

Al 31 de diciembre de 2008 el epígrafe "Terrenos y construcciones" recoge el valor neto contable de los locales para uso propio de la Sociedad.

Del inmovilizado material de la Sociedad en uso al 31 de diciembre de 2008, se encuentran totalmente amortizados algunos elementos, cuyos valores de activo y correspondiente amortización acumulada ascienden a 62.401 euros, según el siguiente detalle:

	<u>Euros</u>
Otras instalaciones	5.194
Mobiliario	36.566
Equipos para procesos de información	16.457
Otro inmovilizado material	4.184
	<u>62.401</u>

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

(6) **Arrendamientos**

Arrendamientos financieros-

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad actúa como arrendador de diversos pabellones, locales y oficinas ubicados en los Polígonos Gabiria y Arretxe-Ugalde de Irún (Guipúzcoa), mediante contratos de arrendamiento financiero. Dichos contratos se han formalizado por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

La conciliación entre la inversión bruta total en los arrendamientos clasificados como financieros y su valor actual al cierre del ejercicio es como sigue:



	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	516.365	1.775.113
Cuotas de dudoso cobro	28.380	-
Menos - Ingresos financieros no devengados	(86.782)	(148.541)
Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar (Nota 9)	457.963	1.626.572
Menos deterioro de valor	(26.319)	-
Total	431.644	1.626.572

Al 31 de diciembre de 2008, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dichos arrendamientos, sin incluir las cuotas de dudoso cobro, y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento es como sigue:

	Euros		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	516.365	86.782	429.583
No corriente-			
Entre uno y cinco años	1.567.447	144.911	1.422.536
Más de cinco años	63.010	3.630	59.380
	1.630.457	148.541	1.481.916
Total	2.146.822	235.323	1.911.499

El cuadro anterior no incluye el saldo pendiente de cobro a largo plazo con un cliente en situación concursal al 31 de diciembre de 2008 por un importe de 144.656 euros dado que su vencimiento no tiene carácter determinado o determinable.

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

	<u>Euros</u>
Saldo al 1 de enero de 2008	4.609.182
Cobros	(802.603)
Resoluciones de contrato	(57.953)
Pagos anticipados	(1.515.481)
Regularización de tipos de interés	(86.323)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u>2.146.822</u>

(7) **Activos Financieros por Categorías**

Categorías de activos financieros-

Al 31 de diciembre de 2008, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes (Nota 11), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

<u>Categorías</u>	<u>Euros</u>			<u>Total</u>
	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>		
	Otros activos financieros	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	
Préstamos y partidas a cobrar	<u>1.445</u>	<u>2.403.867</u>	<u>9.418.751</u>	<u>11.824.063</u>

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

Clasificación por vencimientos-

La clasificación por vencimientos de los principales activos financieros con vencimiento determinado o determinable es como sigue:

	Euros						Total largo plazo	Total
	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes		
Inversiones en empresas del grupo- Créditos a empresas (Nota 15)	9.418.751	-	-	-	-	-	-	9.418.751
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	444.587	476.338	547.608	314.891	39.735	103.344	1.481.916	1.926.503
Activos por impuesto corriente (Nota 16)	38.756	-	-	-	-	-	-	38.756
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16)	293.952	-	-	-	-	-	-	293.952
	<u>777.295</u>	<u>476.338</u>	<u>547.608</u>	<u>314.891</u>	<u>39.735</u>	<u>103.344</u>	<u>1.481.916</u>	<u>2.259.211</u>
	<u>10.196.046</u>	<u>476.338</u>	<u>547.608</u>	<u>314.891</u>	<u>39.735</u>	<u>103.344</u>	<u>1.481.916</u>	<u>11.677.962</u>

Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros-

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros son las siguientes:

	<u>Euros</u>
	<u>Préstamos y partidas a cobrar</u>
Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo (Notas 11, 15 y 17)	661.413
Pérdidas por deterioro de valor (Nota 9)	(18.593)
Reversiones por deterioro de valor (Nota 9)	<u>11.794</u>
Ganancias (Pérdidas) netas en cuenta de pérdidas y ganancias	<u><u>654.614</u></u>

(8) Existencias

El movimiento habido durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 en las diferentes cuentas de este epígrafe del balance de situación adjunto, ha sido el siguiente:

	Euros			Saldo al 31.12.2008
	Saldo al 1.1.2008	Adiciones	Retiros	
Edificios adquiridos (Nota 17)	-	444.493	(400.000)	44.493
Obras en curso de construcción de ciclo largo	363.651	95.064	-	458.715
Edificios construidos	276.942	-	(181.965)	94.977
Anticipos	2.058.000	3.814.549	-	5.872.549
	<u>2.698.593</u>	<u>4.354.106</u>	<u>(581.965)</u>	<u>6.470.734</u>

Los epígrafes “Edificios adquiridos” y Edificios construidos” recogen el coste de dos locales vacíos en el Polígono Gabiria de Irún, que la Sociedad tiene intención de arrendar en régimen de arrendamiento financiero.

El saldo del epígrafe “Obras en curso de construcción de ciclo largo” recoge, por importe de 429.666 euros, el coste de adquisición y urbanización de unos terrenos en el polígono Arretxe-Ugalde en Irún, así como los costes incurridos hasta el 31 de diciembre de 2008 en la construcción de un edificio de servicios (oficinas) sobre los citados terrenos, ascendiendo al 31 de diciembre de 2008 la inversión comprometida en firme a 79.900 euros. Asimismo, dicho epígrafe recoge costes correspondientes a la futura promoción de pabellones en el Sector Araso Norte de Irún, por importe de 29.049 euros, para la que al 31 de diciembre de 2008 existen compromisos de inversión firmes por importe de 210.000 euros, correspondientes a los honorarios de redacción del proyecto y dirección de obra ya adjudicados.

Por su parte, el saldo del epígrafe “Anticipos” del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 adjunto recoge, por importe de 5.586.000 euros, el importe anticipado a SPRILUR, S.A. a cuenta de la adquisición de una parcela industrial en el Sector Araso Norte de Irún (Nota 15). Con fecha 5 de julio de 2007, la Sociedad suscribió con SPRILUR, S.A. un compromiso de compra de la mencionada parcela por un importe de 5.880.000 euros, el cual incluye los costes de urbanización que serán asumidos por la parte vendedora. Asimismo, dicho epígrafe incluye 286.549 euros correspondientes a las cantidades entregadas por la Sociedad a un tercero, con quien se ha suscrito un contrato de compromiso de compraventa, a cuenta de la futura adquisición de dos pabellones en el Polígono Gabiria de Irún por un precio total de 638.928 euros.

(9) **Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar**

Los créditos comerciales a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008 correspondientes a clientes, se presentan en el balance de situación adjunto según el siguiente detalle:

	Euros			
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Neto
Clientes por ventas y prestaciones de servicios-				
Clientes por contratos de arrendamiento financiero (Nota 6)	457.963	1.626.572	(26.319)	2.058.216
Otros	12.943	-	-	12.943
	<u>470.906</u>	<u>1.626.572</u>	<u>(26.319)</u>	<u>2.071.159</u>

El epígrafe “Clientes por contratos de arrendamiento financiero” incorpora saldos de dudoso cobro, correspondientes a cuotas vencidas y no cobradas, por importe de 28.380 euros, para los que se ha constituido la correspondiente cuenta representativa de la pérdida por deterioro por importe de 26.319 euros. Asimismo, dicho epígrafe incluye el saldo pendiente de cobro a largo plazo con un cliente en situación concursal al 31 de diciembre de 2008 por un importe de 144.656 euros (Nota 6).

