

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL, S.A.**

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

---

# ATTEST

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL –**  
**ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION**  
**DEL EJERCICIO 2008, JUNTO CON**  
**EL INFORME DE AUDITORIA**

# ATTEST

Henao, 18 - 1º  
48009 BILBAO

## INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL –  
ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL-ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

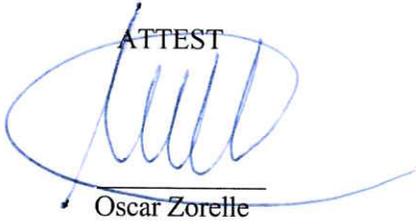
2. Los Administradores presentan las cuentas anuales de acuerdo con lo previsto en la legislación mercantil, no incluyendo en este ejercicio las cifras comparativas correspondientes al ejercicio anterior al no ser exigido por la citada legislación. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 7 de marzo 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 ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL-ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A. prepara aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Cuarta del citado Real Decreto, se han considerado dichas cuentas como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas del ejercicio anterior. En la Nota 2.4 de la memoria adjunta, "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables", se incorporan el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición.

4. 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 ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL-ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A. al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo 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

11 de marzo de 2009

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL –**

**ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION**

**DEL EJERCICIO 2008**

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL- ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.**

**BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

<b>ACTIVO</b>	<b>Euros</b>	<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Euros</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>		<b>PATRIMONIO NETO:</b>	
<b>Inmovilizado intangible (Nota 5)-</b>		<b>Fondos propios (Nota 14)-</b>	
Concesiones	395.615	<b>Capital escriturado</b>	13.660.730
<b>Inmovilizado material (Nota 6)-</b>		<b>Reservas-</b>	
Terrenos y construcciones	243.620	Legal y estatutarias	384.060
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	103.534	Otras reservas	4.259.023
	<u>347.154</u>		<u>4.643.083</u>
<b>Inversiones inmobiliarias (Nota 7)-</b>		<b>Resultado del ejercicio (Nota 3)</b>	116.530
Terrenos	17.750		<u>18.420.343</u>
Construcciones	3.641.873	<b>Total Patrimonio Neto</b>	<u>18.420.343</u>
	<u>3.659.623</u>		
<b>Total Activo No Corriente</b>	<u>4.402.392</u>		
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>	
<b>Existencias (Nota 11)-</b>		<b>Deudas a largo plazo-</b>	
Obras en curso de construcción de ciclo corto	7.165.799	Otros pasivos financieros (Nota 16)	62.979
Edificios construidos	1.172.748	<b>Pasivos por impuesto diferido (Nota 18)</b>	249.574
	<u>8.338.547</u>	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<u>312.553</u>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9)-</b>		<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo (Nota 10)	369.513	<b>Deudas a corto plazo</b>	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo (Nota 10)	2.529.869	Otros pasivos financieros (Nota 16)	10.127
Activos por impuesto corriente (Nota 18)	60.424	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar -</b>	
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18)	436.051	Proveedores	1.594.612
	<u>3.395.857</u>	Proveedores, empresas del grupo (Nota 17)	9.392
<b>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo (Nota 17)-</b>		Acreeedores varios	12.515
Créditos a empresas	4.107.642	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	75
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	4.949	Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	41.889
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13)-</b>			<u>1.658.483</u>
Tesorería	152.119	<b>Total Pasivo Corriente</b>	1.668.610
<b>Total Activo Corriente</b>	<u>15.999.114</u>		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>20.401.506</u>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<u>20.401.506</u>

Las Notas 1 a 22 incluídas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2008.

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL- ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.**

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

	<u>Euros</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>	
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 20)-	
Ventas	1.102.253
Ingresos por arrendamientos	78.145
	<u>1.180.398</u>
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos (Nota 11)	2.740.155
Aprovisionamientos-	
Obras y servicios realizados por terceros (Nota 11)	(3.407.837)
Otros ingresos de explotación-	
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	8.847
Gastos de personal-	
Sueldos, salarios y asimilados	(235.956)
Cargas sociales (Nota 20)	(27.631)
	<u>(263.587)</u>
Otros gastos de explotación-	
Servicios exteriores	(332.031)
Tributos	(47.034)
	<u>(379.065)</u>
Amortización del inmovilizado (Notas 5, 6 y 7)	(203.545)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b><u>(324.634)</u></b>
Ingresos financieros-	
De valores negociables y otros instrumentos financieros-	
De empresas del grupo (Nota 17)	253.549
De terceros	237.435
	<u>490.984</u>
Gastos financieros-	
Por deudas con terceros	(4.503)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b><u>486.481</u></b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b><u>161.847</u></b>
Impuestos sobre beneficios (Nota 18)	(45.317)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES</b>	
<b>CONTINUADAS</b>	<b><u>116.530</u></b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b><u><u>116.530</u></u></b>

Las Notas 1 a 22 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.

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL - ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.**

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

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

	<u>Euros</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	116.530
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>	<b><u>116.530</u></b>

**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</u>		<u>Resultado</u>	
	<u>Escriturado</u>	<u>Reservas</u>	<u>del</u>	<u>Total</u>
			<u>ejercicio</u>	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>13.660.730</b>	<b>2.532.513</b>	<b>1.308.366</b>	<b>17.501.609</b>
Ajustes por aplicación del nuevo plan contable (Nota 2.4)	-	802.204	-	802.204
<b>Saldo ajustado al 1 de enero de 2008</b>	<b>13.660.730</b>	<b>3.334.717</b>	<b>1.308.366</b>	<b>18.303.813</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	116.530	116.530
Otras variaciones del patrimonio neto-				
Distribución del beneficio del ejercicio 2007-				
Reservas	-	1.308.366	(1.308.366)	-
	-	1.308.366	(1.308.366)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>13.660.730</b>	<b>4.643.083</b>	<b>116.530</b>	<b>18.420.343</b>

Las Notas 1 a 22 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.

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL - ZUATZU EMPRESA PARKEA, S.A**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

(Euros)

	<b>2008</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION:</b>	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	161.847
Ajustados al resultado-	
Amortización del inmovilizado	203.545
Ingresos financieros	(490.984)
Gastos financieros	4.503
	(282.936)
Cambios en el capital corriente-	
Existencias	(2.740.156)
Deudores y otras cuentas a cobrar	418.972
Otros activos corrientes	(1.417)
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.493.642
Otros pasivos corrientes	2.093
Otros activos y pasivos no corrientes	(61.521)
	(888.387)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-	
Pagos de intereses	(4.503)
Cobros de intereses	410.239
Cobros (Pagos) por impuesto sobre beneficios	(400.903)
	4.833
	<b>(1.004.643)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>	
Pagos por inversiones-	
Empresas del grupo y asociadas	742.244
Inmovilizado material	(749)
	<b>741.495</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(263.148)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	415.267
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	152.119

Las Notas 1 a 22 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.

