

**BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

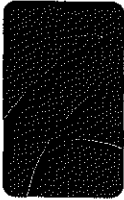
**INFORME DE AUDITORÍA,  
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**



ZUBIZARRETA

**BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

- ✓ Informe de Auditoría
- ✓ Cuentas Anuales
- ✓ Informe de Gestión de 2008



**ZUBIZARRETA**  
CONSULTING, S.L.

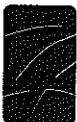
**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES**

*A los Accionistas de*

***Busturialdeko Industrialdea, S.A.***

- 1. Hemos auditado las cuentas anuales de BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria de las cuentas anuales 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. Las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas son las primeras que BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A. prepara aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. De acuerdo con la Disposición Transitoria cuarta del citado Real Decreto, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas del ejercicio precedente. En la Nota 2.e.) de la memoria "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se incluye el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007, que fueron formuladas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad vigente en el citado ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de los criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición.*

*Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 10 de marzo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.*



**ZUBIZARRETA**

3. *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 BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A. al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado 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.*
  
4. *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 de los registros contables de la Sociedad.*

**ZUBIZARRETA CONSULTING, S.L.**  
*(Sociedad inscrita en el R.O.A.C. con el n° S-0455)*

*Fdo.: Felipe Gorostegi Iturrioz*  
**(SOCIO)**

*Donostia-San Sebastián, a 16 de marzo de 2009.*



## BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

### Balance de situación al 31 de diciembre de 2008 (Euros)

ACTIVO	Nota	2008	PASIVO	Nota	2008
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>31.450</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>16.244.467</b>
<u>Inmovilizado material</u>	<b>5</b>	<u>31.450</u>	Fondos Propios	<b>9</b>	<u>16.244.467</u>
Terrenos y construcciones		5.773	Capital		<u>16.376.373</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		25.677	Reservas		<u>141.251</u>
			Reserva legal y estatutarias		60.637
			Otras reservas		80.614
			Resultados de ejercicios anteriores		<u>(243.757)</u>
			Resultados negativos de ejercicios anteriores		<u>(243.757)</u>
			Resultado del ejercicio		<u>(29.400)</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>16.415.311</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.202</b>
<u>Existencias</u>	<b>6</b>	<u>12.083.499</u>	Deudas a largo plazo	<b>10</b>	<u>3.202</u>
Terrenos y solares		11.974.436	Otros pasivos financieros		3.202
Obras en curso		51.148			
Edificios construidos		57.915			
<u>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</u>		<u>105.658</u>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>199.092</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		4.093	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		<u>199.092</u>
Activos por impuestos corrientes	<b>11</b>	34.977	Proveedores, empresas del grupo	<b>13</b>	4.774
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>11</b>	66.588	Acreeedores varios	<b>10</b>	189.632
<u>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo</u>	<b>8,13</b>	<u>4.143.000</u>	Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>11</b>	4.686
Créditos a empresas		4.143.000			
<u>Inversiones financieras a corto plazo</u>		<u>7.975</u>			
Otros activos financieros		7.975			
<u>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</u>		<u>75.179</u>			
Tesorería		75.179			
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>16.446.761</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>16.446.761</b>



**BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.**  
**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio**  
**terminado el 31 de diciembre de 2008**  
**(Euros)**

	Nota	2008
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
- <u>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</u>	12	51.148
- <u>Aprovisionamientos</u>	12	(51.148)
Obras y servicios realizados por terceros		(51.148)
- <u>Gastos de personal</u>	12	(66.468)
Sueldos, salarios y asimilados		(53.187)
Cargas sociales		(13.281)
- <u>Otros gastos de explotación</u>	12	(145.850)
Servicios exteriores		(143.030)
Tributos		(2.820)
- <u>Amortización del inmovilizado</u>		(11.752)
- <u>Otros resultados</u>		364
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>		<b>(223.706)</b>
- <u>Ingresos financieros</u>		194.318
De empresas del grupo y asociadas		191.653
De terceros		2.665
- <u>Gastos financieros</u>		(12)
Por deudas con terceros		(12)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>194.306</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(29.400)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(29.400)</b>



**BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente  
al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
**(Euros)**

	Nota	2008
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>		29.400
<u>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</u>		=
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTO IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		29.400
<u>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</u>		=
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>		-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		29.400

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**(Euros)**

	Capital	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007</b>	16.376.373	137.489	(133.373)	(110.384)	16.270.105
Ajustes por aplicación del nuevo Plan contable	--	3.762	--	--	3.762
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2008</b>	16.376.373	141.251	(133.373)	(110.384)	16.273.867
Total de ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	(29.400)	(29.400)
Distribución del resultado del ejercicio 2007	--	--	(110.384)	110.384	--
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008</b>	16.376.373	141.251	(243.757)	(29.400)	16.244.467



## BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

### Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 (Euros)