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

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de estos activos financieros, valorados a coste amortizado, es como sigue:

	Euros
Saldo al 1 de enero de 2008	19.520
Dotaciones (Nota 7)	18.593
Reversiones (Nota 7)	(11.794)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u>26.319</u>

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad ha registrado correcciones por deterioro de valor originadas por el riesgo de crédito por importe de 18.593 de euros, habiendo sido imputados ingresos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionados con tales activos financieros sometidos a deterioro de valor por importe de 478 euros.

**(10) Información Sobre la Naturaleza y Nivel de
Riesgo de los Instrumentos Financieros**

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

a) Riesgo de crédito y liquidez:

La Sociedad está integrada en el “Sistema de Tesorería Centralizada” del Grupo SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras (Nota 15).

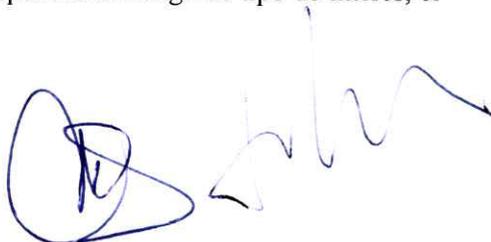
Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos de arrendamiento financiero de pabellones, oficinas o locales (Notas 6 y 9), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de la “tesorería centralizada” del Grupo SPRILUR (Nota 15).

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

Tanto la tesorería, como los saldos centralizados con SPRILUR y las cuentas a cobrar correspondientes a clientes por contratos de arrendamiento financiero de unidades inmobiliarias, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el



cual podría tener un efecto en los resultados financieros y en los flujos de caja futuros de la Sociedad. Los mencionados instrumentos financieros se encuentran contratados a un tipo de interés del Euribor más un diferencial

El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:

	<u>Tipo de interés</u>	<u>Euros</u>
Tesorería (Nota 11)	Euribor 3M - 0,10	567.239
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 15)	Euribor 3M - 0,10	9.418.751
Cuentas a cobrar por arrendamientos financieros (Nota 9)	Euribor +1,25%	2.058.216
		<u>12.044.206</u>

(11) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

La composición del saldo de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 adjunto, es la siguiente:

	<u>Euros</u>
Caja	205
Bancos e instituciones de crédito- c/c Guipuzkoa Donostia Kutxa	549.144
c/c Caja Laboral / Euskadiko Kutxa	18.095
	<u>567.444</u>

Estas cuentas corrientes, de libre disposición, están contratadas a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 2008, entre un 4,41% y un 4,86% anual, habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 10.281 euros, que figuran registrados en el epígrafe “Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 17).

(12) **Fondos Propios**

El movimiento habido en los epígrafes del capítulo "Fondos Propios" durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 ha sido el siguiente:

	Euros				Beneficios del Ejercicio
	Capital Escriturado	Reserva Legal	Diferencias por Ajuste del Capital a Euros	Reservas Voluntarias	
Saldos al 1 de enero de 2008	10.571.590	660.439	213	6.495.927	521.790
Aplicación del resultado del ejercicio 2007	-	52.178	-	469.612	(521.790)
Resultado del ejercicio 2008	-	-	-	-	363.121
Saldos al 31 de diciembre de 2008	<u>10.571.590</u>	<u>712.617</u>	<u>213</u>	<u>6.965.539</u>	<u>363.121</u>

Capital escriturado-

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social de Irungo Industrialdea, S.A. está representado por 1.759.000 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La composición del accionariado, al 31 de diciembre de 2008, es la siguiente:

	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Sprilur, S.A.	897.090	51%
Ilmo. Ayuntamiento de Irún	430.955	24,5%
Excma. Diputación Foral de Guipúzcoa	430.955	24,5%
	<u>1.759.000</u>	<u>100,00%</u>

Reserva legal-

De acuerdo con el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital.

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.

Reserva por redenominación del capital a euros-

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 46/1998 de 17 de diciembre sobre la introducción del euro, esta reserva por la reducción del capital social, tendrá carácter indisponible.

Reservas voluntarias-

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

(13) Provisiones y Contingencias

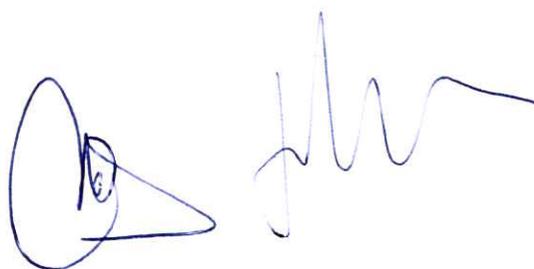
Provisiones

El detalle de las provisiones registradas en el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, correspondientes en su totalidad a "Provisiones para otras operaciones comerciales", así como los movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Euros
Saldo al 1 de enero de 2008	39.194
Reversiones	(7.522)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u>31.672</u>

Contingencias

Según se establece en los contratos de arrendamiento financiero, los arrendatarios tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. Al 31 de diciembre de 2008, la contingencia máxima por este concepto asciende a 1.427.028 euros, aproximadamente. El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén rescisiones voluntarias de contratos.



(14) **Pasivos Financieros por Categorías**

Categorías de pasivos financieros-

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	Euros		Total
	No corriente	Corriente	
	Otros pasivos financieros	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y partidas a pagar	67.724	44.490	112.214

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

Clasificación por vencimientos-

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos es como sigue:

	Euros						Total no corriente	Total
	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes		
Deudas a largo plazo- Otros pasivos financieros	4.939	-	-	37.422	-	25.363	62.785	67.724
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar- Acreeedores varios	8.545	-	-	-	-	-	-	8.545
Otros deudas con las Administraciones Públicas (Nota 16)	35.945	-	-	-	-	-	-	35.945
	44.490	-	-	-	-	-	-	44.490
	49.429	-	-	37.422	-	25.363	62.785	112.214

(15) **Operaciones y Saldos con Partes Vinculadas**

Saldos con partes vinculadas-

Al 31 de diciembre de 2008, el detalle de los saldos con partes vinculadas, es como sigue:

	Euros	
	<u>Existencias</u>	<u>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo</u>
	<u>Anticipos (Nota 8)</u>	<u>Créditos</u>
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.	<u>5.586.000</u>	<u>9.418.751</u>

La Sociedad se integró en el ejercicio 2003 en el “Sistema de Tesorería Centralizada” del GRUPO SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. (Nota 12), los depósitos se efectúan por plazos mensuales renovables mes a mes y tienen un carácter de disponibilidad flexible, pudiéndose retrotraer siempre que se considere necesario, dentro del plazo del ciclo de gestión de un mes. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras.

