

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

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

ATTEST

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A. UNIPERSONAL

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

Al Accionista Unico de CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U. 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 20 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 CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U. 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. 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 CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U. 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 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.

ATTEST

5. 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

5 de marzo de 2009

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.
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 14)-	
Terrenos y construcciones	13.496	Capital escriturado	6.488.096
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	10.746	Reservas-	
	24.242	Legal y estatutarias	94.760
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)-		Otras reservas	920.275
Terrenos	417.047		1.015.035
Construcciones	1.668.176	Resultados de ejercicios anteriores-	
	2.085.223	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(1.147.762)
Deudores comerciales no corrientes (Nota 9)	2.794.146	Resultado del ejercicio (Nota 3)	(60.986)
Total Activo No Corriente	4.903.611	Total Patrimonio Neto	6.294.383
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO NO CORRIENTE:	
Existencias (Nota 10)-		Deudas a largo plazo (Nota 16)-	
Obras en curso de construcción de ciclo largo	1.086.090	Otros pasivos financieros	122.869
Edificios construidos	1.037.129	Deudas con empresas del grupo a largo plazo	
	2.123.219	(Nota 17)	5.806.508
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)-		Total Pasivo No Corriente	5.929.377
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo (Nota 11)	666.978		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo (Nota 11)	4.178.327	PASIVO CORRIENTE:	
Deudores varios	169	Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Nota 17)	488.770
Activos por impuesto corriente (Nota 18)	138.147	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar -	
Otros creditos con las Administraciones Publicas (Nota 18)	659.154	Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	19.295
	5.642.775	Total Pasivo Corriente	508.065
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13)-			
Tesorería	62.220		
Total Activo Corriente	7.828.214		
TOTAL ACTIVO	12.731.825		
		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.731.825

Las Notas 1 a 21 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2008.

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

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 19)-	
Ventas	1.476.099
Ingresos por arrendamientos (Nota 6)	229.504
	<u>1.705.603</u>
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	785.734
Aprovisionamientos-	
Consumo de edificios adquiridos (Nota 19)	(1.476.099)
Obras y servicios realizados por terceros (Nota 10)	(826.301)
	<u>(2.302.400)</u>
Otros ingresos de explotación-	
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (Nota 17)	69.976
Gastos de personal-	
Sueldos, salarios y asimilados	(145.866)
Cargas sociales (Nota 19)	(29.183)
	<u>(175.049)</u>
Otros gastos de explotación-	
Servicios exteriores	(170.537)
Tributos	(1.946)
	<u>(172.483)</u>
Amortización del inmovilizado (Notas 5 y 6)	(115.862)
Otros resultados	338
RESULTADOS DE EXPLOTACION	<u>(204.143)</u>
Ingresos financieros-	
De valores negociables y otros instrumentos financieros-	
De terceros (Notas 7 y 19)	449.089
Gastos financieros-	
Por deudas con empresas del grupo (Nota 17)	(305.827)
Por deudas con terceros	(105)
	<u>(305.932)</u>
RESULTADO FINANCIERO	<u>143.157</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>(60.986)</u>
Impuestos sobre beneficios (Nota 18)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES	<u>(60.986)</u>
CONTINUADAS	<u>(60.986)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>(60.986)</u></u>

Las Notas 1 a 21 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.

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

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	(60.986)
Total de ingresos y gastos reconocidos	<u>(60.986)</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>Resultados negativos de ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2007	6.488.096	666.257	(1.150.703)	2.941	6.006.591
Ajustes por aplicación del nuevo plan contable (Nota 2.4)	-	348.778	-	-	348.778
Saldo ajustado al 1 de enero de 2008	6.488.096	1.015.035	(1.150.703)	2.941	6.355.369
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(60.986)	(60.986)
Otras variaciones del patrimonio neto-					
Distribución del beneficio del ejercicio 2007-					
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	-	-	2.941	(2.941)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	6.488.096	1.015.035	(1.147.762)	(60.986)	6.294.383

Las Notas 1 a 21 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.

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES 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	(60.986)
Ajustes del resultado-	
Amortización del inmovilizado (Notas 5 y 6)	115.862
Correcciones valorativas por deterioro (Nota 10)	40.567
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	980
Ingresos financieros (Nota 19)	(449.089)
Gastos financieros	305.932
	14.252
Cambios en el capital corriente-	
Existencias (Nota 10)	(654.851)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(1.103.854)
Acreedores y otras cuentas a pagar	314.889
Otros activos y pasivos no corrientes	17.604
	(1.426.212)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-	
Pagos de intereses	(305.932)
Cobros de intereses	368.253
Cobros por impuesto sobre beneficios	192.504
	254.825
	(1.218.121)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Pagos por inversiones-	
Inmovilizado material	(9.501)
	(9.501)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION:	
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-	
Emisión- Deudas con empresas del grupo	1.259.633
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo	(116.350)
	1.143.283
DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(84.339)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	146.559
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	62.220

Las Notas 1 a 21 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.