	Nota	Importe
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		29.400
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>(182.556)</b>
Amortización del inmovilizado (+)		11.752
Ingresos financieros (-)		(194.318)
Gastos financieros (+)		12
Otros ingresos y gastos		(2)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(84.577)</b>
Existencias (+/-)		(51.148)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		26.110
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(59.539)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>194.306</b>
Pagos de intereses (-)		(12)
Cobros de intereses (+)		194.318
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(102.227)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Cobros por desinversiones (+)</b>		<b>106.645</b>
Empresas del grupo y asociadas		65.000
Otros activos financieros		41.645
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>106.645</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(8.264)</b>
Devolución y amortización de (-)		(8.264)
Otras deudas		(8.264)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(8.264)</b>
<b>AUMENTO /DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(3.848)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		79.025
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		75.179





## **BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**Memoria 2008**  
(Expresada en EUROS)

### **NOTA 1. NATURALEZA DEL NEGOCIO**

La Sociedad BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A., se constituyó el 21 de diciembre de 1989, habiendo modificado su denominación social a la actual en el año 2003.

Su objeto social lo constituye estimular y promover la iniciativa y la inversión en actividades económicas en la comarca de Busturialdea, mediante:

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

La Sociedad tiene su domicilio social en Gernika-Lumo (Bizkaia).

Por otra parte, la Sociedad está incluida dentro del programa Industrialdeak, que tiene por objeto garantizar que en el ámbito de su actuación se disponga de una oferta de edificios industriales para el desarrollo de su tejido industrial, liderando la implantación de los más avanzados conceptos de infraestructura industrial. Este objetivo general supone ofertar edificios industriales para la ubicación de pequeñas y medianas empresas industriales, particularmente de carácter innovador, de nueva creación o de inadecuadas instalaciones por razón de su desarrollo, así como facilitar a las mismas el acceso a la propiedad inmobiliaria a un costo razonable, mediante adecuadas fórmulas de financiación.

En la actualidad la Sociedad se encuentra acometiendo una nueva actuación urbanística en Muxika.



La Sociedad forma parte del sector público empresarial de la Comunidad Autónoma de Euskadi, al hallarse integrada en el grupo SPRI, siendo la sociedad dominante directa y la dominante última, las Sociedades SPRI LUR, S.A. y SPRI, S.A., con domicilio en Bizkaia y Alava, respectivamente. Las cuentas anuales consolidadas del grupo SPRI, formuladas el 29 de febrero de 2008 por SPRI, S.A., correspondientes al ejercicio 2007 se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Alava.

Dadas las actividades que desarrolla la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental. Por ello, no se incluyen en la presente memoria de las cuentas anuales desgloses específicos respecto a información de cuestiones medioambientales.

## **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN**

### **a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales han sido elaboradas a partir de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Real Decreto 1514/07 de 16 de Noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y de los flujos de efectivo habidos en el ejercicio.

A su vez, ha sido aplicada la Orden de 28 de diciembre de 1994 de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en la legislación mercantil vigente ni en el nuevo Plan General de Contabilidad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, hallándose pendientes de aprobación por parte de la Junta general de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

### **b) Principios contables aplicados**

Los principios y criterios contables aplicados en la elaboración de las presentes cuentas anuales son los que se indican en la Nota 4 de esta memoria. Los citados principios y criterios se corresponden con los de aplicación obligatoria, sin que se hayan aplicado principios ni criterios contables no obligatorios.



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

En la preparación de las presentes cuentas anuales los Administradores de la Sociedad han utilizado ciertas estimaciones para la valoración de determinadas partidas del balance de la cuenta de pérdidas y ganancias, relacionados, básicamente, con la vida útil asignada a los activos materiales. Dichas estimaciones se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, siendo posible que acontecimientos posteriores obliguen a su modificación en ejercicios posteriores.

d) **Comparación de la información**

Las presentes cuentas anuales son las primeras que los Administradores elaboran de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, siendo el 1 de enero de 2008 la fecha de inicio del primer período presentado bajo la nueva normativa contable. Esta fecha es la que denominamos fecha de transición a las nuevas normas contable.

De conformidad con la Disposición transitoria cuarta del citado Real Decreto, a los efectos de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las presentes cuentas anuales se consideran cuentas anuales iniciales, por lo que no se reflejan cifras comparativas.

e) **Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables**

La nueva normativa contable aprobada ha supuesto la introducción de determinados cambios en las políticas y criterios contables, la necesidad de elaboración de nuevos estados financieros (estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo), así como una nueva forma de presentación del balance y cuenta de pérdidas y ganancias. La Sociedad ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales incluidos en el balance de situación a la fecha de transición de acuerdo con los principios de contabilidad vigentes en el ejercicio precedente.

A continuación se presenta el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias que contienen las cuentas anuales del ejercicio 2007, aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 16 junio de 2008, elaboradas de acuerdo con la normativa contable en vigor en ese ejercicio.



## BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

### Balance de situación al 31 de diciembre de 2007 (Euros)

ACTIVO	2007	PASIVO	2007
<b>B) Inmovilizado</b>	<b>12.096.041</b>	<b>A) Fondos propios</b>	<b>16.270.105</b>
III. <u>Inmovilizaciones materiales</u>	<u>12.096.041</u>	I. <u>Capital suscrito</u>	<u>16.376.373</u>
Inmovilizado para arrendamiento	545.513	IV. <u>Reservas</u>	<u>137.489</u>
Terrenos y construcciones	90.122	Reserva legal	60.637
Otras instalaciones y mobiliario	30.140	Otras reservas	76.852
Anticipos e inmovilizaciones		V. <u>(-) Resultados de ejercicios anteriores</u>	<u>(133.373)</u>
materiales en curso	11.974.435	(-) Resultados negativos de ejercicios anteriores	(133.373)
Otro inmovilizado	18.163	VI. <u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>(110.384)</u>
Amortizaciones	(562.332)		
		<b>D) Acreedores a largo plazo</b>	<b>11.466</b>
		IV. <u>Otros acreedores</u>	<u>11.466</u>
		Fianzas y depósitos recibidos a largo	11.466
D) <u>Activo circulante</u>	<u>4.444.161</u>	<b>E) Acreedores a corto plazo</b>	<b>258.631</b>
III. <u>Deudores</u>	<u>107.516</u>	II. <u>Deudas con empresas del grupo y asociadas</u>	<u>2.657</u>
Clientes por ventas y prest. servicios	17.703	Deudas con empresas del grupo	2.657
Administraciones públicas	89.813	IV. <u>Acreedores comerciales</u>	<u>251.648</u>
IV. <u>Inversiones financieras temporales</u>	<u>4.257.620</u>	Deudas por compras y prestaciones de servicios	251.648
Créditos a empresas del grupo	4.208.000	V. <u>Otras deudas no comerciales</u>	<u>4.326</u>
Depósitos constituidos a corto plazo	49.620	Administraciones públicas	4.326
VI. <u>Tesorería</u>	<u>79.025</u>		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>16.540.202</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>16.540.202</b>



## BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

### Cuenta de pérdidas y ganancias para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2007 (Euros)

DEBE	2007	HABER	2007
<b>A) GASTOS</b>		<b>B) INGRESOS</b>	
- <u>Transferencias de inmovilizado a existencias</u>	<u>220</u>	- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	<u>97.734</u>
- <u>Gastos de personal</u>	<u>62.343</u>	Ventas e ingresos por arrendamiento	
Sueldos, salarios y similares	49.854	financiero	97.734
Cargas sociales	12.489		
- <u>Dotaciones para amortizaciones de</u>			
<u>Inmovilizado</u>	<u>92.294</u>		
- <u>Variación de las provisiones de tráfico</u>	<u>2.580</u>		
Variación de provisiones y pérdidas de			
créditos incobrables	2.580		
- <u>Otros gastos de explotación</u>	<u>151.724</u>		
Servicios exteriores	146.544		
Tributos	5.180		
		<b>I. Pérdidas de explotación</b>	<b>211.427</b>
- <u>Gastos financieros y gastos asimilados</u>	<u>86</u>	- <u>Otros intereses e ingresos asimilados</u>	<u>98.685</u>
Por deudas con terceros y gastos asimilados	86	De empresas del grupo	94.775
		Otros intereses	3.910
<b>II. Resultados financieros positivos</b>	<b>98</b>	<b>III. Pérdidas de las actividades ordinarias</b>	<b>112.828</b>
		<u>Beneficios en enajenación de inmovilizado</u>	
		<u>inmaterial, material y cartera de control</u>	<u>2.437</u>
- <u>Gastos extraordinarios</u>	<u>3</u>	- <u>Ingresos extraordinarios</u>	<u>10</u>
<b>IV. Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>2.444</b>	<b>V. Pérdidas antes de impuestos</b>	<b>110.384</b>
		<b>VI. Resultados del ejercicio (Pérdidas)</b>	<b>110.384</b>



La conciliación entre el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición a la nueva normativa contable, determinado de acuerdo con la normativa contable anterior, y el que correspondería a esa misma fecha de conformidad con la nueva normativa contable se muestra a continuación:

	Importe
<b>Patrimonio neto según normativa contable anterior</b>	<b>16.270.105</b>
Reconocimiento de ingresos por contratos de arrendamiento financiero	3.762
<b>Total ajustes</b>	<b>3.762</b>
<b>Patrimonio neto bajo nueva normativa contable</b>	<b>16.273.867</b>

La explicación de los impactos en el patrimonio neto como consecuencia de la transición al nuevo Plan General de Contabilidad es la siguiente:

\* Tratamiento de las operaciones de arrendamiento financiero y reconocimiento de los ingresos de ellas derivados

De acuerdo con la normativa contable anterior, la Sociedad registraba como inmovilizado material (“Inmovilizado para arrendamiento”) el coste de adquisición de los inmuebles con destino al arrendamiento con opción de compra, siendo objeto de amortización en el plazo de duración de los contratos (9 años), de forma proporcional a la recuperación de los importes de principal financiados, reconociendo como ingresos el importe total de las cuotas de arrendamiento devengadas, que integran el principal y los intereses explícitos pactados en los contratos.