Al 31 de diciembre de 2008 el saldo a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A., asciende a 9.418.751 euros y figura registrado en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo a corto plazo – Créditos a empresas del grupo” del activo del balance de situación adjunto. Los ingresos financieros derivados en el ejercicio 2008 por este sistema han ascendido a 476.208 euros (Nota 17), y figuran registrados en el epígrafe “Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De empresas del grupo” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Operaciones con partes vinculadas-

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha prestado servicios de gerencia y administración a Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Los ingresos anuales devengados por estos servicios, que ascienden a 16.790 euros (Nota 19), figuran registrados en el epígrafe “Otros ingresos de explotación - Ingresos accesorios y otros de gestión corriente” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Asimismo, adicionalmente a los anticipos entregados (Nota 8) y a los ingresos financieros por créditos a SPRILUR, S.A., dicha mercantil ha facturado a la



Sociedad 4.255 euros por diversos conceptos, que figuran registrados en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

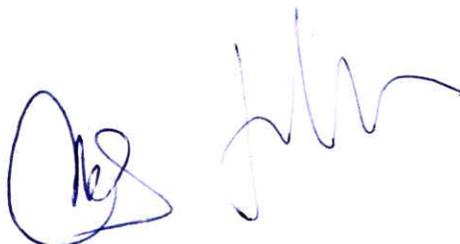
Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la alta dirección-

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 no se ha devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha registrado durante dicho ejercicio, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 39.377 euros, como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios, y 984 euros en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2008 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección de la Sociedad, exceptuando la aportación a una entidad de previsión social voluntaria (Nota 17), y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades-

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



Sociedad	Mikel Oregi	Ignacio Zuloaga	José Antonio Santano	José Miguel Artaza	Jesús Unda	Iñaki Zunzundegui	Pedro Garcia	Angel Irastorza	José M ^o Legorburu
Aiara Araneko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	-	-	-
Lautadako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	Vocal	-	-	-	-	-
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	Presidente	-	-	-	-	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.	Vocal	-	-	Presidente	-	-	-	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	Vocal	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	Secretario	-	-	Vocal	-	-
Aratiako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	-	-	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	-	-	-	-	-	-
Okamikako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	-	-	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	-	-	-
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vicepresidente	-	-	-	-	Vocal	-	-
Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Goierni Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	-	Vocal	-	-	-	-	Secretario
Hernaniko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vicesecretario	-	Vocal	-	-	Vocal	-	Secretario
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vicepresidente	-	-	-	-	-	Vocal	Vocal	Secretario
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vicesecretario	-	Vicepresidente	-	-	Vocal	Vocal	Secretario
Tolosaldeko Apatxaerreaka Industria Lurra, S.A.	Vicepresidente	Vocal	-	-	-	-	Vocal	-	Secretario
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vicesecretario	-	-	Vocal	-	Vocal	-	Secretario
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vicesecretario	-	-	-	-	Vocal	-	Secretario
Zarautzko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vicesecretario	-	-	-	-	-	-	Secretario
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	Secretario	-	-	Presidente	-	-	Vocal	-	Delegado
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	Secretario	-	-	Presidente	-	-	Vocal	-	-
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	Secretario no consejero	-	-	Vocal	-	-	-	-	-
Polo de Innovación Garaia, S.Coop.	-	-	-	Consejero invitado	-	-	-	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Secretario	-	-	Presidente	-	-	Vocal	-	-
Agencia de Desarrollo del Bidasoa, S.A.	-	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Sociedad Promotora de la Zona Aduanera de Irún, S.A.	-	-	Presidente	-	-	-	-	-	-
Recinto Ferial del Bidasoa, S.A.	-	-	Presidente	-	-	-	-	-	-
Autoridad Territorial del Transporte de Gipuzkoa, S.A.	-	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Sociedad Pública de Vivienda de Irún, S.A.	-	-	Presidente	-	-	-	-	-	-
Euskomodal	-	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Mancomunidad de Servicios del Txingudi	-	-	Presidente	-	-	-	-	-	-
Consorcio Transfronterizo Bidasoa-Txingudi	-	-	Presidente	-	-	-	-	-	-
Fundación Ficoba	-	-	Presidente	-	-	-	-	-	-
Servicios Funerarios Municipales de Irún, S.A.	-	-	Presidente	-	-	Vocal	-	-	-
Jaizkibia	-	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Ortizbia	-	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Ibar Zaharra, S.A.	-	-	-	Vocal	-	-	-	-	-
Asociación de Municipios Vascos	-	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Atallu Industri Sustapena, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Vocal	-

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

Estructura financiera del Grupo -

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad pertenece al Grupo SPRI. La estructura financiera de dicho Grupo de sociedades al 31 de diciembre de 2007, último ejercicio aprobado, es la siguiente:

	Miles de Euros
Fondos propios	267.673
Socios externos	152.754
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	23.071
Pasivo exigible a largo plazo	76.306
Pasivo exigible a corto plazo	103.519
	<u>623.323</u>

(16) **Situación Fiscal**

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

Al 31 de diciembre de 2008, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:



	Euros	
	Deudor	(Acreedor)
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido-		
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	-	(219.048)
Corriente-		
Activos por impuesto corriente-		
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	38.756	-
Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, por IVA	293.952	-
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(8.005)
Impuesto sobre actividades económicas económicas (por superficies vendidas)	-	(25.635)
Organismos de la Seguridad Social Social (diciembre 2008)	-	(2.305)
	<u>293.952</u>	<u>(35.945)</u>
	<u>332.708</u>	<u>(35.945)</u>

Los beneficios de la Sociedad, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un tipo de gravamen sobre la base imponible que para el ejercicio 2008 es del 28%.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2008 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de dicho ejercicio se muestra a continuación:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	363.121	-	363.121
Impuesto sobre sociedades	141.544	-	141.544
Aumentos por diferencias permanentes	46.593	-	46.593
Disminución por diferencias permanentes	(45.742)	-	(45.742)
Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Contratos de arrendamiento financiero	181.065	-	181.065
Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Contratos de arrendamiento financiero	(72.838)	-	(72.838)
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>613.743</u>	<u>-</u>	<u>613.743</u>

De acuerdo con lo previsto en el Decreto Foral 85/2008, de 23 de diciembre, la Sociedad ha optado por integrar el saldo neto de los cargos y abonos a partidas de reservas que tienen la consideración de gastos e ingresos, respectivamente, como consecuencia de la primera aplicación del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008.

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

La conciliación entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio 2008, se muestra a continuación:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (antes de impuestos)	504.665	-	504.665
Cuota al 28%	141.306	-	141.306
Impacto de diferencias permanentes	238	-	238
Impuesto sobre beneficios	<u>141.544</u>	<u>-</u>	<u>141.544</u>

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta “Hacienda Pública deudora, por devolución de impuestos” al 31 de diciembre de 2008, son los siguientes:

	<u>Euros</u>
Base imponible (resultado fiscal)	613.743
Cuota al 28%	171.848
Retenciones y pagos a cuenta	<u>(210.604)</u>
Impuesto sobre sociedades a devolver	<u><u>(38.756)</u></u>

Durante el ejercicio 2008 a la Sociedad le han practicado retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades por un importe total de 210.604 euros.

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

	<u>Euros</u>
Gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio corriente:	
Por operaciones continuadas	171.848
Impuestos diferidos:	
Por operaciones continuadas	<u>(30.304)</u>
	<u><u>141.544</u></u>

Al 31 de diciembre de 2008 el saldo del epígrafe “Pasivos por impuesto diferido” del balance de situación adjunto procede íntegramente de diferencias temporarias relacionadas con contratos de arrendamiento financiero suscritos por la Sociedad.