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

(1) Actividad de la Sociedad

Centro Empresas de zamudio, S.A.U., se constituyó el 20 de noviembre de 1984 con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en la Comunidad Autónoma de Euskadi, 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 y/o adquisición de complejos industriales de pabellones y edificaciones complementarias, gestionando los mismos hasta la total transferencia de su titularidad.

La Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Zamudio (Bizkaia).

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 14, 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. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI se depositan en el Registro Mercantil de Álava.

Los saldos y las transacciones con empresas del Grupo se muestran en la Nota 17 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 14 de mayo 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.

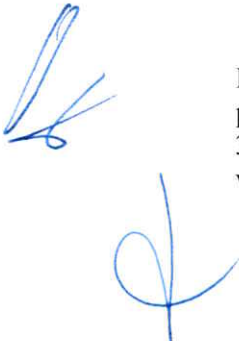
Con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el cual se aprueba el Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor.

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 14 de mayo de 2008. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el R.D. 1643/1990 de 20 de diciembre - PGC (90):



CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

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 materiales-		Capital suscrito	6.488.096
Inmovilizado afecto a actividades de pro-		Reserva de revalorización	206.016
moción industrial	7.445.972	Reserva legal	94.760
Terrenos y construcciones	39.586	Otras reservas	365.481
Otras instalaciones y mobiliario	15.845	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.150.703)
Anticipos e inmovilizaciones materiales		Beneficios del ejercicio, según las cuentas	
en curso	315.908	de pérdidas y ganancias adjuntas	2.941
Otro inmovilizado	13.291		<u>6.006.591</u>
Amortizaciones	(943.032)		
	<u>6.887.570</u>	ACREEDORES A LARGO PLAZO:	
Deudores por operaciones de tráfico a largo		Deudas con empresas del grupo	4.663.225
plazo	2.966.460	Otros acreedores-	
	<u>9.854.030</u>	Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	105.265
			<u>4.768.490</u>
ACTIVO CIRCULANTE:		ACREEDORES A CORTO PLAZO:	
Existencias	171.450	Deudas con empresas del grupo	183.147
Deudores-		Acreedores comerciales-	
Clientes por ventas y prestaciones		Deudas por compras y prestaciones	
de servicios	124.802	de servicios	777
Administraciones Públicas	671.416	Otras deudas no comerciales-	
	<u>796.218</u>	Administraciones Públicas	9.252
Tesorería	146.559		<u>9.252</u>
	<u>1.114.227</u>		<u>193.176</u>
	<u>10.968.257</u>		<u>10.968.257</u>

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

DEBE	Euros	HABER	Euros
GASTOS:		INGRESOS:	
Aprovisionamientos-		Importe neto de la cifra de negocios	944.351
Compras de edificios adquiridos	322.039	Otros ingresos de explotación	71.111
Variación de existencias de edificios adquiridos	(171.450)		
	<u>150.589</u>		
Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos	115.910		
Gastos de personal -			
Sueldos, salarios y asimilados	111.103		
Cargas sociales	32.478		
	<u>143.581</u>		
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	368.634		
Otros gastos de explotación-			
Servicios exteriores	190.301		
Tributos	6.268		
	<u>196.569</u>		
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	40.179		
Gastos financieros y gastos asimilados-		Otros intereses e ingresos asimilados-	
Por deudas con empresas del grupo	239.902	Otros intereses	194.227
Por deudas con terceros y gastos asimilados	108		
		RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	45.783
		PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES	
		ORDINARIAS	5.604
		Ingresos extraordinarios	914
		Ingresos y beneficios de otros ejercicios	7.631
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS			
POSITIVOS	8.545		
BENEFICIOS DEL EJERCICIO	2.941		

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:


Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC (90) (*)	<u>Euros</u> 6.006.591
Impactos por transición al Nuevo Plan General de Contabilidad	
Contratos de arrendamiento financiero	348.778
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC	<u>6.355.369</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.

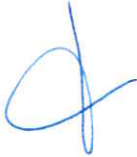
Contratos de arrendamiento financiero-

Al 31 de diciembre de 2007, el epígrafe “Inmovilizaciones materiales” incluía por importe de 3.270.583 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, neto del efecto impositivo, que ascendía a 348.778 euros, fue registrado con abono a cuentas de reservas.

(3) **Aplicación de Resultados**



Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2008 sean aplicadas íntegramente al epígrafe “Resultados negativos de ejercicios anteriores” del balance de situación, que serán compensadas con posibles beneficios futuros.



(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.

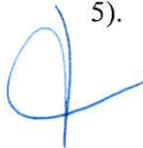
La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	20
Mobiliario	6,6
Equipos para procesos de información	6,6
Otro inmovilizado material	6,6-20



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 3.563 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.c.

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.c.

b) *Inversiones inmobiliarias-*


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

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.a anterior, relativa al inmovilizado material.


Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.c, relativa a arrendamientos.

c) *Deterioro de valor del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias-*

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, 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 e inversiones inmobiliarias.

d) 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.



e) 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.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.



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 recibidas

Los importes recibidos de los arrendatarios de los locales en los que la Sociedad actúa como arrendador son registrados por los importes 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.



f) 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:

- 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.
- 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.

g) 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.

h) Impuesto sobre beneficios-

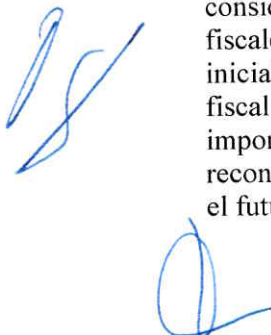
El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como, 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, sólo 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.



i) Ingresos y gastos-

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación 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.

j) 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.

k) 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, 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 19).

l) 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.

m) 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.

n) 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 único accionista 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 devengan tipos de interés de mercado y sus vencimientos son a corto plazo.

o) 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.

Por otra parte, los créditos con clientes por ventas con pago aplazado con vencimiento superior a un año se clasifican en el epígrafe “Deudores comerciales no corrientes” del balance de situación adjunto al ser su vencimiento superior al ciclo normal de explotación de la Sociedad.

(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:

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned below the text.

	Euros			Saldo al 31.12.2008
	Saldo al 01.01.2008	Adiciones o Dotaciones	Retiros o Trasposos	
COSTE:				
Terrenos y construcciones	39.586	-	-	39.586
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Otras instalaciones	-	6.300	-	6.300
Mobiliario	15.845	1.094	(3.464)	13.475
Equipos para procesos de información	9.182	2.107	(8.402)	2.887
Otro inmovilizado material	4.109	-	165	4.274
	<u>29.136</u>	<u>9.501</u>	<u>(11.701)</u>	<u>26.936</u>
	<u>68.722</u>	<u>9.501</u>	<u>(11.701)</u>	<u>66.522</u>
 AMORTIZACION ACUMULADA:				
Construcciones	(24.110)	(1.980)	-	(26.090)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Mobiliario	(14.407)	(324)	3.464	(11.267)
Equipos para procesos de información	(8.410)	(721)	6.661	(2.470)
Otro inmovilizado material	(2.511)	(538)	596	(2.453)
	<u>(25.328)</u>	<u>(1.583)</u>	<u>10.721</u>	<u>(16.190)</u>
	<u>(49.438)</u>	<u>(3.563)</u>	<u>10.721</u>	<u>(42.280)</u>
 NETO:				
Terrenos y construcciones	15.476	(1.980)	-	13.496
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-				
Otras instalaciones	-	6.300	-	6.300
Mobiliario	1.438	770	-	2.208
Equipos para procesos de información	772	1.386	(1.741)	417
Otro inmovilizado material	1.598	(538)	761	1.821
	<u>3.808</u>	<u>7.918</u>	<u>(980)</u>	<u>10.746</u>
	<u>19.284</u>	<u>5.938</u>	<u>(980)</u>	<u>24.242</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.

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

(6) **Inversiones Inmobiliarias**

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2008 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” del balance de situación adjunto, han sido los siguientes:

	Euros		
	Saldo al	Adiciones	Saldo al
	01.01.2008	o Dotaciones	31.12.2008
COSTE:			
Inversiones inmobiliarias-			
Terrenos	417.047	-	417.047
Construcciones	2.131.252	-	2.131.252
	<u>2.548.299</u>	<u>-</u>	<u>2.548.299</u>
AMORTIZACION ACUMULADA:			
Inversiones inmobiliarias-			
Construcciones	<u>(350.777)</u>	<u>(112.299)</u>	<u>(463.076)</u>
NETO:			
Inversiones inmobiliarias-			
Terrenos	417.047	-	417.047
Construcciones	1.780.475	(112.299)	1.668.176
	<u>2.197.522</u>	<u>(112.299)</u>	<u>2.085.223</u>

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden a tres locales y diversas plazas de aparcamiento en el Polígono Industrial Axpe (Erandio, Bizkaia) destinados a su explotación en régimen de arrendamiento operativo de forma continuada. El detalle de los mencionados pabellones es el siguiente:

Número de Local	Metros cuadrados	Euros		
		Coste	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
204	409	533.828	(104.310)	429.518
206	607	819.646	(160.158)	659.488
207	626	892.497	(144.780)	747.717
Aparcamientos	356	302.328	(53.828)	248.500
		<u>2.548.299</u>	<u>(463.076)</u>	<u>2.085.223</u>

Al 31 de diciembre de 2008, los locales 204, 206 y 207 se encuentran arrendados a un tercero mediante un contrato de arrendamiento operativo con vencimiento el 6 de abril de 2014. Por su parte, los aparcamientos se encuentran arrendados a la misma sociedad mediante un contrato de arrendamiento operativo prorrogable anualmente.