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL – ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**

**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

**(1) Actividad de la Sociedad**

ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL – ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A., se constituyó el 21 de marzo de 1990 y tiene por objeto la prestación de los servicios necesarios para la preparación y desarrollo de nuevas actividades empresariales innovadoras, que comprenden:

- Búsqueda y selección de promotores de nuevos proyectos empresariales.
- Formación de los promotores.
- Asistencia en materia de innovación y de tecnología.
- Ayuda en la preparación de la planificación de la empresa y de la gestión.
- Asistencia en la consecución de la financiación necesaria para la realización de los proyectos.
- Ayuda en la búsqueda de locales para las nuevas empresas.
- La construcción, alquiler y venta de locales comerciales.
- Estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en su área de influencia, mediante la construcción de un complejo de pabellones industriales en terrenos de su propiedad, gestionando dicho complejo hasta la total transferencia de la titularidad del mismo.
- Y cualquier otra actividad encaminada a la promoción de nuevas iniciativas empresariales de carácter innovador con el fin de contribuir al desarrollo económico de su área de influencia.

La Sociedad centra su actividad en la promoción de parcelas y pabellones en un terreno de su propiedad en Zuatzu, Donostia – San Sebastián.

En la actualidad, la Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Juan Fermín Gilisagasti, 1-2º, Donostia – San Sebastián.



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 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 19 de junio de 2008.

### 2.2 *Principios contables-*

Para la elaboración de las cuentas del ejercicio 2008 se han seguido los principios contables y las normas de registro y valoración establecidas en el Código de Comercio, en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de Reforma y Adaptación de la Legislación Mercantil en Materia Contable para su Armonización Internacional con



base en la Normativa de la Unión Europea, y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y especialmente se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.

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

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

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 se han utilizado ocasionalmente juicios y estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, ratificadas posteriormente por sus Administradores, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. En este sentido, los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio o complejidad durante el proceso de formulación de estas cuentas anuales no tienen efectos significativos en los importes reconocidos en las mismas.

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

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

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

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

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



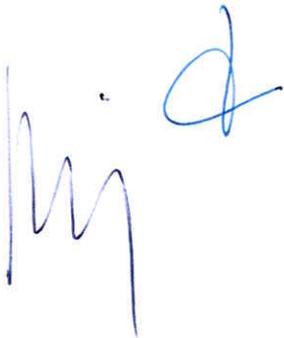
contables, criterios de valoración y forma de presentación e información a incorporar en las cuentas anuales.

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

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece el Real Decreto 1514/2007, a continuación se reflejan el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007 aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 19 de junio de 2008. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el R.D. 1643/1990 de 20 de diciembre - PGC (90):



ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL - ZUATZU EMPRESA PARKEA, S.A.

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

<u>ACTIVO</u>	<u>Euros</u>	<u>PASIVO</u>	<u>Euros</u>
INMOVILIZADO:		FONDOS PROPIOS:	
Inmovilizaciones inmateriales-		Capital suscrito	13.660.730
Concesiones administrativas	410.000	Reserva legal	253.223
Amortizaciones	(5.652)	Otras reservas	2.279.290
	<u>404.348</u>	Beneficio del ejercicio, según la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta	<u>1.308.366</u>
Inmovilizaciones materiales-			<u>17.501.609</u>
Inmovilizado afecto a actividades de promoción industrial	9.293.866		
Terrenos y construcciones	259.068		
Instalaciones técnicas y maquinaria	130.808		
Otras instalaciones y mobiliario	563.371		
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	3.757.962	ACREEDORES A LARGO PLAZO:	
Otro inmovilizado	35.882	Otros acreedores-	
Amortizaciones	(1.605.949)	Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	<u>92.106</u>
	<u>12.435.008</u>		
	<u>12.839.356</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		ACREEDORES A CORTO PLAZO:	
Deudores-		Deudas con empresas del grupo	13.587
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.455	Acreedores comerciales-	
Inversiones financieras temporales-		Deudas por compras y prestaciones de servicios	49.668
Créditos a empresas del grupo	4.849.886	Otras deudas no comerciales-	
Otros créditos	7.632	Administraciones Públicas	430.415
	<u>4.857.518</u>	Otras deudas	24.709
Tesorería	415.267	Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	<u>8.034</u>
Ajustes por periodificación	3.532		<u>463.158</u>
	<u>5.280.772</u>		<u>526.413</u>
	<u>18.120.128</u>		<u>18.120.128</u>

ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL - ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

<u>DEBE</u>	<u>Euros</u>	<u>HABER</u>	<u>Euros</u>
<b>GASTOS:</b>		<b>INGRESOS:</b>	
Transferencias de inmovilizado a existencias	4.605.215	Importe neto de la cifra de negocios	7.452.291
Gastos de personal-		Otros ingresos de explotación -	
Sueldos, salarios y asimilados	118.926	Ingresos accesorios y otros de gestión	
Cargas sociales	16.701	corriente	35.587
	<u>135.627</u>		
Dotaciones para amortizaciones de			
inmovilizado	646.217		
Otros gastos de explotación-			
Servicios exteriores	360.833		
Tributos	38.462		
	<u>399.295</u>		
<b>BENEFICIOS DE EXPLOTACION</b>	<b>1.701.524</b>		
Gastos financieros y gastos asimilados-		Otros intereses e ingresos asimilados-	
Por deudas con empresas del grupo	6.874	De empresas del grupo	117.291
Por deudas con terceros y gastos asimilados	3.334	Otros intereses	24.201
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>131.284</b>		
<b>BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES</b>			
<b>ORDINARIAS</b>	<b>1.832.808</b>		
Gastos extraordinarios	16.741	Ingresos extraordinarios	1.108
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.817.175</b>	<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS</b>	
Impuesto sobre Sociedades	508.809	<b>NEGATIVOS</b>	<b>15.633</b>
<b>BENEFICIOS DEL EJERCICIO</b>	<b>1.308.366</b>		

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

	<u>Euros</u>
<b>Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC (90) (*)</b>	<b>17.501.609</b>
<b>Impactos por transición al Nuevo Plan General de Contabilidad</b>	
Contratos de arrendamiento financiero	802.204
<b>Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC</b>	<b><u>18.303.813</u></b>

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

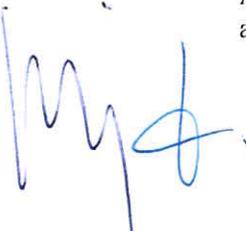
La principal diferencia entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008 (fecha de transición y del balance de apertura) es la siguiente:

*Contratos de arrendamiento financiero-*

Al 31 de diciembre de 2007, el epígrafe “Inmovilizaciones materiales” incluía por importe de 2.635.779 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 más el valor residual correspondiente a la opción de compra. El diferencial entre el valor neto contable de los mencionados activos y el principal pendiente de cobro, neto del efecto impositivo, que ascendía a 802.204 euros, fue registrado con abono a cuentas de reservas.