Con la entrada en vigor de la nueva normativa contable, y considerando que los inmuebles que la Sociedad promociona, en el ámbito de su actividad normal, se destinan a la venta, formalizada mediante contratos de arrendamiento financiero, el valor neto contable de los “Inmuebles para arrendamiento” a la fecha de la transición ha sido reclasificado como “Existencias” en el balance de situación.

A su vez, de acuerdo con la norma de registro y valoración 8ª contenida en el Plan General de Contabilidad, los ingresos derivados de las operaciones de arrendamiento financiero que realiza la Sociedad, en las que actúa como arrendador, han sido reconocidas como un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a realizar por el arrendatario, registrando el resultado derivado de las operaciones de arrendamiento en vigor al cierre del ejercicio.



### NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados que se presentará a la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Importe
<u>BASES DE REPARTO</u>	<u>29.400</u>
- Pérdidas y ganancias (Pérdidas)	29.400
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	<u>29.400</u>
- A resultados negativos de ejercicios anteriores	29.400

### NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y DE VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración en la formulación de las cuentas anuales se citan a continuación:

#### a) Inmovilizado material

El inmovilizado material se halla valorado al coste de adquisición, y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada y pérdidas por deterioro de valor. En su caso, se integra en el coste de adquisición el importe de los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción, directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que requieran un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de funcionamiento. Durante el ejercicio no han sido activados gastos financieros por este concepto.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material, que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los respectivos activos, se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Los elementos del inmovilizado material se amortizan de acuerdo con el método lineal según las vidas útiles estimadas de los bienes que son:

	Años de vida útil
- Construcciones	20
- Mobiliario	6,67
- Otro inmovilizado	6,67



Al cierre de cada ejercicio la Sociedad analiza la conveniencia de efectuar, en su caso, las correcciones valorativas necesarias, con el fin de atribuir a cada elemento de inmovilizado material el inferior valor recuperable que le corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que se producen circunstancias o cambios que evidencian que el valor neto contable del inmovilizado pudiera no ser íntegramente recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos. En este caso, no se mantiene la valoración inferior si las causas que motivaron la corrección de valor hubiesen dejado de existir.

En el ejercicio 2008 no han sido registradas pérdidas por deterioro de valor de los elementos del inmovilizado material.

**b) Arrendamientos**

La Sociedad tiene cedidos determinados activos (bienes inmuebles), por ella promovidos, en régimen de arrendamiento con opción de compra, con reserva de dominio hasta el pago definitivo de las cuotas, que cumplen los requisitos establecidos por la normativa contable en vigor para ser considerados como arrendamientos financieros. Por ello, reconoce como partidas a cobrar los importes de los principales financiados, en el momento en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los inmuebles, que generalmente coincide con la formalización de los contratos.

La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Cuando, de forma excepcional, los activos son cedidos mediante arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance como "Existencias". Los ingresos derivados de estos arrendamientos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

**c) Activos Financieros**

**\* Préstamos y partidas a cobrar**

Los préstamos y partidas a cobrar se corresponden con créditos, comerciales o no comerciales, originados a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.





Se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido éste, como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

\* **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluye el efectivo en caja y cuentas corrientes, depósitos bancarios a la vista y otros instrumentos altamente líquidos con vencimientos originales iguales o inferiores a tres meses y con un riesgo insignificante de cambio de valor. Los intereses de estos activos financieros son reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias en función de su devengo.

d) **Existencias**

Las existencias, constituidas por solares, edificios construidos y obras en curso, destinados todos ellos a la venta, se valoran al menor de su precio de adquisición o valor neto realizable.

El precio de adquisición incluye el consignado en factura neto de cualquier descuento o rebaja así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, más todos los gastos adicionales hasta la puesta en condiciones de utilización o venta. Cuando el valor neto realizable es inferior al precio de adquisición o coste de producción y la depreciación se considera reversible, se procede a efectuar la corrección valorativa, dotando a tal efecto la correspondiente provisión.



En aquellos casos en que las existencias necesitan un periodo superior al año para estar en condiciones de venta, se incluye en el precio de adquisición el importe de los gastos financieros devengados con anterioridad a la puesta en condiciones de venta que son directamente imputables a la adquisición o siempre que no superen su valor razonable. La Sociedad ha optado por no aplicar con efectos retroactivos el criterio de capitalización de gastos financieros devengados con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva normativa contable.