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 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los impuestos principales que le son aplicables para los últimos cuatro ejercicios. Los Administradores de la Sociedad no esperan que en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

(17) **Ingresos y Gastos**

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008:

Importe neto de la cifra de negocios-

El importe neto de la cifra de negocios se ha realizado íntegramente en Guipúzcoa y corresponde a los negocios ordinarios de la Sociedad en el ejercicio 2008. Su desglose por actividad es como sigue:

	<u>Euros</u>
Arrendamiento puro (operativo)	6.836
Venta de pabellones	<u>650.482</u>
	<u><u>657.318</u></u>

Consumo de edificios adquiridos-

La composición del saldo de la cuenta “Consumo de edificios adquiridos” del ejercicio 2008, desglosando las compras según su procedencia, es la siguiente:

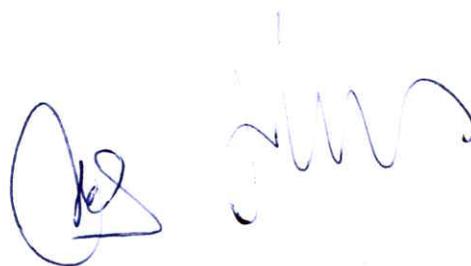
	<u>Euros</u>
Consumo de edificios adquiridos-	
Compras en Guipuzcoa	448.704
Variación de existencias (Nota 8)	<u>(44.493)</u>
	<u><u>404.211</u></u>

Cargas sociales-

El saldo de la cuenta “Cargas sociales” del ejercicio 2008 presenta la siguiente composición:

	<u>Euros</u>
Cargas sociales-	
Seguridad Social a cargo de la empresa	23.061
Aportaciones a planes de aportación definida	2.691
Otros gastos sociales	<u>1.080</u>
	<u><u>26.832</u></u>

La Sociedad tiene asumido un compromiso con sus trabajadores por el que aporta el 2,5% de su salario a la entidad de previsión social voluntaria ITZARRI E.P.S.V. El importe correspondiente al ejercicio 2008 ha ascendido a 2.691 euros.



Ingresos financieros-

El detalle por conceptos de los ingresos financieros registrados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, es como sigue:

	Euros
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 15)	476.208
Intereses por contratos de arrendamiento financiero	173.652
Intereses por cuentas corrientes (Nota 11)	10.281
Otros	1.272
	<u>661.413</u>

(18) Información sobre Medio Ambiente

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

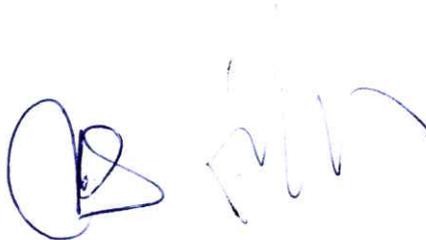
(19) Otra Información

Plantilla-

La plantilla media del ejercicio 2008, distribuida por categorías, es como sigue:

Categoría	Nº de Empleados	Contrato
Gerente	1	Indefinido, media jornada
Técnico	1	Indefinido, media jornada
Administrativo	1	Indefinido, jornada completa

Adicionalmente, a continuación se indica la distribución por sexos, al 31 de diciembre de 2008, del personal de la Sociedad, desglosado por categorías y niveles:



Categoría	Nº de personas		
	Hombres	Mujeres	Total
Gerente	1	-	1
Técnico	1	-	1
Administrativo	-	1	1
	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>3</u>

El Gerente y el Técnico administrativo de la Sociedad prestan sus servicios en Irungo Industrialdea, S.A., Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. y Lanbarren Parke Logistikoa, S.A., teniendo contratos laborales indefinidos a media jornada en las dos primeras entidades. Por ello, la Sociedad factura a Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. por los servicios de gerencia y administración prestados que, durante el ejercicio 2008, ascendieron a 16.790 euros (Nota 15), siendo contabilizados con abono al epígrafe “Otros ingresos de explotación- Ingresos accesorios y otros de gestión corriente” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Honorarios de auditoría-

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2008 han ascendido a 7.485 euros, no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.

IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A.

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2008

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, located in the bottom right area of the page.

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. ACTIVIDADES GENERALES DE LA SOCIEDAD**
- 3. EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO EN 2.008**
- 4. ESTADO DE OCUPACIÓN Y EMPLEO EN LOS POLÍGONOS**
 - 4.1 GABIRIA**
 - 4.2 OIANZABAETA**
 - 4.3 ARRETXE – UGALDE**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by a cursive name.

1. INTRODUCCIÓN

Irungo Industrialdea, S.A., se constituye como Sociedad con un capital de 100 millones de pesetas el día 7 de Marzo de 1.986 con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en su término municipal, mediante la construcción de un complejo de pabellones industriales y un edificio de servicios, gestionando dicho complejo hasta la total transferencia de la titularidad del mismo.

En 1.995 la Sociedad acuerda la modificación de su objeto social, ampliando su campo de actuación a la promoción urbanística de suelo apto para la implantación industrial.

A lo largo de los años se ha ido ampliando el Capital Social que tras la preceptiva renominización en Euros efectuada en el año 2001 ha quedado distribuido de la siguiente forma

ACCIONISTAS	PARTICIPACIÓN %	CAPITAL SUSCRITO Y DESEMBOLSADO (EUROS)
AYUNTAMIENTO DE IRUN	24,5	2.590.039,55
DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA	24,5	2.590.039,55
SPRILUR S.A.	51	5.391.510,90
TOTAL	100	10.571.590

2. ACTIVIDADES GENERALES DE LA SOCIEDAD

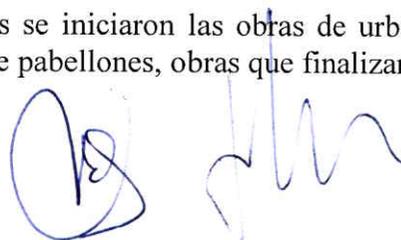
Las actividades que de acuerdo a su objeto social ha venido desarrollando la sociedad desde su constitución son las siguientes:

La primera actuación de Irungo Industrialdea, S.A. se centró en la promoción del denominado polígono “Gabiria”, sito en el sector 1 de polígono de Ventas de Irún.

En el año 86 se realizaron las primeras adquisiciones de suelo en este polígono.

Entre otros trámites urbanísticos, se procedió a la redacción de un Plan Parcial para la zona, así como a la firma de un Convenio Urbanístico con el propio Ayuntamiento y los otros tres propietarios – promotores de la zona.

Superados los indicados trámites urbanísticos se iniciaron las obras de urbanización general así como la construcción de la primera fase de pabellones, obras que finalizaron en los



Irungo Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión

primeros meses del año 1992. Dicha primera fase supuso la puesta a disposición de las empresas de un total de 11.760 m² de pabellones industriales.

En primavera del 94 se inician las obras correspondientes a la segunda fase que comprendían la construcción de otros 16.675 m² de pabellones, cuya finalización y entrega se realiza escalonadamente en los años 95 y 96.

=====

En junio del 96 se inician las obras del Edificio singular (servicios), finalizándose en Septiembre de 1.997 con la puesta a disposición de las empresas de un total de 3.553 m² de locales y despachos para actividades de servicios anexos a la industria.

En Mayo del 96 se decide abordar la promoción del polígono de Oihanzabaleta (segunda actuación de Irungo Industrialdea, S.A.), polígono en el que se pondrán a disposición de las empresas 40.100 m² de parcelas urbanizadas con una edificabilidad en planta de 25.835 m².

La finalización de las obras de urbanización de este nuevo polígono y la entrega de las parcelas resultantes a las empresas adjudicatarias se realiza en Mayo de 1.997

=====

En la segunda mitad del año 1997 se planteó como objetivo a desarrollar por Irungo Industrialdea, S.A., la construcción de la nueva planta de fabricación de "Chocolates Zahor" en Irún.