**(3) Aplicación de Resultados**

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



	Euros
A reserva legal	11.653
A otras reservas	104.877
	<u>116.530</u>

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

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

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

**a) *Inmovilizado intangible***

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente, se valora a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, calculada en función de su vida útil y, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La Sociedad evalúa para cada inmovilizado intangible adquirido si la vida útil es finita o indefinida. A estos efectos se entiende que un inmovilizado intangible tiene vida útil indefinida cuando no existe un límite previsible al periodo durante el cual va a generar entrada de flujos netos de efectivo.

La amortización de los inmovilizados intangibles con vidas útiles finitas se realiza distribuyendo de forma lineal el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ascendió a 8.733 euros, aproximadamente.

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.d.

### *Concesiones administrativas-*

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

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

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

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

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

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

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	20
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4
Otro inmovilizado material	10

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 39.991 euros, aproximadamente.



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.d.

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.d.

**c) *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.b anterior, relativa al inmovilizado material.

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

**d) *Deterioro de valor del inmovilizado intangible, 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 intangible, 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. Para el cálculo del valor de uso las hipótesis utilizadas incluyen las tasas de descuento antes de impuestos, tasas de crecimiento y cambios esperados en los precios de venta y en los costes. La Sociedad estima las tasas de descuento antes de impuestos que recogen el valor del dinero en el tiempo y los riesgos asociado al activo o a la unidad generadora de efectivo. Las tasas de crecimiento y las variaciones en precios y costes se basan en las previsiones internas y sectoriales y la experiencia y expectativas futuras, respectivamente.

En el ejercicio 2008 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados material e inversiones inmobiliarias.



e) **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 más el valor residual del activo, descontado al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el crédito registrado en el activo y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida que se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

*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.

f) **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.

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.

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.

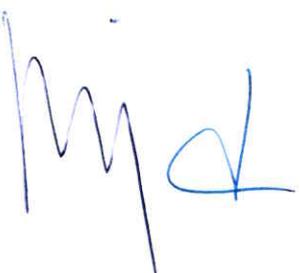
Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

### **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 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 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

Corresponden a los importes recibidos de los arrendatarios de los locales en los que la Sociedad actúa como arrendador. Dichas fianzas son registradas 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.

### **g) 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 y otros gastos repercutibles a la promoción. Se transfiere de "Obras en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el ejercicio.



- No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos los gastos de comercialización que correspondan. Al menos al final del ejercicio, se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias. Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con abono a los epígrafes “Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos” o, en su caso, “Aprovisionamientos”, según el tipo de existencias.

**h) 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.

**i) 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.

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

**j) Ingresos y gastos-**

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

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

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias (locales y oficinas) 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.



**k) 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.

**l) 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 20).

**m) *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.

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad ha incurrido en un gasto por indemnizaciones de 113.349 euros registradas en el epígrafe "Gastos de personal-Sueldos, salarios y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La Sociedad no prevé que se vayan a producir en el futuro despidos o rescisiones de importancia, por lo que no se ha registrado provisión alguna por este concepto en el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 adjunto.

**n) *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.

**o) *Transacciones con partes vinculadas-***

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad (Notas 1 y 17).

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.

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

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

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

**(5) Inmovilizado Intangible**

A continuación se presenta la composición y el movimiento habido durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 en este epígrafe del balance de situación adjunto:

	Euros		
	Saldo al 1.1.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2008
<b>COSTE:</b>			
Concesiones administrativas	410.000	-	410.000
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>			
Concesiones administrativas	(5.652)	(8.733)	(14.385)
<b>NETO</b>	<u>404.348</u>	<u>(8.733)</u>	<u>395.615</u>

El saldo de este epígrafe del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 adjunto que asciende a 395.615 euros, recoge el coste neto del canon pagado al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián el 16 de junio de 2004, para obtener la concesión

del derecho de construcción y de explotación durante cincuenta años de un aparcamiento subterráneo en Zuatzu (Gipuzkoa) (Nota 7).

## (6) 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:

	Euros		
	Saldo al 01.01.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2008
<b>COSTE:</b>			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	22.816	-	22.816
Construcciones	352.437	-	352.437
	<u>375.253</u>	<u>-</u>	<u>375.253</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Otras instalaciones	178.931	-	178.931
Mobiliario	40.601	-	40.601
Equipos para procesos de información	4.133	749	4.882
Otro inmovilizado material	9.283	-	9.283
	<u>232.948</u>	<u>749</u>	<u>233.697</u>
	<u>608.201</u>	<u>749</u>	<u>608.950</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>			
Construcciones	(114.004)	(17.629)	(131.633)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Otras instalaciones	(76.533)	(18.012)	(94.545)
Mobiliario	(23.246)	(3.412)	(26.658)
Equipos para procesos de información	(3.376)	(396)	(3.772)
Otro inmovilizado material	(4.646)	(542)	(5.188)
	<u>(107.801)</u>	<u>(22.362)</u>	<u>(130.163)</u>
	<u>(221.805)</u>	<u>(39.991)</u>	<u>(261.796)</u>
<b>NETO:</b>			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	22.816	-	22.816
Construcciones	238.433	(17.629)	220.804
	<u>261.249</u>	<u>(17.629)</u>	<u>243.620</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Otras instalaciones	102.398	(18.012)	84.386
Mobiliario	17.355	(3.412)	13.943
Equipos para procesos de información	757	353	1.110
Otro inmovilizado material	4.637	(542)	4.095
	<u>125.147</u>	<u>(21.613)</u>	<u>103.534</u>
	<u>386.396</u>	<u>(39.242)</u>	<u>347.154</u>

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

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.