Los ingresos generados por el arrendamiento de los locales y aparcamientos durante el ejercicio 2008 han ascendido a 229.504 euros y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios – Ingresos por arrendamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancia adjunta (Nota 19). Por su parte, los gastos de explotación incurridos por las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2008 corresponden, básicamente, a la dotación a la amortización.

(7) **Arrendamientos**

Arrendamientos financieros-

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad actúa como arrendador de diversos pabellones, locales y oficinas ubicados en los Polígonos Pinoa, Mendaro y Lantarón (Bizkaia), 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	693.869	4.817.767
Menos - Ingresos financieros no devengados	(200.116)	(639.440)
Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar (Nota 11)	<u>493.753</u>	<u>4.178.327</u>

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

	Euros		Valor actual
	Cobros mínimos	Intereses	
Hasta un año	693.869	200.116	493.753
No corriente-			
Entre uno y cinco años	3.041.361	549.143	2.492.218
Más de cinco años	1.776.406	90.297	1.686.109
	<u>4.817.767</u>	<u>639.440</u>	<u>4.178.327</u>
Total	<u>5.511.636</u>	<u>839.556</u>	<u>4.672.080</u>

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

	Euros
Saldo al 1 de enero de 2008	4.673.300
Altas	1.788.312
Cobros	(485.687)
Cobros anticipados	(98.276)
Regularización de tipos de interés	(366.013)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u>5.511.636</u>

Arrendamientos operativos-

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tiene arrendados en régimen de arrendamiento operativo los siguientes locales:

<u>Número de Local</u>	<u>Metros cuadrados</u>
204	409
206	607
207	626
Aparcamientos	356

Dichos contratos de arrendamientos vencen el 6 de abril de 2014, salvo los aparcamientos cuya renovación es anual. La cuota anual devengada por dichos arrendamientos asciende a 28.282 euros aproximadamente.

Al cierre del ejercicio 2008, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor de los locales, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por actualización de rentas (IPC), ni otras actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente y los ingresos por arrendamiento de aparcamientos estimados por la Dirección de la Sociedad, son los siguientes:

	<u>Euros</u>
Hasta un año	228.282
Entre uno y cinco años	1.027.128
Total	<u>1.255.410</u>

(8) **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 13), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	Euros	
	No corriente	Corriente
	Deudores comerciales no corrientes	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar
Préstamos y partidas a cobrar	2.794.146	5.642.775

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
	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes	Total largo plazo	
Deudores comerciales no corrientes	-	210.836	254.177	302.862	357.473	1.668.798	2.794.146	2.794.146
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-								
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	666.978	507.587	605.865	717.097	734.596	1.613.182	4.178.327	4.845.305
Deudores varios	169	-	-	-	-	-	-	169
Activos por impuesto corriente	138.147	-	-	-	-	-	-	138.147
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 16)	659.154	-	-	-	-	-	-	659.154
	<u>1.464.448</u>	<u>507.587</u>	<u>605.865</u>	<u>717.097</u>	<u>734.596</u>	<u>1.613.182</u>	<u>4.178.327</u>	<u>5.642.775</u>

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

 (9) **Deudores comerciales no corrientes**

Este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 adjunto, recoge, básicamente, los importes pendientes de cobro por las ventas, realizadas en el ejercicio 2006, de una parcela, dos pabellones y oficinas, con pago aplazado, de acuerdo con el siguiente calendario:



	<u>Euros</u>
Corto plazo (2009)	172.314
Largo plazo-	
2010	210.836
2011	254.177
2012	302.862
2013	357.473
2014 y siguientes	<u>1.668.798</u>
Total largo plazo	<u>2.794.146</u>
Total	<u><u>2.966.460</u></u>

Estas cuentas a cobrar, por ventas con pago aplazado, devengan un tipo de interés de Euribor + 1,25%. Los ingresos financieros devengados durante el ejercicio 2008, por mencionadas cuentas a cobrar, han ascendido a 187.796 euros (Nota 19) y figuran registrados en el epígrafe “Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

(10) 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:

	<u>Euros</u>			
	<u>Saldo al</u>		<u>Retiros</u>	<u>Saldo al</u>
	<u>1.1.2008</u>	<u>Adiciones</u>		<u>31.12.2008</u>
Edificios adquiridos (Nota 19)	171.450	1.304.649	(1.476.099)	-
Obras en curso de construcción de ciclo largo	315.908	770.182	-	1.086.090
Edificios construidos-				
Coste	1.021.577	56.119	-	1.077.696
Deterioro de valor	-	(40.567)	-	(40.567)
	<u>1.021.577</u>	<u>15.552</u>	<u>-</u>	<u>1.037.129</u>
	<u><u>1.508.935</u></u>	<u><u>2.090.383</u></u>	<u><u>(1.476.099)</u></u>	<u><u>2.123.219</u></u>

El epígrafe “Edificios construidos” recoge el coste de cuatro locales y un pabellón vacíos en el Polígono Pinoa, que la Sociedad tiene intención de arrendar en régimen de arrendamiento financiero. Adicionalmente, durante el ejercicio 2008 la Sociedad ha registrado correcciones por deterioro de valor por importe de 40.567 euros, con cargo al epígrafe “Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas.