Tras varios meses de trabajo para abordar esta nueva acción, el proyecto fue definitivamente abandonado a comienzos del año 98 al desistir la citada empresa en su interés por la nueva implantación.

=====

A partir de ese momento los esfuerzos de la Sociedad se centraron en determinar su próxima actuación. En ese sentido durante 1998 se trabaja en el estudio de ordenación para la promoción de un nuevo polígono en la zona de Arretxe - Ugalde.

Vista la viabilidad y definida la ordenación del nuevo polígono, la sociedad acuerda a finales de ese año (98) ampliar el capital a fin de abordar las inversiones previstas en la nueva actuación. El Ayuntamiento de Irún realiza su desembolso parcialmente mediante la aportación de algunas parcelas de terrenos adquiridas en el nuevo polígono, constituyéndose éstas en las primeras inversiones realizadas por la sociedad en la nueva promoción.



Irungo Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión

A lo largo del año 99 se realizaron en relación con la nueva promoción las siguientes actividades:

- Aprobación definitiva del Plan Parcial para la zona, contemplando como sistema de actuación el de expropiación.
- Firma del convenio con el Ayuntamiento de Irún para promoción de la zona.
- Gestión y adquisición de la parcela de "Neofibra"
- Gestiones con otros propietarios de parcelas, para llegar a acuerdos al margen del procedimiento de expropiación.
- Gestiones con residentes en la zona para acordar los términos de su reubicación.
- Solicitud de ofertas, adjudicación y firma del contrato con Construcciones Mariezcurrena S.A., para ejecución de las obras de urbanización según proyecto redactado por el equipo integrado por Carlos Martínez, y Jesús Gracenea (Arquitectos) y Narciso Iglesias y Pedro M^a Azkue (Ingenieros) por encargo del Ayuntamiento de Irún.
- Solicitud de ofertas y adjudicación de los aprovechamientos residenciales incluidos en la zona.
- Confección de la base de datos con empresas interesadas en instalarse en la zona.

=====

En primavera del 2000, una vez cerradas las negociaciones con diferentes propietarios de terrenos, se iniciaron las obras de urbanización de Arretxe – Ugalde.

En ese mismo año se materializa la compra de los terrenos que eran propiedad del Ayuntamiento de Irún, a excepción de las parcelas que serán objeto de aportación por parte de éste en la ampliación de capital que por valor de 1.202.024,21 Euros fue acordada en Diciembre de ese año.

La inversión realizada durante dicho año 2.000 ascendió a 5.823.807 Euros, lo que suponía un acumulado de inversión en Arretxe – Ugalde de 6.647.194 Euros.

Igualmente en el año 2.000 se procedió a adjudicar la redacción del proyecto de edificación de pabellones al equipo integrado por Joaquin Zubiria, J. Antonio Gurruchaga y D. Carballo.

En cuanto a la adjudicación de parcelas y pabellones a empresas interesadas en instalarse en el nuevo polígono a lo largo del año 2000, se estudiaron diferentes solicitudes amparadas en los correspondientes proyectos empresariales dando como resultado la adjudicación de los 61.143 m² de parcelas de suelo urbanizado y 17.297 m² de pabellones a construir en la zona 1 y 3 del polígono.

=====



Irungo Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión

Durante el año 2001 se continuó con la ejecución de las obras de urbanización, las cuales, salvo algunos remates finalizaron en el mes de Diciembre.

Por otro lado se procedió a la compra de algunas pequeñas parcelas de terreno que entraban dentro del ámbito de la actuación y que por lo tanto había que aportar para proceder a la parcelación de acuerdo con el Plan Parcial de la zona. Además se materializó la aportación de las últimas parcelas propiedad del Ayuntamiento de Irún por valor equivalente a su participación en la ampliación del Capital aprobada en Diciembre de 2000.

Estas inversiones, incluida la cantidad provisionada para los citados remates finales de urbanización alcanzó en ese ejercicio la cifra de 2.897.930 Euros lo que suponía, una inversión acumulada en terrenos y urbanización de 9.533.561 Euros.

Por otro lado, una vez redactado el proyecto de edificación que contemplaba la construcción de un total de 29.297 m² de pabellones industriales en las zonas nº 1, 2 y 3 del Plan Parcial, se procedió a la adjudicación de dichas obras, resultando adjudicatario de las mismas la empresa Construcciones Mariezcurrena S.A..

En Octubre de 2001 se iniciaron las obras de construcción de pabellones mencionadas. La inversión ejecutada por ese concepto alcanzó en el ejercicio 2001, la cifra de 918.061 Euros.

Una vez adquirida la totalidad de los terrenos que integraban el ámbito de actuación en Arretxe – Ugalde, se procedió en Diciembre de 2001 a escriturar la correspondiente agrupación de fincas y división de la finca agrupada según la ordenación establecida en el Plan Parcial y estudios de detalle de la zonas.

Una vez registradas las fincas resultantes, se procedió a formalizar en ese mismo mes de Diciembre las primeras ventas de parcelas de suelo urbanizado.

En relación con la construcción del edificio de servicios, se decidió (Noviembre 2001), convocar concurso de ideas para la redacción del correspondiente proyecto de ejecución.

====

Durante el año 2002 se continuó con las obras de edificación de los pabellones en Arretxe-Ugalde, finalizándose en los últimos meses del año los edificios nº 2 y 3 (12.000 y 9.000 m² respectivamente). La inversión ejecutada durante ese año 2002 en las citadas obras de edificación ascendió a 6.954.891 €.

En ese mismo año se formalizaron ventas de parcelas urbanizadas por un total de 28.284 m² e igualmente se hicieron las primeras ventas de pabellones (5.986 m²), todo ello en Arretxe-Ugalde.



Irungo Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión

La empresa Astigarraga y Lasarte, S.L. resultó ganadora del concurso de ideas convocado para la redacción del proyecto y dirección de las obras del edificio de servicios de Arretxe-Ugalde, procediéndose a la firma del correspondiente contrato para la realización de los mencionados trabajos.

=====

En el primer trimestre del 2003 finalizaron las obras de construcción del último de los edificios de pabellones de Arretxe-Ugalde, el denominado Edificio nº 1 de 8.284 m² de planta.

Paralelamente se ejecutaron los remates finales de urbanización, que habían quedado pendientes de la terminación de las obra de edificación.

La inversión ejecutada por estos conceptos alcanzó la cifra de 111.909 €.

Se finalizó también el trabajo de redacción del proyecto de edificación del Edificio de Servicios de Arretxe-Ugalde, quedando a la espera de la resolución por parte del Ayuntamiento de Irún del traslado de la empresa “Arenas Carrillo” que ocupa actualmente el solar donde debe construirse el citado edificio.

La inversión realizada en este apartado del Edificio de servicios ascendió en el año 2003 a 55.585 €.

Finalizadas las obras de construcción de los pabellones de Arretxe – Ugalde, y rematadas las obras de urbanización general, se iniciaron los trámites para la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

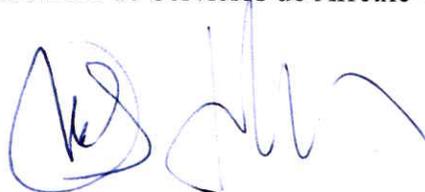
Paralelamente se gestionó la puesta en marcha de los servicios: suministro de agua, gas, telefonía, energía eléctrica y alumbrado público, posibilitando con ello puesta en marcha de las empresas adjudicatarias de los pabellones.