(7) **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 01.01.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2008
<b>COSTE:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Locales en Zuatzu:			
Terrenos	17.750	-	17.750
Construcciones	284.785	-	284.785
	<u>302.535</u>	<u>-</u>	<u>302.535</u>
Inversiones en construcciones:			
Aparcamiento en Zuatzu	3.682.190	-	3.682.190
	<u>3.984.725</u>	<u>-</u>	<u>3.984.725</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Locales en Zuatzu:			
Construcciones	(80.416)	(14.239)	(94.655)
	<u>(80.416)</u>	<u>(14.239)</u>	<u>(94.655)</u>
Inversiones en construcciones:			
Aparcamiento en Zuatzu	(89.865)	(140.582)	(230.447)
	<u>(170.281)</u>	<u>(154.821)</u>	<u>(325.102)</u>
<b>NETO:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Locales en Zuatzu:			
Terrenos	17.750	-	17.750
Construcciones	204.369	(14.239)	190.130
	<u>222.119</u>	<u>(14.239)</u>	<u>207.880</u>
Inversiones en construcciones:			
Aparcamiento en Zuatzu	3.592.325	(140.582)	3.451.743
	<u>3.814.444</u>	<u>(154.821)</u>	<u>3.659.623</u>

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

Los ingresos generados por las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2008, correspondientes a arrendamientos operativos, han ascendido a 78.145 euros y se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios – Ingresos por arrendamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancia adjunta (Nota 20). Por su parte, los gastos de explotación incurridos por dichas inversiones durante el ejercicio 2008 corresponden, básicamente, a la dotación a la amortización por importe de 154.820 euros y a los gastos de gestión del aparcamiento rotatorio que ascienden a 77.928 euros, los cuales

figuran registrados en el epígrafe “Otros gastos de explotación-Servicios exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

**(8) Arrendamientos**

*Arrendamientos financieros-*

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad actúa como arrendador de diversos pabellones, locales, garajes y oficinas mediante contratos de arrendamiento financiero. Dichos contratos se formalizan, normalmente, 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	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Importe bruto a cobrar	500.803	2.947.547
Menos - Ingresos financieros no devengados	<u>(131.517)</u>	<u>(417.678)</u>
Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar	<u>369.286</u>	<u>2.529.869</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		
	<u>Cobros mínimos</u>	<u>Intereses</u>	<u>Valor actual</u>
Hasta un año	500.803	(131.517)	369.286
Entre uno y cinco años	2.412.936	(394.461)	2.018.475
Más de cinco años	534.611	(23.217)	511.394
Total largo plazo	<u>2.947.547</u>	<u>(417.678)</u>	<u>2.529.869</u>
Total	<u>3.448.350</u>	<u>(549.195)</u>	<u>2.899.155</u>

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

	<u>Euros</u>
Saldo al 1 de enero de 2008	4.776.138
Cobros	(606.713)
Cobros anticipados	(519.965)
Otros	<u>(201.110)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u><u>3.448.350</u></u>

*Arrendamientos operativos-*

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

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>UBICACIÓN</u>	<u>FECHA CONTRATO</u>	<u>DURACIÓN</u>	<u>CUOTA ANUAL</u>
Edificio Urumea, planta baja, local 5	Zuatzu	20/03/2002	10 años	35.775
Edificio Bidasoa, planta baja, local 4	Zuatzu	01/07/2008	1 año	14.490

Adicionalmente, la Sociedad tiene destinado a su explotación en régimen de arrendamiento operativo un aparcamiento subterráneo en régimen de arrendamiento rotatorio cuyos ingresos devengados en el ejercicio 2008 han ascendido a 27.880 euros.

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 del aparcamiento estimados por la Dirección de la Sociedad, son los siguientes:

	<u>Euros</u>	
	<u>Locales</u>	<u>Aparcamiento</u>
Hasta un año	50.265	64.600
Entre uno y cinco años	<u>107.325</u>	<u>1.214.245</u>
	<u><u>157.590</u></u>	<u><u>1.278.845</u></u>

**(9) 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		Total
	Corriente		
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	
Préstamos y partidas a cobrar	3.395.857	4.107.642	7.503.499

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 de los principales activos financieros por vencimientos es como sigue:

	Euros						Total largo plazo	Total
	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes		
Inversiones en empresas del grupo- Créditos a empresas (Nota 17)	4.107.642	-	-	-	-	-	-	4.107.642
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 10)	369.513	416.000	358.431	420.143	381.206	954.089	2.529.869	2.899.382
Activos por impuesto corriente (Nota 18)	60.424	-	-	-	-	-	-	60.424
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18)	436.051	-	-	-	-	-	-	436.051
	<u>865.988</u>	<u>416.000</u>	<u>358.431</u>	<u>420.143</u>	<u>381.206</u>	<u>954.089</u>	<u>2.529.869</u>	<u>3.395.857</u>
	<u>4.973.630</u>	<u>416.000</u>	<u>358.431</u>	<u>420.143</u>	<u>381.206</u>	<u>954.089</u>	<u>2.529.869</u>	<u>7.503.499</u>

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

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros corresponden únicamente con los "Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés de efectivo" por importe 490.984 euros (Nota 20).

(10) **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-		
Por contratos de arrendamiento financiero	369.286	2.529.869
Otros	227	-
	<u>369.513</u>	<u>2.529.869</u>

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

(11) **Existencias**

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

	Euros			Saldo al 31.12.2008
	Saldo al 1.1.2008	Adiciones	Retiros	
Obras en curso de construcción de ciclo corto	3.757.962	3.407.837	-	7.165.799
Edificios construidos	1.840.430	-	(667.682)	1.172.748
	<u>5.598.392</u>	<u>3.407.837</u>	<u>(667.682)</u>	<u>8.338.547</u>

El saldo del epígrafe "Obras en curso de construcción de ciclo corto" recoge por una parte, el coste de adquisición y urbanización de unos terrenos por importe de 1.823.791 euros en el que se está ejecutando la construcción de tres nuevos edificios (edificios 7,8 y 9) en el Parque Empresarial Zuatzu en Donostia- San Sebastian. Asimismo, recoge por importe de 5.342.008 euros los costes incurridos hasta la fecha en la construcción de los citados edificios. La Sociedad espera tener terminada la mencionada promoción a lo largo del segundo semestre del ejercicio 2009.

La Sociedad tiene asumidos compromisos en firme de inversión por valor de 7.500 miles de euros, aproximadamente relativos a la construcción de los edificios mencionados.

El epígrafe “Edificios construidos” recoge el coste de cuatro oficinas vacías, y una en arrendamiento operativo temporal que la Sociedad tiene intención de arrendar en régimen de arrendamiento financiero en el próximo ejercicio.

**(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 17).

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 8 y 10), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de la “tesorería centralizada” del Grupo SPRILUR (Nota 17).