El saldo del epígrafe “Obras en curso de construcción de ciclo largo” recoge, por importe de 1.086 090 euros, el coste de planeamiento y gestión y los derechos de urbanización para el Proyecto de Reparcelación del Polígono Pinoa.

(11) 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
Clientes por ventas y prestaciones de servicios-		
Clientes por contratos de arrendamiento financiero (Nota 7)	493.753	4.178.327
Ventas con pago aplazado	172.314	2.794.146
Otros	911	-
	<u>666.978</u>	<u>6.972.473</u>

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

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

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

a) Riesgo de crédito y liquidez:

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

	Tipo de interés	Euros
Tesorería (Nota 13)	Euribor 3M - 0,10	62.220
Cuentas a cobrar por arrendamientos financieros (Nota 11)	Euribor +1,25%	4.672.080
Ventas con pago aplazado (Nota 11)	Euribor +1,25%	2.966.460
Deudas con empresas del Grupo (Nota 17)- Créditos	Euribor +0,10%	(5.077.994)
Compras con pago aplazado	Euribor +1,25%	(1.217.284)
		<u>1.405.482</u>

(13) **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	29
Bancos e instituciones de crédito-	
c/c Bilbao Bizkaia Kutxa	54.780
c/c Banco Guipuzcoano	1.706
c/c Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	1.994
c/c La Caixa	3.711
	<u>62.220</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 5.279 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 19).

(14) **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:



	<u>Euros</u>						
	<u>Capital</u>	<u>Reserva</u>	<u>Otras Reservas</u>			<u>Resultados</u>	<u>Beneficios</u>
	<u>Escriturado</u>	<u>Legal</u>	<u>Diferencias por</u>	<u>Reserva</u>	<u>Reservas</u>	<u>negativos de</u>	<u>del</u>
			<u>Ajuste del Capital</u>	<u>de</u>	<u>Voluntarias</u>	<u>ejercicios anteriores</u>	<u>Ejercicio</u>
			<u>a Euros</u>	<u>Revalorización</u>			
Saldos al 1 de enero de 2008	6.488.096	94.760	31	206.016	714.228	(1.150.703)	(2.941)
Aplicación del resultado del ejercicio 2007	-	-	-	-	-	2.941	2.941
Resultado del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	-	(60.986)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	<u>6.488.096</u>	<u>94.760</u>	<u>31</u>	<u>206.016</u>	<u>714.228</u>	<u>(1.147.762)</u>	<u>(60.986)</u>



Capital escriturado-

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social de Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U. está representado por 107.955 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo el único accionista SPRILUR, S.A.

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 de revalorización-

Al 31 de diciembre de 2007, el saldo de este epígrafe del balance de situación adjunto corresponde a la Reserva de revalorización, Norma Foral 11/1990. El importe de esta Reserva de revalorización es de libre disposición.

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.



(15) 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 525.923 euros, aproximadamente. El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén rescisiones voluntarias de contratos.

(16) 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			
	No corriente		Corriente	
	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Deudas con empresas del grupo
Débitos y partidas a pagar	<u>122.869</u>	<u>5.806.508</u>	<u>19.295</u>	<u>488.770</u>

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
	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes	Total no corriente	
Deudas a largo plazo- Otros pasivos financieros	-	-	-	6.924	2.023	113.922	122.869	122.869
Deudas con empresas del grupo	488.770	1.335.317	1.362.833	1.393.644	1.428.106	286.608	5.806.508	6.295.278
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar- Otros deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	19.295	-	-	-	-	-	-	19.295
	19.295	-	-	-	-	-	-	19.295
	19.295	-	-	6.924	2.023	113.922	122.869	142.164

(17) 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	
	Corto plazo	Largo plazo
Deudas con empresas del grupo- SPRILUR, S.A.		
Cuenta de crédito	357.994	4.720.000
Crédito por pago aplazado	130.776	1.086.508
	<u>488.770</u>	<u>5.806.508</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 14), los depósitos se efectúan por plazos mensuales renovables mes a mes y tienen un carácter de disponibilidad flexible, pudiéndose retrotraer siempre que se considere necesario, dentro del plazo del ciclo de gestión de un mes. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras.

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad no dispone de saldo deudor en la cuenta centralizada en SPRILUR, S.A.