En el presente ejercicio no han sido capitalizados gastos financieros por esta circunstancia.

En aquellos casos excepcionales en los que se produce la recuperación de inmuebles cedidos en arrendamiento financiero, ya sea como consecuencia de desalojos por impago u otras circunstancias, los mismos son valorados añadiendo al saldo pendiente de pago por los clientes, el importe de los costes adicionales incurridos hasta que los mismos se encuentran en condiciones de venta, con el límite de su valor neto de realización

e) **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales pactados, y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

\* **Instrumentos de patrimonio**

Los instrumentos de capital y otros de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión, que se registran como menores reservas.

\* **Débitos y partidas a pagar**

Incluye los débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales, y son clasificados como pasivos corrientes, salvo que la Sociedad disponga de un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance de situación.

Se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo, considerado éste como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.



Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

f) **Impuesto sobre beneficios**

El importe del Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido, y se calcula en función del resultado contable corregido por las diferencias temporarias que se producen respecto al resultado fiscal o base imponible del Impuesto, aplicando el tipo impositivo vigente. El Impuesto sobre beneficios devengado se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran por las cantidades que se espera recuperar o pagar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos cuya recuperación o pago está previsto en un futuro y se originan por las diferencias existentes entre los criterios temporales de imputación empleados para determinar el resultado contable y el resultado fiscal (base imponible del impuesto), que revierten en periodos subsiguientes, así como las bases imponibles negativas y los créditos por deducciones fiscales pendientes de compensación. Dichos importes se registran aplicando a las diferencias temporarias el tipo de gravamen al que se espera sean recuperados o liquidados.

Los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en el caso que se considere probable que la Sociedad obtendrá en el futuro suficientes bases imponibles positivas que permitan su compensación. En este sentido, y de acuerdo con el principio de prudencia, no han sido registrados los créditos fiscales derivados de las bases imponibles negativas pendientes de compensación, en tanto no cambie la tendencia de pérdidas que se vienen produciendo.

Al cierre del ejercicio se revisan los impuestos diferidos registrados, efectuando las correcciones valorativas que proceden en el caso de que hayan variado las circunstancias que originaron su reconocimiento inicial.

g) **Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del 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 ello.



Los ingresos procedentes de la venta de bienes o de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, deducido cualquier descuento concedido.

Los ingresos por operaciones de arrendamiento con opción de compra se reconocen como ventas en el momento en que se han transferido los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los inmuebles.

#### **h) Transacciones entre partes vinculadas**

A efectos de presentación de las cuentas anuales se entiende que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas están vinculadas por una relación de control de acuerdo con lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades.

Las transacciones entre partes vinculadas se valoran, en general, inicialmente por su valor razonable. Cuando el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

#### **i) Políticas y procedimientos de gestión del riesgo**

##### **\* Riesgo de crédito**

El principal riesgo de crédito al que está expuesta la Sociedad está relacionado con sus operaciones comerciales, sin que exista concentración significativa del riesgo de crédito.

Los Administradores realizan un análisis individualizado de las solicitudes para la adjudicación de los inmuebles a los cesionarios, examinando, entre otras circunstancias, la solvencia de los solicitantes con carácter previo a la adjudicación de los inmuebles.

Por otra parte, los contratos de arrendamiento con opción de compra suscritos por la Sociedad para la cesión de sus inmuebles se encuentran formalizados con pacto de reserva de dominio hasta que se liquide la totalidad de las cuotas de arrendamiento pactadas, momento en que se formaliza la transmisión de la propiedad. Por ello, no se constatan riesgos significativos por este motivo.



\* **Riesgo de liquidez**

Al cierre del ejercicio 2008 la sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por 75.177 euros. Adicionalmente, dispone de créditos a cobrar a empresas del grupo por 4 millones de euros.

Tal como se cita en la Nota 13 de esta memoria la Sociedad tiene formalizados determinados convenios con la Sociedad matriz SPRILUR, S.A., encaminados a optimizar la gestión de tesorería, mediante la gestión centralizada de los recursos financieros excedentarios que pueda disponer la Industrialdea y la concesión de financiación de acuerdo con las necesidades de cada Sociedad, de forma que pueda afrontar sus obligaciones de pago.

\* **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado incluye el riesgo de precio y el riesgo de interés, puesto que dadas las actividades de la Sociedad no hay incidencia del riesgo de tipo de cambio.

\* **Riesgo de precio y riesgo de interés**

La actividad de la Sociedad se encuentra condicionada a la situación económica general, sometida a los diferentes ciclos que le afectan.

Por otra parte, el incremento de los tipos de interés puede afectar negativamente a la actividad de la Sociedad ya que representa un incremento de las cuotas de arrendamiento financiero repercutibles a los clientes, de acuerdo con las condiciones contractuales, así como un incremento del coste de la financiación de las promociones. No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que al tratarse de promociones públicas, los precios de venta fijados resultan inferiores a los de mercado, y por tanto, la Sociedad dispone de suficiente margen para poder absorber sus costes sin que la demanda se vea afectada de forma significativa.