En el apartado comercial, se procedió a lo largo del 2003 a la venta de las dos últimas parcelas urbanizadas (7.310 m²) en Arretxe – Ugalde. En ese mismo polígono se materializó la venta de 10.106 m² de pabellones y la cesión en arrendamiento de un total de 11.884 m² también de pabellones.

En otro orden de cosas, la sociedad se integró en el Sistema de Tesorería Centralizada del grupo SPRILUR, asegurando así una mejora en la gestión de los recursos financieros.

=====

El año 2004 concluyó sin haberse resuelto el traslado de “Arenas Carrillo” por lo que no fue posible iniciar las obras de construcción del Edificio de Servicios de Arretxe-Ugalde.



Irungo Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión

En ese año se compró la parcela de “Alamplast” (3.400 m²) en el polígono Arretxe-Ugalde, vendiéndose a continuación a la empresa “ELIRECON ERC, S.L.”.

Además de las cuestiones propias de la gestión de los contratos suscritos en los diferentes polígonos, en el año 2004 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Recepción de las obras de urbanización de Arretxe – Ugalde.
- Adhesión al sistema de calidad del programa Industrialdeak
- Adhesión a la EPSV ITZARRI

=====

Tampoco en el año 2005 se resolvió el traslado de “Arenas Carrillo”, y por lo tanto continuamos sin poder iniciar las obras de construcción del Edificio de Servicios de Arretxe-Ugalde.

La alternativa de reubicar provisionalmente a esta empresa en la zona de Enparan Txiki, opción que contaba con el visto bueno del Ayuntamiento de Irún se frustró por la negativa de Diputación a autorizar esta instalación en suelo no urbanizable.

A final de ese año 2005 se estudiaba la posibilidad de realizar el traslado a una zona del antiguo vertedero de “San Narciso” (Ventas).

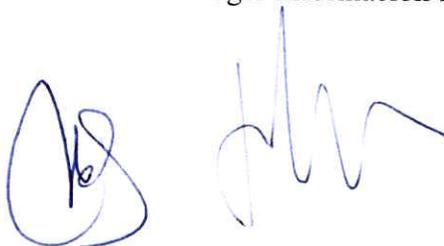
Además de las cuestiones propias de la gestión de contratos suscritos en los diferentes polígonos, en el año 2005 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Implantación del sistema informático de gestión “SIGRID”, con integración de los módulos de contabilidad financiera, contabilidad analítica y gestión comercial.
- Iniciada la implantación del sistema de calidad del grupo, según norma ISO 9001/2000

=====

En el año 2006, en relación con la recuperación de la parcela ocupada por “Arenas Carrillo”, tras haber sido desechada por el Ayuntamiento la alternativa de reubicación en “San Narciso”, y ante la falta de otras propuestas de reubicación, se decidió proceder judicialmente, interponiendo una demanda de desahucio contra “Arenas Carrillo”.

En relación con el desarrollo del nuevo polígono de Araso, cuya gestión ha sido asumida, en un principio, por SPRILUR S.A., la sociedad Irungo Industrialdea, S.A. acordó en el 2006 la adquisición de una parcela de suelo urbanizado, para promover en ella un “Industrialdea”. En ese sentido se comenzó en ese mismo año a recoger información sobre las empresas interesadas en esta nueva promoción.



Irungo Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión

Además de las cuestiones propias de la gestión de los contratos suscritos con las empresas arrendatarias de los locales propiedad de la sociedad en los polígonos de Gabiria y Arretxe-Ugalde, en el año 2006 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Obtención del certificado de calidad según norma ISO 9001:2000 otorgado por AENOR
- Implantación del módulo de gestión de activos, del programa informático de gestión integrada "SIGRID".

=====

A finales del año 2007, y tras una sentencia favorable a los intereses de la sociedad, se recuperó la posesión de la parcela ocupada hasta entonces por "Arenas Carrillo"; esto propició que se pudiera retomar la promoción del Edificio de Servicios de Arretxe – Ugalde.

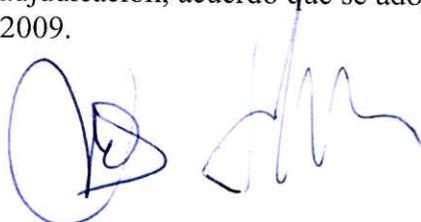
El primer trabajo a realizar en relación con esa promoción sería el de revisar y adaptar el proyecto a la nueva normativa surgida en el periodo transcurrido desde su redacción (año 2003). Este trabajo de revisión fue encargado a final del 2007 a los redactores del proyecto Astigarraga y Lasarte S.L..

En relación con la promoción de pabellones en el nuevo polígono de Araso, en el año 2007 se comprometió con SPRILUR, S.A. la compra de una parcela de 20.326 m² (14.000 m² de ocupación). La parcela sería entregada a Irungo Industrialdea S.A. una vez ejecutadas las obras de urbanización general del nuevo polígono (final de 2008 – primeros meses del 2009). Igualmente en relación con esta misma promoción, en Noviembre de 2007 se acordó convocar un "concurso de ideas", a fin de adjudicar los trabajos de redacción de proyectos y dirección de las obras correspondientes a los edificios de pabellones industriales a construir en la parcela adquirida.

En relación con las promociones desarrolladas anteriormente (polígono Gabiria, polígono Oianzabaleta y polígono Arretxe – Ugalde), en el año 2007 se gestionaron diversas operaciones que determinaron un nivel de ocupación del 100% a final de dicho año.

3. EVOLUCION DEL NEGOCIO EN EL 2008

- En relación con la promoción del Edificio de Servicios de Arretxe – Ugalde, una vez realizada la revisión y adaptación del proyecto a la normativa vigente, en reunión del Consejo de Administración del 17 de Junio se acordó convocar el concurso para adjudicación de las obras. En el mes de Diciembre se recibieron las ofertas, quedando pendiente a final de año la adopción del acuerdo de adjudicación, acuerdo que se adoptará en la primera reunión del Consejo a realizar ya en el 2009.



Irungo Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión

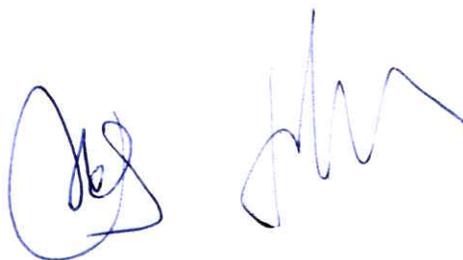
La inversión realizada en esta promoción en el año 2008 ha ascendido a 67.032 € que sumada a la realizada en años anteriores hace un acumulado de 429.666 €.

- En cuanto a la promoción de pabellones en el nuevo polígono de Araso, en el Consejo de Administración celebrado el 17 de Junio, se procedió a fallar el concurso de ideas convocado para la redacción del proyecto y dirección de las obras. El acuerdo adoptado determinó que los referidos trabajos se adjudicaran a la empresa “Sestra Ingeniería y Arquitectura, S.L.P.” por importe de 210.000 €.

La actuación de Irungo Industrialdea S.A. en el polígono de Araso, contempla la construcción y puesta a disposición de las empresas de un total de 14.000 m² de pabellones industriales. La inversión total que se prevé realizar en este proyecto alcanza la cifra de 11,9 millones de Euros. Al 31 de Diciembre se habían realizado anticipos para la compra de la parcela urbanizada a SPRILUR por importe de 5.586.000 €, y se habían realizado otras partidas de inversión por importe acumulado de 29.049 €.