Con fecha 6 de junio de 2006, y en virtud del “Sistema de Tesorería Centralizada” del GRUPO SPRILUR, la Sociedad formalizó con SPRILUR, S.A. una cuenta de crédito con un límite de 5.900.000 euros, contratada a un tipo de interés anual del Euribor más un margen de 0,10%. El plazo de cancelación y devolución se muestra a continuación:

Año	Euros	
	Reducción de límite	Límite de créditos
31.12.2008	-	5.900.000
06.06.2009	1.180.000	4.720.000
06.06.2010	1.180.000	3.540.000
06.06.2011	1.180.000	2.360.000
06.06.2012	1.180.000	1.180.000
06.06.2013	1.180.000	-

El saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2008 en esta cuenta de crédito asciende a 5.077.994 euros, de los cuales 357.994 euros tienen su vencimiento en el corto plazo. Los gastos financieros devengados durante el ejercicio 2008, por la cuenta de crédito concedida por SPRILUR, S. A. a la Sociedad, han ascendido a 224.475 euros y figuran registrados en el epígrafe “Gastos financieros – Por deudas con empresas del grupo” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Por otra parte, el 29 de julio de 2004, la Sociedad adquirió a SPRILUR, S.A., mediante pago aplazado, dos locales y cuatro plazas de garaje. Este aplazamiento devenga un tipo de interés de Euribor más 1,25%. El detalle de los vencimientos pendientes al 31 de diciembre de 2008 por este concepto es el siguiente:

	Euros
Corto plazo-	130.776
Largo plazo-	
2010	155.317
2011	182.833
2012	213.644
2013 y siguientes	534.714
	<u>1.086.508</u>
	<u><u>1.217.284</u></u>

Los intereses devengados durante el ejercicio 2008, por este aplazamiento de pago han ascendido a 81.352 euros y figuran registrados en el epígrafe “Gastos financieros – Por deudas con empresas del grupo” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Operaciones con partes vinculadas-

El detalle de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2008 por la Sociedad con partes vinculadas, es como sigue:

	Euros				
	Aprovisionamientos (Nota 10)	Ventas	Otros ingresos de explotación	Gastos financieros	Servicios exteriores
SPRILUR,S.A.	1.304.649	(171.450)	-	305.827	4.394
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	(19.103)	-	-
	<u>1.304.649</u>	<u>(171.450)</u>	<u>(19.103)</u>	<u>305.827</u>	<u>4.394</u>

Con fecha 30 de junio de 2008, la Sociedad adquirió a SPRILUR, S.A. tres pabellones en el polígono de Lantarón y otro adicional en el polígono de Mendaro por un importe total de 1.304.649 euros. Dichos pabellones han sido arrendados en régimen de arrendamiento financiero en el ejercicio 2008 (Nota 8). Adicionalmente, la Sociedad ha vendido a dicha mercantil, un pabellón en el polígono de Lantarón por importe de 171.450 euros (Nota 10).

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

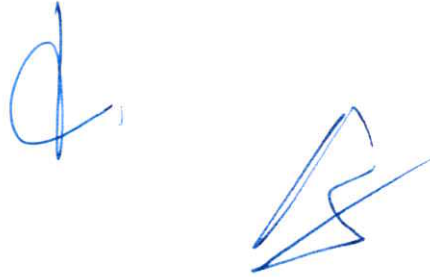
Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 no se ha devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha registrado durante dicho ejercicio, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 49.603 euros, como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios, y 1.315 euros en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria. Adicionalmente, el 30 de septiembre de 2008 la Sociedad ha rescindido el contrato laboral del anterior gerente abonándole en concepto de indemnización y finiquito un importe total de 30.755 euros.

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 19), 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:

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is a stylized, cursive letter 'd'. The second signature on the right is a more complex, angular scribble.

Sociedad	Administradores			
	Mikel Oregi	José Miguel Artaza	Patxi Marquez	Oscar Alberdi Sola
Aiara Araneko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Vocal	-
Lautadako Industrialdea, S.A.	Presidente	Vocal	-	-
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	Vocal	Presidente	-	Vocal
Elorrioko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Presidente	Secretario	-	Vocal
Arratiako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Vocal	Vocal
Mallabiako Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vocal
Okamikako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	Vocal
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	Vocal
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	Vocal	Vocal
Goierni Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	Vicepresidente	-
Hernaniko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vocal	-	Vocal
Zarautzko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vocal
Irungo Industrialdea, S.A.	Vocal	Vicepresidente	-	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vicepresidente	-	Vocal	Vocal
Oarsoaldeako Industrialdea, S.A.	Vocal	Vicepresidente	-	Vocal
Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vocal
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vocal
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vocal
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	Secretario	Presidente	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	Secretario	Presidente	-	-
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	Secretario	Vocal	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Secretario	Presidente	-	-
Promotora del Polo de Innovación Garaia, S.A.	-	Consejero invitado	-	-
Ibar Zaharra , 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>

(18) 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)
Corriente-		
Activos por impuesto corriente-		
Hacienda Pública deudora, por		
Impuesto sobre Sociedades	138.147	-
Otros créditos (deudas) con las Administraciones		
Públicas		
Hacienda Pública, por IVA	659.154	-
Retenciones practicadas por el Impuesto		
sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(16.109)
Organismos de la Seguridad Social		
Social (diciembre 2008)	-	(3.186)
	<u>659.154</u>	<u>(19.295)</u>
	<u>797.301</u>	<u>(19.295)</u>

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	(60.986)	-	(60.986)
Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Contratos de arrendamiento financiero (Nota 2.4.)	348.778	-	348.778
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(287.792)	-	(287.792)
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

De acuerdo con lo previsto en el Decreto Foral 206/2008, de 22 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 al ejercicio 2008.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en la Norma Foral 3/1996, de 26 de junio, 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, en el ejercicio en el que se reconocen contablemente dichos resultados.