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	152.119
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 17)	Euribor 3M - 0,10	4.107.642
Cuentas a cobrar por arrendamientos financieros (Nota 10)	Euribor +1,25%	2.899.155
		<u>7.158.916</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:

	Euros
Caja	1.377
Bancos e instituciones de crédito- c/c Gipuzkoa Donostia Kutxa	150.742
	<u>152.119</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 14.669 euros, que figuran incluidos en el saldo del epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

**(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:

	Euros				
	Capital Suscrito	Reserva Legal	Otras Reservas		Beneficios del Ejercicio
			Diferencias por Ajuste del Capital a Euros	Reservas Voluntarias	
Saldos al 1 de enero de 2008	13.660.730	253.223	275	3.081.219	1.308.366
Aplicación del resultado del ejercicio 2007	-	130.837	-	1.177.529	(1.308.366)
Resultado del ejercicio 2008	-	-	-	-	116.530
Saldos al 31 de diciembre de 2008	<u>13.660.730</u>	<u>384.060</u>	<u>275</u>	<u>4.258.748</u>	<u>116.530</u>

### **Capital escriturado-**

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social de la Sociedad está representado por 2.273.000 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

	Número de acciones	Porcentaje de Participación
Sprilur, S.A.	1.159.230	51%
Ilmo. Ayuntamiento de Donostia	556.885	24,5%
Exema. Diputación Foral de Guipúzcoa	556.885	24,5%
	<u>2.273.000</u>	<u>100%</u>

### **Reserva legal-**

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

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

### **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 682.947 euros, aproximadamente. El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén pérdidas por 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			Total
	No Corriente	Corriente		
		Otros pasivos financieros	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y partidas a pagar	62.979	10.127	1.658.484	1.731.590

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	
Inversiones financieras								
Otros pasivos financieros	10.127	9.131	-	12.527	-	41.321	62.979	73.106
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-								
Proveedores	1.594.612	-	-	-	-	-	-	1.594.612
Proveedores, empresas del grupo	9.392	-	-	-	-	-	-	9.392
Acreeedores varios	12.515	-	-	-	-	-	-	12.515
Remuneraciones pendientes de pago	75	-	-	-	-	-	-	75
Otros deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	41.889	-	-	-	-	-	-	41.889
	<u>1.658.483</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.658.483</u>
	<u>1.668.610</u>	<u>9.131</u>	<u>-</u>	<u>12.527</u>	<u>-</u>	<u>41.321</u>	<u>62.979</u>	<u>1.731.589</u>

## (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	
	Inversiones en empresas del grupo a corto plazo Créditos	Proveedores empresas del grupo
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.	4.107.642	967
Otras empresas del grupo- Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.	-	8.425
	<u>4.107.642</u>	<u>9.392</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 el saldo a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A., asciende a 4.107.642 euros y figura registrado en el epígrafe

“Inversiones en empresas del grupo a corto plazo – Créditos a empresas del grupo” del activo del balance de situación adjunto. Los ingresos financieros derivados en el ejercicio 2007 por este sistema han ascendido a 253.549 euros, y figuran registrados en el epígrafe “Otros intereses e ingresos asimilados – De 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	
	Ingresos financieros	Servicios exteriores
Sociedad dominante- SPRILUR,S.A.	<u>253.549</u>	<u>5.759</u>
Otras empresas del grupo- Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.	<u>-</u>	<u>88.814</u>
	<u><u>253.549</u></u>	<u><u>94.573</u></u>

En el ejercicio 2008, la Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (SPRI) ha facturado a la Sociedad 88.811 euros, en concepto de prestación de servicios correspondientes, básicamente, a los gastos de personal, incurridos por SPRI, por el personal de alta dirección de la Sociedad.

***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. La Sociedad ha registrado durante dicho ejercicio, con cargo al epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 88.814 euros, como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios.

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, 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:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned on the left side of the page.

Administradores

Sociedad	Arantxa Tapia Otaegi	Enrique Ramos Vispo	Euken Sesé Sarasti	Joaquín Villa Martínez	José Miguel Artaza	D. José M <sup>a</sup> Legorburu	Pedro García Pinedo	Mikel Oregi Goñi
Aiara Araneko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Presidente
Lautadako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	Presidente
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Presidente	-	-	Vocal
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.	-	-	-	-	Presidente	-	-	Vocal
Azpiegitura, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	Vocal	Presidente
Igorriko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
Beaz, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Secretario	-	Vocal	Presidente
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Presidente
Mallabiako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Vicepresidente
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Presidente
Orduñako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Presidente
Deba Behoko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	Vocal	Vocal
Deba Goiengo Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Vicepresidente
Goierri Behoko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	Secretario	-	Vocal
Hermaniko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	Secretario	Vocal	Vicepresidente
Irungo Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vicepresidente	Secretario	Vocal	Vocal
Lanbarron Parke Logistiko, S.A.	-	-	-	-	-	Secretario	Vocal	Vicepresidente
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vicepresidente	Secretario	Vocal	Vocal
Tolosaldoko Apataerrea Industria Lurra, S.A.	-	-	-	-	-	Secretario	Vocal	Vicepresidente
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	Secretario	Vocal	Vicepresidente
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	Secretario	Vocal	Vicepresidente
Zarautzko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	Secretario	-	Vicepresidente
Burtzña Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	Presidente	-	Vocal	Secretario
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	Secretario - No consejero
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Presidente	-	Vocal	Secretario
Promotora del Polo de Innovación Garaia, S.A.	-	-	-	-	Consejero invitado	-	-	-
Ibar Zaharra, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	-
Sociedad Promotora Aduanera de la Zona de Irun, S.A. (Zaisa)	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Etorlur Gipuzkoako Lurra, S.A.	Presidenta	-	-	-	-	-	-	-
Jaizkibia, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Informatika Zerbitzuen Foru Elkarte - Sociedad Foral de Servicios Informáticos, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Ortobia, S.L.	Presidenta	-	-	-	-	-	-	-
Igara Gestión, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
SEED Gipuzkoa SCR de Régimen Simplificado, S.A.	Vocal	-	-	Consejero	-	-	-	-
Euskomodai, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Autoridad Territorial del Transporte de Gipuzkoa, S.A.	Presidenta	-	-	-	-	-	-	-
Sociedad del Bañerario, S.L.	-	Consejero	Gerente	-	-	-	-	-
Sociedad Fomento San Sebastián, S.A.	-	Consejero	Gerente	-	-	-	-	-
Parque Tecnológico Miramon	-	Consejero	Consejero	Consejero	-	-	-	-
Badia Barri, S.A.	-	-	Consejero	-	-	-	-	-
Centro Kursaal	-	Consejero	-	-	-	-	-	-
Donostia Turismo	-	Consejero	-	-	-	-	-	-
Servicios Funerarios de Donostia	-	Consejero	-	-	-	-	-	-
Sociedad Mixta Mercado San Martín	-	Consejero	-	-	-	-	-	-

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)
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido-		
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	-	(249.574)
Corriente-		
Activos (pasivos) por impuesto corriente-		
Hacienda Pública deudora, por Impuesto sobre Sociedades	60.424	-
Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, por IVA	436.051	-
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(15.076)
Impuesto sobre actividades económicas Organismos de la Seguridad Social	-	(24.000)
	-	(2.813)
	<u>436.051</u>	<u>(41.889)</u>
	<u>496.475</u>	<u>(291.463)</u>

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

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

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	116.530	-	116.530
Impuesto sobre sociedades	45.317	-	45.317
Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	222.834	-	222.834
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>384.681</u>	<u>-</u>	<u>384.681</u>

De acuerdo con lo previsto en el Decreto Foral 85/2008, de 23 de diciembre, la Sociedad ha optado por integrar el saldo neto de los cargos y abonos a partidas de reservas que tienen la consideración de gastos e ingresos, respectivamente, como consecuencia de la

primera aplicación del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos impositivos que se inician a partir del 1 de enero de 2008.