## NOTA 5. INMOVILIZACIONES MATERIALES

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones materiales, durante 2008, han sido los siguientes:

VALOR DE COSTE	Saldo al 01.01.08	Adiciones	Disminuciones	Trasposos	Saldo al 31.12.08
- Terrenos y construcciones	90.122	---	---	---	90.122
- Otras instalaciones y mobiliario	30.140	---	---	---	30.140
- Otro inmovilizado	18.163	---	---	---	18.163
<b>TOTAL VALOR DE COSTE</b>	<b>138.425</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>138.425</b>

AMORTIZACIONES	Saldo al 01.01.08	Aumentos	Disminuciones	Trasposos	Saldo al 31.12.08
- Terrenos y construcciones	79.843	4.506	---	---	84.349
- Otras instalaciones y mobiliario	8.396	4.521	---	---	12.917
- Otro inmovilizado	6.984	2.725	---	---	9.709
<b>TOTAL AMORTIZACIONES</b>	<b>95.223</b>	<b>11.752</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>106.975</b>

<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>43.202</b>				<b>31.450</b>
----------------------------	---------------	--	--	--	---------------

El valor de Terrenos y Construcciones al 31 de diciembre de 2008 registra el correspondiente a uso propio.

Los bienes de la Sociedad se encuentran libres de cargas.

La Sociedad tiene suscritas las pólizas de seguros que estima necesarias como cobertura de riesgos sobre los elementos del inmovilizado.



## NOTA 6. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	<u>Importe</u>
- Terrenos y solares	11.974.436
- Obras en curso	51.148
- Edificios construidos	57.915
<b>TOTAL</b>	<b>12.083.499</b>

La Sociedad se halla acometiendo una nueva fase de promoción en Muxika, habiendo satisfecho costes por 12 millones de euros derivados básicamente, de la adquisición de terrenos, que se hallan registrados como terrenos y solares al cierre del ejercicio.

El apartado "Edificios construidos" incluye el valor de los edificios y terrenos destinados a su venta mediante contratos de arrendamiento financiero con opción de compra o su venta directa. El detalle de valores de acuerdo con su situación al cierre del ejercicio es el siguiente:

	<u>Importe</u>
- Edificios desocupados	57.915
<b>TOTAL</b>	<b>57.915</b>

## NOTA 7. OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO

Como norma general, la Sociedad transmite la propiedad de los inmuebles que promueve mediante la modalidad de contratos de arrendamiento con opción de compra, por un periodo de 9 años, en los que se fija una opción de compra simbólica una vez finalizado dicho plazo. Estos contratos contemplan el pago de cuotas mensuales que incluyen el principal y los intereses devengados, determinados a un tipo de interés variable referenciado al Euribor.

Al cierre del ejercicio 2008, se encuentran satisfechas la totalidad de las cuotas por arrendamiento financiero, por lo que, obviamente no existen saldos pendientes de cobro por este concepto.



**NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS**

El detalle de los instrumentos financieros registrados en el balance de situación, es el siguiente:

	Saldo al 01-01-08	Saldo al 31-12-08
- Créditos por arrendamiento financiero a corto plazo	24.252	---
- Clientes por ventas y prestación de servicios	17.703	4.093
- Hacienda pública deudora	89.813	101.565
- Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4.208.000	4.143.000
- Depósitos constituidos a corto plazo	49.620	7.975





## NOTA 9. FONDOS PROPIOS

### \* Capital social

El capital social al cierre del ejercicio se compone de 2.724.854 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2008 la composición del accionariado con participación superior al 10% del capital social es la siguiente:

	Capital suscrito	% Participación
- Sprilur, S.A.	8.351.950	51,00
- Diputación Foral de Bizkaia	4.012.211	24,50
- Ayuntamiento de Gernika-Lumo	1.872.956	11,44

### \* Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.



## NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de estos epígrafes del balance de situación al 31 de diciembre de 2008, incluyendo los vencimientos a largo y corto plazo es la siguiente:

	Total	A largo plazo	A corto plazo
- Fianzas y depósitos a largo plazo	3.202	3.202	---
- Proveedores, empresa del grupo	4.774	---	4.774
- Acreedores varios	189.632	---	189.632
- Hacienda Pública Acreedora	4.686	---	4.686

La evolución experimentada durante el ejercicio por estas partidas del balance de situación ha sido la siguiente:

	Saldo al 31-12-07	Saldo al 31-12-08
- Fianzas y depósitos a largo plazo	11.466	3.202
- Proveedores, empresa del grupo	2.657	4.774
- Acreedores varios	251.648	189.632
- Hacienda Pública Acreedora	4.326	4.686

Mi D.



## NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Los saldos que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas se detallan como sigue:

	<u>2008</u>
<u>Saldos deudores</u>	<u>101.565</u>
- Hacienda, deudor por IVA	66.588
- Hacienda, deudor por Impuesto sobre Sociedades	34.977
<u>Saldos acreedores</u>	<u>4.686</u>
- Hacienda acreedora por I.R.P.F.	3.495
- Organismos de la Seguridad Social, acreedores	1.191

El impuesto sobre beneficios del ejercicio ha sido determinado en base al resultado contable, que no necesariamente coincide con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto. La conciliación del resultado contable con la base imponible del ejercicio es la siguiente:

	<u>Importe</u>
Resultado contable	(29.400)
- Reversión de diferencias temporarias imponibles	3.762
Resultado fiscal- Base imponible	(25.638)
Cuota íntegra (28%)	---
Cuota líquida	---
Retenciones soportadas	34.977
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	34.977



El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación en el futuro es el siguiente:

Año	Euros	Ultimo ejercicio para compensar
2004	41.016	2019
2005	5.126	2020
2006	87.231	2021
2007	110.384	2022
2008	25.638	2023

La sociedad no ha registrado el crédito fiscal que se deriva de estas bases negativas (75.431 euros) por considerar que su recuperación futura no se encuentra razonablemente asegurada.

El importe de las retenciones soportadas en el ejercicio 2008 ha sido de 34.997 euros.

De conformidad con el Decreto Foral 206/2008 de 22 de diciembre, del Territorio Histórico de Bizkaia, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades en materia de amortizaciones, deducción por creación de empleo y régimen fiscal de ajustes de primera aplicación de los nuevos Planes de Contabilidad, la Sociedad ha optado por integrar el saldo neto positivo de los cargos y abonos en cuentas de reservas derivado de la aplicación de los nuevos criterios contables, en la base imponible correspondiente al ejercicio 2008.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los tres últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.



## NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS

### Aprovisionamientos

	2008
<u>Obras y servicios realizados por terceros</u>	<u>(51.148)</u>
- Compras	(51.148)

### Gastos de personal

	2008
<u>Sueldos, salarios y asimilados</u>	<u>53.187</u>
<u>Cargas sociales</u>	<u>13.281</u>
- Aportaciones y dotaciones para pensiones	1.329
- Seguridad Social a cargo de la empresa	11.952
<b>TOTAL</b>	<b>66.468</b>

El número medio de empleados en el ejercicio es el siguiente:

Categoría	Hombres	Mujeres	Contrato
- Gerente	1	---	Indefinido

### Otros gastos de explotación

El detalle de los conceptos integrantes de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Importe
- Reparaciones y conservación	14.948
- Servicios de profesionales independientes	37.848
- Transportes	141
- Primas de seguros	7.359
- Publicidad, propaganda y Relaciones Públicas	18.605
- Suministros	2.144
- Otros servicios	61.985
- Otros Tributos	2.820
<b>TOTAL</b>	<b>145.850</b>

El presupuesto de honorarios correspondiente a la auditoría del ejercicio 2008 resulta de 5.400 euros.



### **NOTA 13. TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO**

En el ejercicio 2003 fueron suscritos determinados convenios con la Sociedad matriz SPRILUR, S.A., encaminados a optimizar la gestión de tesorería, mediante la gestión centralizada de los recursos financieros excedentarios que pueda disponer la Industrialdea y la concesión de financiación de acuerdo con las necesidades de cada Sociedad.

De acuerdo con lo indicado, en abril de 2003 la Sociedad formalizó un contrato de "Integración en sistema de tesorería centralizada y depósito en cuenta corriente" que regula los saldos a favor de Industrialdea. El tipo de interés que devengan estos depósitos es el resultante de restar al Euribor un margen de un 10 %.

El detalle de las transacciones con empresas del grupo durante el ejercicio es el siguiente:

Sociedad	Operación	Saldo al 31.12.08	Servicios prestados	Otros Ingresos	Servicios recibidos	Ingresos financieros
- Sprilur, S.A.	Depósitos	4.143.000	--	--	--	191.653
- Sprilur, S.A.	Servicios	(4.774)	--	--	4.461	--
- Aiara Araneko Industrialdea, S.A.	Otros	--	--	--	486	--
- Centro de Empresas de Zamudio, S.A.	Tareas administrativas	--	--	--	19.103	--

Los servicios recibidos corresponden, principalmente, a los de administración prestados por la Sociedad "Centro de Empresas de Zamudio, S.A.".

### **NOTA 14. OTRA INFORMACIÓN**

Los Administradores no perciben retribución alguna de la Sociedad. Por su parte, los miembros de la alta Dirección, considerando como tal a la gerencia de la Sociedad, han percibido en el ejercicio 2008 retribuciones por 53.187 euros.