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:


	<u>Euros</u>		
	<u>Cuenta de pérdidas y Ganancias</u>	<u>Patrimonio Neto</u>	<u>Total</u>
Total ingresos y gastos reconocidos (antes de impuestos)	(60.986)	-	(60.986)
Cuota al 28%	-	-	-
Impuesto sobre beneficios	-	-	-

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta “Hacienda Pública Deudora, por Impuesto sobre Sociedades” al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente :

	<u>Euros</u>
Base imponible (resultado fiscal)	-
Cuota al 28%	-
Retenciones y pagos a cuenta	<u>(138.147)</u>
Impuesto sobre sociedades a devolver	<u>(138.147)</u>

Durante el ejercicio 2008 a la Sociedad le han practicado retenciones por el Impuesto sobre Sociedades por un importe total de 138.147 euros.

Al 31 de diciembre de 2008, el detalle de los activos por impuesto diferido no registrados en el balance de situación adjunto, al considerar que no es probable su recuperación futura, se presenta a continuación:

	<u>Euros</u>
 Créditos por bases imponibles negativas	<u>240.792</u>

El importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, para las que no existe plazo legal máximo de compensación, no registradas en el balance de situación se muestra a continuación:



<u>Año de Origen</u>	<u>Euros</u>
2003	394.856
2004	141.908
2005	291.393
2006	31.813
	<u>859.970</u>

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.

Por otra parte, los Administradores de la Sociedad consideran que, habiendo aplicado la Sociedad la normativa fiscal vigente en cada momento y en base a la información disponible, la resolución final de los recursos planteados sobre la normativa Foral del Impuesto de Sociedades no tendrá un efecto significativo sobre los importes registrados en las presentes cuentas anuales.

(19) 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 Bizkaia y corresponde a los negocios ordinarios de la Sociedad en el ejercicio 2008. Su desglose por actividad es como sigue:

	<u>Euros</u>
Arrendamiento (operativo)	229.504
Venta de pabellones (Bizkaia)	1.476.099
	<u>1.705.603</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 Bizkaia (Nota 17)	1.304.649
Variación de existencias (Nota 8 y 17)	<u>171.450</u>
	<u><u>1.476.099</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	26.248
Aportaciones a planes de aportación definida	<u>2.935</u>
	<u><u>29.183</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 2.935 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:

	<u>Euros</u>
 Intereses por contratos de arrendamiento financiero	<u>256.014</u>
Intereses por ventas con pago aplazado	187.796
Intereses por cuentas corrientes (Nota 13)	<u>5.279</u>
	<u><u>449.089</u></u>



(20) **Información sobre Medio Ambiente**

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

(21) **Otra Información**

Plantilla-

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

<u>Categoría</u>	<u>Nº de Empleados</u>	<u>Contrato</u>
Gerente	1	Indefinido, jornada completa
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:

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

Honorarios de auditoría-

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2008 han ascendido a 6.335 euros, no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A. UNIPERSONAL

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2008

CENTRO DE EMPRESAS ZAMUDIO, S.A. (sociedad Unipersonal)

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2008

(Expresado en Euros)

EVOLUCIÓN EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES

Los ingresos alcanzados por los intereses de la facturación de arrendamiento con opción de compra, han sido de 256.014 euros, por arrendamiento puro 229.504 euros y por servicios han sido 69.976 euros, ascendiendo el total a 555.494 euros.


Se ha vendido un local, por un importe de 171.450 euros en el polígono de Lantarón. La no realización de la totalidad de los contratos de arrendamiento previstos para el ejercicio, ha incidido en la obtención de unas pérdidas en el ejercicio 2008, que se ha cerrado con un resultado contable de 60.986 euros.

SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

La ocupación del Centro de Empresas Zamudio, S.A. al 31 de Diciembre de 2008 es del 82,06 % y corresponde a 17 empresas instaladas.

La situación de las empresas ha sido buena hasta finales de 2008, cumpliendo aceptablemente con los compromisos de pagos; pero se prevé que, debido a la coyuntura económica actual, alguna de ellas pueda tener problemas en un futuro próximo.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO

 Está previsto realizar contratos por arrendamiento con opción a compra o por arrendamiento puro en los locales sobre los que se ejercitó el derecho de retracto en Zamudio.

Asimismo, se prevé comenzar con los trabajos de construcción de un pabellón en los terrenos colindantes al existente tras haber realizado definitivamente la compra de los derechos edificatorios a los propietarios ubicados en el Centro de Empresas Zamudio.