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

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (Antes de impuestos)	161.847	-	161.847
Cuota al 28%	45.317	-	45.317
Impuesto sobre beneficios	<u>45.317</u>	<u>-</u>	<u>45.317</u>

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, son los siguientes:

	Euros
Base imponible (resultado fiscal)	<u>384.681</u>
Cuota al 28%	107.711
Retenciones y pagos a cuenta	<u>168.135</u>
Impuesto sobre sociedades a cobrar	<u>60.424</u>

Durante el ejercicio 2008 a la Sociedad le han practicado retenciones y ha realizado pagos a cuenta por el Impuesto sobre Sociedades por un importe total conjunto de 168.135 euros.

El desglose del gasto por impuesto sobre beneficios se presenta a continuación:

	<u>Euros</u>
Gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio corriente:	
Por operaciones continuadas	<u>107.711</u>
Impuestos diferidos:	
Por operaciones continuadas	<u>(62.394)</u>

El detalle del “Pasivos por impuesto diferido” del balance de situación al 31 de diciembre de 2008, se presenta a continuación:

	<u>Euros</u>
	<u>Acreedor</u>
Diferencias temporarias-	
Arrendamientos financieros	<u>249.574</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. 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) Avales y Compromisos**

La Sociedad tiene prestados avales ante terceros por un importe total de 339.651 euros, en garantía del cumplimiento de la correcta ejecución de las obras en el parque empresarial Zuatzu y de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse por motivo de la ejecución de dichas obras.

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

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

<u>Actividad</u>	<u>Euros</u>
Arrendamiento (operativo)	78.145
Venta de locales	1.102.253
	<u>1.180.398</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	25.039
Aportaciones a planes de aportación definida	2.592
	<u>27.631</u>

La Sociedad tiene asumido un compromiso con sus trabajadores por el que aporta el 2,5% de su salario a una entidad de previsión social voluntaria. El importe correspondiente al ejercicio 2008 ha ascendido a 2.592 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 crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 17)	253.549
Intereses por contratos de arrendamiento financiero (Nota 8)	222.766
Intereses por cuentas corrientes (Nota 13)	<u>14.669</u>
	<u><u>490.984</u></u>

(21) **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.

(22) **Otra Información**

*Plantilla-*

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicios 2008, distribuido por categorías, es el siguiente:

<u>Categoría profesional</u>	<u>Nº medio de empleados</u>	<u>Contrato</u>
Técnicos	2	Indefinido, jornada completa
Administrativo	1	Contrato fin de obra

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

<u>Categoría profesional</u>	<u>Nº de personas</u>		
	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Técnicos	1	1	2
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 7.535 euros, no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.



**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL-**

**ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.**

**INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2008**

## INFORME DE GESTION DE ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL –

### ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A. EJERCICIO 2008

#### 1.- INTRODUCCION

*Zuatzu Parque Empresarial-Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.* se constituye el 21-3-90 con el objeto de desarrollar un proyecto de infraestructura industrial en las Vaguadas de Zuatzu y Agorrene junto a la Autopista Bilbao-Behobia en Donostia-San Sebastián.

El Capital inicial de la Sociedad fue de 120.202,42 E., sin embargo, en la actualidad y tras varias ampliaciones de Capital realizadas en 1.992, 1.994, 1.996 y 1.997 alcanza un importe de 13.660.730 Euros siendo su composición la siguiente:

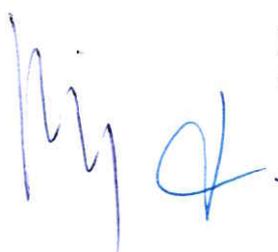
	<u>% Participación</u>	<u>Importe (Euros)</u>
Sprilur, S.A.....	51%	6.966.972,30
Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa...	24,5%	3.346.878,85
Excmo. Ayto. Donostia-Sn.Sn.....	24,5%	3.346.878,85
	<hr/>	<hr/>
	100,-%	13.660.730,00

#### 2.- ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

La Sociedad *Zuatzu Parque Empresarial, S.A.* tiene dos objetivos fundamentales definidos en su Constitución.

- La creación y desarrollo de un Centro de Empresas e Innovación.
- La construcción y explotación de un Polígono Industrial con la denominación de "Parque Empresarial".

En la actualidad se ha desechado la idea de la creación del Centro de Empresas e Innovación, destinándose la superficie designada al respecto a incrementar la del Parque Empresarial.



Cuantificando y a modo de resumen, las previsiones realizadas en cuanto a inversiones y m2 construidos totales son:

Superficies Edificables

- Superficie total Polígono.....	139.139,-	m2
- Total Superficie Edificable.....	75.135,-	m2

Aparcamientos

- En superficie.....	556,-	Plazas
- En subsuelo.....	1.420,-	Plazas
	<hr/>	
	1.976,-	Plazas

Inversión Total Prevista en Suelo y Urbanización

- Valor suelo.....	3,47M. Euros
- Plan Parcial.....	0,03M. Euros
- Paso inferior bajo Autopista.....	1,12M. Euros
- Vial salida Infierno.....	1,20M. Euros
- Urbanización total.....	8,11M. Euros
- Sustitución tendido eléctrico.....	0,31M. Euros
	<hr/>
Total Suelo y Urbanización.....	14,24M. Euros

Inversión Total Prevista en Edificación

- Garajes subterráneos.....	7,15M. Euros
- Superficie edificable industrial.....	31,03M. Euros
	<hr/>
Total Edificación.....	38,18M. Euros

*Mjof.*

### 3.- PRINCIPALES REALIZACIONES EN 2.008

Las acciones más representativas realizadas por *Zuatzu Parque Empresarial-Zuatzu Empresa Parkea, S.A.* a lo largo del Ejercicio 2.008 han sido.

La Sociedad está ampliando las instalaciones mediante la construcción de 3 nuevos edificios.

Por lo tanto, a lo largo de 2.008, la Sociedad ha tenido como objetivo principal la construcción de dichos edificios así como la explotación del aparcamiento, mediante la subcontratación de una empresa especializada en la explotación de este tipo de negocios.