- Por otro lado se han gestionado diversas operaciones relacionadas con inmuebles pertenecientes a promociones anteriores:
 - Se ha formalizado un nuevo contrato de arrendamiento con opción a compra.
 - Se ha revisado y convertido un contrato de arrendamiento puro e arrendamiento con opción a compra.
 - Se ha resuelto un contrato de arrendamiento con opción a compra.
 - Se ha acordado la recompra de los pabellones vendidos a una empresa que se traslada a otro polígono promovido por Sprilur.
 - Se ha acordado la recompra de una parcela en ejercicio del derecho de tanteo y retracto establecido en la venta realizada en su día.
 - Se han escriturado la venta de 6 pabellones a otras tantas empresas, en todos los casos por ejercicio anticipado de la opción de compra comprendida en los respectivos contratos de arrendamiento.
 - Una de las empresas que ocupa un pabellón en el polígono Arretxe – Ugalde en régimen de arrendamiento con opción a compra se ha acogido al procedimiento concursal y ha cesado en su actividad. Al finalizar el año aún no se ha acordado con los administradores concursales la resolución del contrato y por lo tanto no disponemos de dicho pabellón.

Como resultado de todas estas actuaciones, la situación de los polígonos promovidos por la sociedad es la que a continuación se recoge.



4. ESTADO DE OCUPACIÓN Y EMPLEO EN LOS POLÍGONOS

❖ La superficie total promovida por Irungo Industrialdea, S.A. hasta la fecha es:

	M ² Pabellones	M ² comerciales y oficinas	En parcelas
Polígono GABIRIA	28.505	3.553	--
OIHANZABALETA	--	--	25.835
ARRETXE – UGALDE	29.284	--	34.656
TOTAL m²	57.789	3.553	60.491

❖ El número de empresas y empleo existente en esos polígonos es:

Nº DE EMPRESAS	En pabellones	En comerciales y oficinas	En parcelas
Polígono GABIRIA	36	22	--
OIHANZABALETA	--	--	6
ARRETXE – UGALDE	32	--	10
TOTAL EMPRESAS	68	22	16

Nº DE TRABAJADORES	En pabellones	En comerciales y oficinas	En parcelas
Polígono GABIRIA	555	93	--
OIHANZABALETA	--	--	291
ARRETXE – UGALDE	427	--	351
TOTAL EMPLEO	982	93	642

❖ **Situación de los polígonos:**

4.1. POLIGONO GABIRIA

Pabellones vendidos	26.898 m ²
Pabellones en arrendamiento con opción compra	1.046 m ²
Pabellones adjudicados pendientes de firmar contrato	561 m ²
Locales disponibles	0
TOTAL PABELLONES	28.505 m²

Locales vendidos (menos recuperados)	2.819 m ²
Locales en arrendamiento con opción compra	379 m ²
Locales disponibles para adjudicación	43 m ²
Local oficinas propias + sala reuniones	312 m ²
TOTAL EDIFICIO SERVICIOS	3.553 m²

4.2. POLIGONO OIHANZABALETA

En el cuadro siguiente se recoge el nombre de las empresas así como la superficie ocupada por éstas.

EMPRESA	M ² SUPERFICIE PARCELA	M ² SUPERFICIE EDIFICABLE EN PLANTA
BETAPACK, S.A.	16.869,27	10.883,38
MECANOPLASTICA S.A.	6.276,38	4.049,27
PLACISA, S.A.	5.046,62	3.255,87
LIKALE, S.A.	6.200	4.000
CAUCHOPREN, S.A.	3.100	2.000
EXCOMER, S.L.	2.607,73	1.646,48
T O T A L	40.100	25.835

4.3. POLIGONO ARRETXE - UGALDE

Parcelas de suelo urbanizado

Nº Parcela	Empresa	Superficie Bruta	Superficie Ocupación	Tipo de Contrato	Situación
4	Iturria M. Const. S.L.	10.025	5.000	Vendida	En funcionamiento
5 A	Familia Aramburu	3.440	2.100	Permuta	En funcionamiento
5 B	Tall. Bianditz S.A.	3.934	2.500	Vendida	En funcionamiento
5 C	Troqu. Gaco S.A.	4.865	3.140	Vendida	En funcionamiento

Irungo Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión

Nº Parcela	Empresa	Superficie Bruta	Superficie Ocupación	Tipo de Contrato	Situación
6 A	Elirecon SRC, S.L.	3.400	2.000	Vendida	En funcionamiento
6 B	Tall. Fraz S.L.	3.805	2.500	Vendida	En funcionamiento
6 C	Algon / BBVA	5.155	3.205	Vendida	En funcionamiento
6 D	Algon E.M.M., S.A.	2.089	1.211	Vendida	Acuerdo de recompra
7 A	Alcad S.A.	17.120	9.000	Vendida	En funcionamiento
7 B	Poliester Gabiria, S.A.	3.692	2.000	Vendida	En funcionamiento
7 C	Kapa Perfiles, S.L.	3.618	2.000	Vendida	En funcionamiento
		61.143	34.656		

Edificio 3 Arretxe – Ugalde

Nº de pabellón	Empresa	Superficie	Tipo Contrato	Situación
L1	Laister S.L.	1.523,4	Vendido	En funcionamiento
L3	Onyarbi S.L.	1.489,8	Vendido	En funcionamiento
L5	Biek S.L.	1.490,4	Vendido	En funcionamiento
L7	P. de Lezo, S.A.	2.233,8	Vendido	En funcionamiento
L9	Moldakor S.L.	2.262,6	Vendido	En funcionamiento
		9.000 m ²		

Edificio 2 Arretxe – Ugalde

Nº de pabellón	Empresa	Superficie	Contrato	Situación
L2	Sal Izar S.A.	562,51	Vendido	En funcionamiento
L4	Cortina y Salegui, S.L.	544,43	Arrendamiento	En funcionamiento
L6	Plasticos Liceaga, S.L.	543,56	Vendido	En funcionamiento
L8	Amume, S.L.	542,87	Arrendamiento	En funcionamiento
L10	Printer Publicity, S.L.	543,75	Arrendamiento	En funcionamiento
L12	Koburi, S.L.	542,99	Vendido	En funcionamiento
L14-16	Duplostock, S.L.	1.415,34	Vendido	En funcionamiento
L18-20	Gallardo, S.L.	1.414,13	Arrendamiento	En funcionamiento
L22	Nutripro Technology S.L.	485,26	Vendido	En funcionamiento
L24	Mecanizados Lanketa, S.L.	503,62	Vendido	En funcionamiento
E9	Talleres Landart S.A.	442,05	Arrendamiento	En funcionamiento
E11	Mepreci, S.L.	426,25	Arrendamiento	En funcionamiento
E13	Protecc. Indust. Croton S.L.	427,28	Arrendamiento	En funcionamiento

Irungo Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión

Nº de pabellón	Empresa	Superficie	Contrato	Situación
E15	J.R.G., S.L.	426,25	Vendido	En funcionamiento
E17	Valsa S.A.	427,53	Arrendamiento	Procedimiento concursal
E19	B.S.M. Informática S.L.	426,59	Arrendamiento	En funcionamiento
E21	Gráficas Castor, C.B.	285,93	Arrendamiento	En funcionamiento
E23	Javier Ibarгойen	286,96	Arrendamiento	En funcionamiento
E25	Moldes Molbat S.L.	287,09	Arrendamiento	En funcionamiento
E27	Graficas Bidasoa S.L.	286,16	Arrendamiento	En funcionamiento
E29	Ascensores Aguirrezabal S.L.	485,79	Vendido	En funcionamiento
E31	Otari Ingen. del Agua S.A.	502,20	Vendido	En funcionamiento
Pasillo Este		143,17		
Pasillo Oeste		48,29		
	Total	12.000		