CENTRO DE EMPRESAS ZAMUDIO, S.A (sociedad unipersonal)

Se continuará unificando criterios con el resto de Industrialdeak que componen el Programa, con objeto de que las diferentes sociedades ubicadas en los mismos puedan conocerse tanto de forma personal, como los diferentes productos o servicios que puedan ofrecer, para que exista una posible colaboración entre ellas.

Asimismo, se colaborará directamente con las empresas que puedan tener problemas de gestión, financieros, etc., siendo el objetivo prioritario la búsqueda de soluciones puntuales para conseguir su asentamiento y consolidación en el mercado.

ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

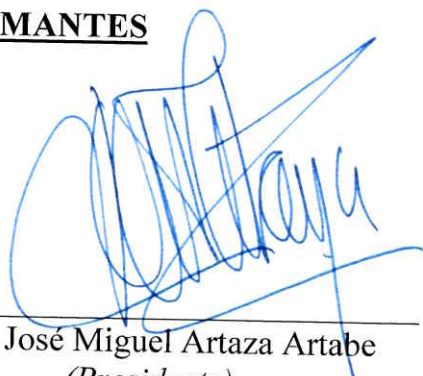
La Sociedad no ha efectuado actividades de investigación y desarrollo.



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

Reunidos los Administradores de Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U., en fecha 4 de marzo 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.

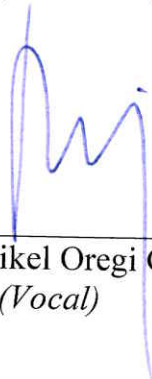
FIRMANTES



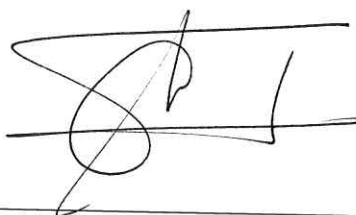
D. José Miguel Artaza Artabe
(*Presidente*)



D. Oscar Alberdi Sola
(*Secretario*)



D. Mikel Oregi Goñi
(*Vocal*)



D. Patxi Márquez López
(*Vocal*)

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

**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.

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

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

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Aumento (Disminución)</u>
DOTACIONES:			
Reducción de existencias, de promociones en curso y edificios construidos	-	227.569	227.569
Aprovisionamientos	-	56.119	56.119
Gastos de personal	175.048	175.048	-
Amortizaciones	345.526	249.701	(95.825)
Otros gastos de explotación	195.454	172.139	(23.315)
Gastos financieros	157.595	305.932	148.337
Gastos extraordinarios	-	978	978
Beneficio del ejercicio	295.906	23.964	(271.942)
	<u>1.169.529</u>	<u>1.211.450</u>	<u>41.921</u>
RECURSOS:			
Importe neto de la cifra de negocios	1.023.293	1.017.060	(6.233)
Ingresos financieros	146.236	193.075	46.839
Ingresos extraordinarios	-	1.315	1.315
	<u>1.169.529</u>	<u>1.211.450</u>	<u>41.921</u>

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

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

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Aumento (Disminución)</u>
INVERSIONES:			
Inmovilizaciones materiales	-	2.203.661	2.203.661
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	722.472	143.218	(579.254)
Aumento del capital circulante	115.683	7.024	(108.659)
	<u>838.155</u>	<u>2.353.903</u>	<u>1.515.748</u>
FINANCIACION:			
Recursos procedentes de las operaciones	707.180	273.665	(433.515)
Deudas a largo plazo	8.126	1.649.657	1.641.531
Enajenación, cancelación anticipada o traspaso o traspaso a corto plazo de inmovilizado	122.849	430.581	307.732
	<u>838.155</u>	<u>2.353.903</u>	<u>1.515.748</u>

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

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

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

1. POLÍTICA DE INVERSIONES/FINANCIACIÓN

En cuanto a las inversiones para el ejercicio 2008, los objetivos que se recogían en el presupuesto no contemplaban la realización de ninguna inversión.

2. POLÍTICA DE PERSONAL

El objetivo para el ejercicio 2008 era mantener la actual estructura formada por un Gerente, un Técnico y un Auxiliar Administrativo.

3. POLÍTICA COMERCIAL

El objetivo es seguir trabajando en la consolidación de las empresas instaladas en los distintos polígonos, y la ocupación total de los mismos.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

1. POLÍTICA DE INVERSIONES/FINANCIACIÓN

En el ejercicio 2008 la Sociedad ha adquirido varios locales por un importe de 1.304.649 euros, así como cargas de urbanización por un importe de 770.182 euros.

Dichas inversiones han sido financiadas gracias a la mayor liquidez obtenida por la Sociedad a lo largo del ejercicio y a la financiación neta obtenida a largo plazo.

2. POLÍTICA DE PERSONAL

La Sociedad mantiene la actual estructura formada por un Gerente, un Técnico y un Auxiliar Administrativo.

3. POLÍTICA COMERCIAL

En cuanto a éste punto, en general la Sociedad ha alcanzado sus objetivos.