### 4.- OBJETIVOS GENERALES PARA EL AÑO 2.008 Y SU CUANTIFICACION

#### *1- Política de inversiones*

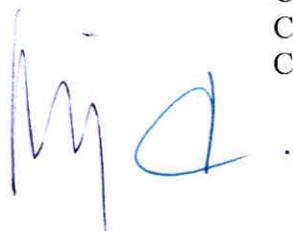
A lo largo de 2.009 *Zuatzu Parque Empresarial-Zuatzu Empresa Parkea, S.A.* tiene como objetivo terminar la construcción de dichos edificios que suponen la 6ª Fase de ampliación del Parque, con una superficie construida de 14.200 m<sup>2</sup> y una inversión de 13,2 M. de Euros.

Al 31 de diciembre de 2008 el coste pendiente de incurrir y contratado asciende a 7,5 M de euros.

- Construcción Edificio B-320.7
- Construcción Edificio B-320.8
- Construcción Edificio B-320.9

-... Superficie Construida ..... 14.200 m<sup>2</sup>  
-... Inversión a realizar (20 meses) ..... 13,2 M. €  
-... Inversión a realizar en 2.009 ..... 7,5 M. €  
-... Fin Obras:

Construcción Edificio B-320.7	Junio 2009
Construcción Edificio B-320.8	Junio 2009
Construcción Edificio B-320.9	Noviembre 2009



La Sociedad estima un precio de venta total de 18,5 M de euros.

## 2- Política Financiera

La inversión a realizar a lo largo del Ejercicio 2.009 se llevará a cabo a través de los Fondos Propios de la Sociedad.

## 4- Política de personal

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

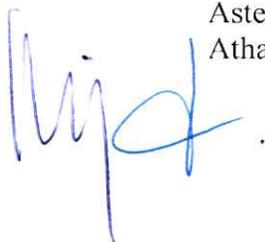
- 1 Ingeniero Técnico
- 1 Técnico
- 1 Secretaria

## 5- Política Comercial

A lo largo de 2.009, no está prevista ninguna acción comercial por parte de Sociedad, puesto que no tiene superficie disponible para colocar, y se encuentra inmerso en la construcción de una nueva Fase.

## **5.- RELACION EMPRESAS INSTALADAS A 2.008**

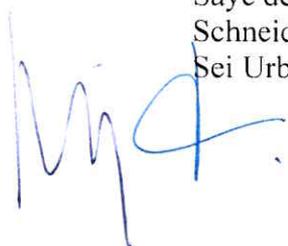
AC Telecomunicaciones, S.L.  
AdHoc Centro de Comunicación y Marketing, S.A.  
Agem Consultores, S.L.  
Altreku Holding, S.L.  
AMT, Asoc. Española Exportadores Accesorios Máq. Hta.  
Angel Goikoetxea Elustondo  
Arkilan, S.C.  
Arquitectos Debor, S.L.  
Asesores Creativos y de Imagen Código, S.L.U.  
Asmatu, S.L.  
Asteca Estructuras, S.A.  
Athader, S.L.



Azkartek, S.L.  
Bascotecnia Steel, S.L.  
Becker Abogados, S.L.  
Bosch Rexroth, S.L. (Goimendi)  
Bostnan Servicios Creativos, S.L.  
BSK Bask Consulting, S.L.  
BSK Legal & Fiscal, S.L.  
Bultz, S.A.  
Campaña 2.000, S.L.  
Com & Media Proyectos y Servicios, S.L.  
Com & Media, Tecnologías de la Comunicación, S.A.L.  
Consultores de Empresa CDE, S.L.L.  
Cycma  
Donewtech Solutions, S.L.  
Dos-Software, S.A.  
Dynamic MacroWeb & Desing, S.L.  
Ekintza Electrónica, S.L.  
Ekintza Seguridad, S.L.  
El Taller Contract Marketing, S.L.  
Estaciones de Servicio de Guipúzcoa, S.A. (Esergui, S.A.)  
Estudio de Arquitectura Chávarri Asociados, S.L.  
Estudio Urgari, S.L.  
Eurefi, S.A.  
Euroestudios, S.L.  
Eurogap, Marketing Estratégico y Operativo, S.L.  
Euskal Comtv, S.L.  
Eusko Data Informática y Servicios, S.A.  
Eusko Telecomunicaciones, S.L. (Euskotel)  
Fegemu Automatismos, S.L.  
Francisco de León Arquitectura y Urbanismo, S.L.  
Fundación Centro Vasco de Transfusión y Tejidos Humanos de Guipúzcoa  
Gabinete de Servicios Europeos 2003, S.L. (G.S.E.)  
Gain, Urbanismo e Ingeniería Civil, S.A.  
Gestión X-Lan Informática, S.A.  
GG-Gabinete de Gestión, S.L.  
Gipuzkoa Televisión, S.A.  
Glocal Distribution, S.L.  
Grupo Delta, Ediciones Digitales, S.L.  
Grupo S21 Sec Gestión. S.A.  
Gureserbi, S.L.  
Human Management Systems, S.A.  
i-Tec Gestión e innovación Tecnológica, S.A.  
Idom, S.A.  
Igarle, S.L.



Ikei Research & Consultancy, S.A.  
Ikerlur, S.L.  
Ikor Sistemas Electrónicos, S.A.  
Ikusi Multivisión, S.L.  
Inak Ingenieritza, S.L.  
Incide, S.A.  
Indarsol Ingeniería Solar, S.A.  
Informática 68, S.A.  
Iniker, S.A.  
Inikernet e-Solutions, S.A.  
Injelan, S.L.  
Innoges Consultoría en Sistemas de Gestión, S.L.  
Irusoin, S.A.  
Jesús Ansa Zabaleta  
Jesús Tanco y Asociados, S.L.  
JMRoteta Arkitektura Taldea, S.L.  
José Manuel Horna - Burugraph  
Kerlan Informática Empresarial, C.B  
Labea Ingeniería y Servicios, S.A.  
Larrondo Proyectos, S.A.  
LKS Consultores, S. Coop.  
LKS Ingeniería, S. Coop.  
LM 2000 Ingenieros, S.L.  
Montajes Integrales Lankor, S.L.  
Neurri Ingenieros, S.A.  
Norsis Creaciones, S.L.  
On Time Ekoizpenak, S.L.  
Ope Consultores, S.L.  
Oreka Ingeniería, S.L.  
Orio Produkzioak, S.A.  
Oteic Holding 2000, S.L.  
Planetavisual Accesibilidad, S.L.  
Praxis-LG Consultores, S.L.  
Prevecilán, S.L.  
Producción de Imagen Sincro, S.A.  
Promueve Hiru, S.L.  
Publis, Núcleo de Comunicación y Marketing, S.A.  
Quick Comunicación Multimedia, S.L.  
Rauman, S.L.  
Rec Grabaketa Estudioa, S.L.  
Sabico Seguridad, S.A.  
Saye de Asesoramiento y Consultoría, S.L.  
Schneider Electric España, S.A.  
Sei Urbanistas Asociados, S.L.