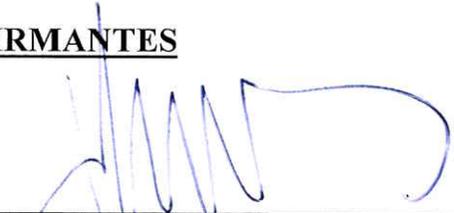
Edificio 1 Arretxe – Ugalde

Nº Pabellón	Empresa	Superficie	Contrato	Situación
E8	Sellex S.A	1.139,4	Vendido	En funcionamiento
E10	Sellex, S.A.	1.119,6	Vendido	En funcionamiento
E12	Irundin S.L.	1.118,4	Vendido	En funcionamiento
E14	T.M.Eximport	1.118,4	Vendido	En funcionamiento
E16	Norclamp S.L. / Opac, S.L.	1.118,4	Vendido	En funcionamiento
E18	Jart Y2k, S.L.	1.117,2	Vendido	En funcionamiento
E20	Didheya, S.L.	1.552,75	Vendido	En funcionamiento
	Total	8.284,15 m²		

**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTION DEL EJERCICIO 2008**

Reunidos los administradores de Irungo Industrialdea, S.A., en fecha 2 de febrero de 2009 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2008. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2008, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

FIRMANTES



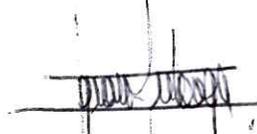
D. José Antonio Santano Clavero
(Presidente)



D. José Miguel Artaza Artabe
(Vicepresidente)



D. José María Legorburu Arrazola
(Secretario)



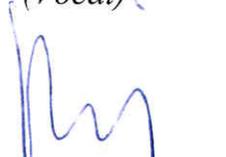
D. Ignacio Zuloaga Alberdi
(Vicesecretario)



D. Jesús Unda Irureta
(Vocal)



D. Iñaki Zunzundegui Narbarte
(Vocal)



D. Mikel Oregi Goñi
(Vocal)



D. Angel Irastorza Eizaguirre
(Vocal)



D. Pedro García Pinedo
(Vocal)

IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 han sido las primeras elaboradas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Esta normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, importantes cambios en las políticas contables y criterios de valoración, explicados en la correspondiente nota de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2008.

Los presupuestos aprobados para el ejercicio 2008 fueron elaborados considerando el tratamiento contable de las operaciones conforme a los criterios contables vigentes en el ejercicio anterior, por lo que, con objeto de facilitar la comparación entre las cifras presupuestadas y las realizadas, éstas últimas corresponden con las que resultarían de la aplicación, fundamentalmente, de los criterios contables anteriores, y por tanto pueden diferir de las correspondientes a las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2008.

IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACION DEL EJERCICIO 2008 (CUADRO I)

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación Aumento (Disminución)</u>
DOTACIONES:			
Transferencias de inmovilizado a existencias	-	1.121.893	1.121.893
Gastos de personal	134.528	134.459	(69)
Amortizaciones	615.049	397.834	(217.215)
Variación de las provisiones de tráfico	-	(723)	(723)
Otros gastos de explotación	90.188	97.161	6.973
Gastos extraordinarios	-	85.964	85.964
Impuesto sobre Sociedades	171.120	171.848	728
Resultados del ejercicio	<u>399.054</u>	<u>716.668</u>	<u>317.614</u>
	<u>1.409.939</u>	<u>2.725.104</u>	<u>1.315.165</u>
RECURSOS:			
Importe neto de la cifra de negocios	1.078.851	2.237.200	1.158.349
Ingresos financieros	331.088	487.760	156.672
Ingresos extraordinarios	-	144	144
	<u>1.409.939</u>	<u>2.725.104</u>	<u>1.315.165</u>

IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO 2008 (CUADRO II)

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación Aumento (Disminución)</u>
INVERSIONES:			
Inmovilizaciones materiales	6.602.354	3.726.779	(2.875.575)
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	<u>4.939</u>	<u>31.763</u>	<u>26.824</u>
	<u><u>6.607.293</u></u>	<u><u>3.758.542</u></u>	<u><u>(2.848.751)</u></u>
FINANCIACION:			
Recursos generados en el ejercicio	1.014.103	1.114.502	100.399
Enajenación de inmovilizado	-	1.121.769	1.121.769
Disminución (aumento) del capital circulante	<u>5.593.190</u>	<u>1.522.271</u>	<u>(4.070.919)</u>
	<u><u>6.607.293</u></u>	<u><u>3.758.542</u></u>	<u><u>(2.848.751)</u></u>

IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

IRUNGO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

Los objetivos de la sociedad para el año 2008 estaban relacionados con las dos nuevas promociones a desarrollar, *Construcción del Edificio de Servicios del polígono Arretxe-Ugalde*, y *Construcción de pabellones en el polígono Araso*:

- En relación a la construcción del Edificio de Servicios de Arretxe-Ugalde, se preveía el inicio de las obras para el mes de julio, y la realización de una inversión en este año de 2.225.916 €.
- En cuanto a la construcción de pabellones en el polígono Araso la previsión era iniciar las obras en el mes de noviembre, materializándose una inversión en el año de 4.376.438 €.

Se planteaba también poder financiar las inversiones a ejecutar en el año con los recursos propios de la sociedad.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

- El tiempo transcurrido desde la redacción del proyecto para construcción del Edificio de Servicios de Arretxe-Ugalde (año 2003), ha hecho necesaria una revisión del mismo mucho más compleja de lo que habíamos pensado inicialmente. La aprobación durante ese tiempo transcurrido de nueva normativa aplicable de gran importancia (código técnico de la edificación, normativa de incendios, etc.) ha supuesto prácticamente la redacción de un proyecto nuevo, con el lógico incremento de los plazos previstos y la modificación de las cifras de inversión inicialmente contempladas para esta promoción. Esto determinó que hasta mediados de año no se pudiese adoptar la decisión de acometer la promoción y en consecuencia convocar el concurso para adjudicación de las obras. En el mes de diciembre se recepcionaron las ofertas, quedando a final de año pendiente la adopción del acuerdo de adjudicación de las mismas. La inversión realizada en el año en esta promoción ascendió a 67.032 €.
- En cuanto a la construcción de pabellones en el polígono Araso, las nuevas previsiones de Sprilur, S.A. responsable de las obras de urbanización de este nuevo polígono, retrasaban hasta marzo de 2009 la finalización de dichas obras de urbanización y por lo tanto la entrega de la parcela comprometida con Irungo Industrialdea, S.A. sobre la que ésta construirá los pabellones. Este retraso en la entrega de la parcela ralentiza las acciones que debían acometerse, aunque no las suspende. Así, en el mes de junio se falla el concurso de ideas convocado para la redacción del proyecto y dirección de las obras, adjudicándose por un importe de 210.000 €.

Mientras tanto la sociedad sigue atendiendo el pago de los anticipos acordados para la adquisición de la parcela. La inversión realizada durante el año en esta promoción por ese y otros conceptos ha ascendido a 3.557.049 €.