Sestra Ingeniería y Arquitectura, S.L.  
Sinergos, S.L.  
Softec, S.L., (Ibermática)  
STT, Ingeniería y Sistemas, S.L.  
Sumelco Technologies, S.L.  
Tecnipesa, S.L.  
Tecnologías de la Información Sn. Sn. (T.I.S.S., S.A.L.)  
Tedelbi, S.L.  
Tele Donosti, S.L.  
Toledo Taldea. Jose Miguel Toledo, S.L.  
Transcom Transcendencias Comerciales, S.L.  
Typo 90, S.L.  
World Wide Web Ibercom, S.L.  
Zuausti, S.L.



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

Reunidos los administradores de ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL-ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A., en fecha 10 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. Jose Miguel Artaza Artabe  
(*Presidente*)



D. Mikel Oregi Goñi  
(*Secretario*)



D. Joaquin Villa Martinez  
(*Vocal*)



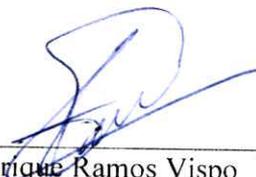
D. Pedro García Pinedo  
(*Vocal*)



D. Arantxa Tapia Otaegi  
(*Vocal*)



D. José María Legorburu Arrázola  
(*Consejero Delegado*)



D. Enrique Ramos Vispo  
(*Vocal*)



D. Eugenio Mª Sesé Sarasti  
(*Vicesecretario*)

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL, S.A.**

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

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

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

ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL - ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.

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

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación Aumento (Disminución)</u>
<b>DOTACIONES:</b>			
Transferencias de inmovilizado a existencias	874.122	1.054.928	180.806
Gastos de personal	269.585	263.587	(5.998)
Amortizaciones	521.955	189.305	(332.650)
Otros gastos de explotación	450.162	345.668	(104.494)
Gastos financieros	4.000	4.503	503
Gastos extraordinarios	-	1.340	1.340
Impuesto sobre Sociedades	102.698	47.035	(55.663)
Resultados del ejercicio	36.258	649.497	613.239
	<u>2.258.780</u>	<u>2.555.863</u>	<u>297.083</u>
<b>RECURSOS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	2.095.780	2.228.376	132.596
Otros ingresos de explotación	35.000	36.727	1.727
Ingresos financieros	128.000	268.218	140.218
Ingresos extraordinarios	-	22.542	22.542
	<u>2.258.780</u>	<u>2.555.863</u>	<u>297.083</u>

ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL - ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.

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

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación Aumento (Disminución)</u>
<b>INVERSIONES:</b>			
Adquisiciones de inmovilizado	3.700.000	3.421.101	(278.899)
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	5.100	19.911	14.811
	<u>3.705.100</u>	<u>3.441.012</u>	<u>(264.088)</u>
<b>FINANCIACION:</b>			
Recursos generados en el ejercicio	558.213	838.802	280.589
Deudas a largo plazo	6.642	-	(6.642)
Enajenación, cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmovilizado	874.122	1.054.928	180.806
Disminución del capital circulante	2.266.123	1.547.282	(718.841)
	<u>3.705.100</u>	<u>3.441.012</u>	<u>(264.088)</u>

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL, S.A.**

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

## ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL, S.A.

### **OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN**

Habiendo finalizado las inversiones correspondientes a la 5ª Fase de expansión del Parque en el ejercicio 2.007, a lo largo de 2.008 el objetivo fundamental de la Sociedad ha sido la realización del Proyecto de la 6ª Fase de expansión del Parque consistente en:

- Estudio y realización del Proyecto.
- Adjudicación de la obra.
- Construcción de los Edificios B-320.7 y B-320.8.
- Construcción del Edificio B-320.9.

El comienzo de la obra estaba previsto para enero de 2.008 y su finalización en diciembre de 2.009.

La inversión prevista para 2.008: 3,7 M.-€, de una inversión total prevista para la 6ª Fase de 10 M.-€

### **GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS**

#### Política inversiones:

En Enero de 2.008 estaba previsto el inicio de las obras de la 6ª Fase, pero debido a un retraso, éstas comenzaron en el mes de Abril. Como consecuencia de dicho retraso las inversiones realizadas han sido algo inferiores a las previstas:

- Inversión inicial prevista 2.008.....3,7 M.-€
- Inversión real realizada 2.008.....3,4 M.-€

Las obras se estima que estén finalizadas para finales del año 2.009, con un montante de inversión acumulada de 10,6 M.-€+IVA.

Las actuaciones más representativas realizadas por Zuatzu Parque Empresarial- Zuatzu Empresa Parkea, S.A. a lo largo del Ejercicio 2.008 han sido:

1. Elaboración, aprobación y adjudicación del Proyecto de la 6ª Fase.
2. Inicio del levante de los Edificios B-320.7 y B-320.8.
3. Inicio de la construcción del Edificio B-320.9.

Para Diciembre de 2.009 está prevista la finalización de la 6ª Fase.

#### Política financiera:

La totalidad de las inversiones se han financiado con Recursos Propios: una parte proveniente del arrendamiento y venta de locales y otra parte con el dinero el Depósito de Tesorería que según acuerdo Zuatzu mantiene en Sprilur.

Zuatzu tiene a fecha 31/12/08 un Depósito en Sprilur de 4,10 M.-€ que servirá para financiar parte de las inversiones previstas para el ejercicio 2.009.

#### Política comercial:

La actividad de la sociedad se ha centrado en la gestión de los inmuebles de las fases ya finalizadas:

- Se han formalizado ventas con un total de 5 locales, que corresponden a 1.218,66 m2. Todos ellos han sido por el ejercicio anticipado de la opción de compra.
- Se ha realizado la venta de 2 locales que estaban libres, con un total de 666,82 m2.
- Se ha formalizado un nuevo contrato de arrendamiento con opción de compra.

Una empresa instalada ha terminado su contrato con opción de compra y ha ejecutado dicha opción.

Como consecuencia de estas ventas, el resultado de la Cuenta de Explotación ha sido positivo.

También se ha comenzado la explotación del Parking subterráneo situado en el mismo Parque, con una capacidad para 402 plazas y que está siendo gestionado por la empresa Gureserbi, S.L.

Por otra parte se ha renovado el Certificado ISO 9001/2008.

#### Política de personal:

Se mantiene la plantilla existente: 2 Técnicos y 1 Secretaria.