Los Administradores no poseen participaciones en Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, ni realizan, por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la Sociedad.

El detalle de los Administradores que a su vez lo son en Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad es el siguiente:



D. MIKEL OREGI GOÑI	D. JOSE INAZIO IZURIETA MENDIETA	D. JOSÉ MIGUEL ARTAZA ARTABE
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Aiara Araneko Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goienero Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Gasteizko Industria Lurra, S.A. Goierri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Lautadako Industrialdea, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerrika Industria Lurra, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A. Zuatzu Empresa Parkea, S.A.	Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Azpiegitura, S.A. Beaz, S.A. Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Ibarzaharra, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Seed Capital, S.A. Sestao Bai, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A.	Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Gasteizko Industria Lurra, S.A. Goierri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Ibar Zaharra, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Lautadako Industrialdea, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Polo de Innovación Garaia, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Zuatzu Empresa Parkea, S.A.



<b>D. PEDRO GARCÍA PINEDO</b>	<b>Dña. M<sup>o</sup> PILAR DOSAL PÉREZ</b>	<b>D. OSCAR ALBERDI SOLA</b>
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Azpiegitura, S.A. Bai Bizkaiko Berrikuntza Agentzia, S.A. Beaz, S.A. Bizkailur, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Igorreko Industrialdea, S.A. Lantik, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Parque Tecnológico, S.A. Seed Capital, S.A. Sestao Bai, S.A.	Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.





## **BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

### **Informe de gestión de 2008**

#### **ANTECEDENTES**

La Sociedad GERNIKAKO INDUSTRIALDEA, S.A., se constituye formalmente el 21 de Diciembre de 1989 y tiene por objeto social la construcción, promoción y gestión del Polígono Industrial Txaporta en Gernika-Lumo, así como cualquier otra actividad relacionada en dicho polígono, promoviendo la iniciativa y la inversión industrial en la zona.

El capital inicial de la Sociedad fue de 1.202.024 euros. Siendo lo socios fundadores la Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial (SPRI) con una participación del 51%, Diputación Foral de Bizkaia, con una participación del 24,5% y Ayuntamiento de Gernika-Lumo , con una participación del 24,5%.

Con posterioridad se han suscrito y desembolsado varias ampliaciones de capital, siendo la última la escriturada en diciembre de 2007 la cual fue aprobada en la Junta General Ordinaria y Universal de marzo de 2007 por un importe de 2.849.942 euros, siendo actualmente el capital social de la sociedad Busturialdeko Industrialdea S.A., después también de la regularización con motivo de la entrada en vigor del euro de 16.376.372,54 euros.

Con fecha 29 de Abril de 2003, la Junta General Ordinaria y Universal, dado que en la composición del accionariado se iba a dar entrada en el año 2004, a los Ayuntamientos de la zona de Busturialdea, por compra al Ayuntamiento de Gernika-Lumo de las acciones correspondientes, de acuerdo con el baremo de habitantes de cada municipio, corregido por las distancias a Gernika-Lumo, y que las actuaciones del futuro se iban a centrar en el ámbito de dicha zona, acordó , entre otros, el cambio de denominación social así como el objeto de la misma con la denominación de BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA S.A., y la promoción y gestión de polígonos industriales en Busturialdea.

En el año 2004 los Ayuntamientos de la zona de Busturialdea han comprado y escriturado a su nombre, las acciones vendidas por el Ayuntamiento de Gernika-Lumo, siendo la composición del accionariado de la siguiente forma:



<b>ACCIONISTAS</b>	<b>PARTICIPACION</b>	<b>IMPORTE</b>
SPRILUR	51,000000%	8.351.950,00
DIP. FORAL DE BIZKAIA	24,500000%	4.012.211,27
AJANGIZKO UDALA	00,321846%	52.706,73
ARRAZUKO UDALA	00,233077%	38.169,55
BERMEOKO UDALA	06,331538%	1.036.876,33
BUSTURIKO UDALA	00,940308%	153.988,29
EAKO UDALA	00,304308%	49.834,56
ELANTXOBE ELIZ. UDALA	00,167538%	27.436,72
EREÑOKO UDALA	00,145231%	23.783,53
ERRIGOITIKO UDALA	00,305385%	50.010,92
FORUKO UDALA	00,638154%	104.506,45
GAUTEGIZ ARTEAGAKO UDALA	00,477385%	78.178,28
GERNIKA-LUMOKO UDALA	11,436923%	1.872.953,13
IBARRANGELUKO UDALA	00,299692%	49.078,73
KORTEZUBIKO UDALA	00,243077%	39.807,18
MENDATAKO UDALA	00,249231%	40.814,96
MORGAKO UDALA	00,298462%	48.877,17
MUNDAKAKO UDALA	00,690769%	113.122,94
MURUETAKO UDALA	00,123692%	20.256,31
MUXIKAKO UDALA	00,993538%	162.705,56
NABARNIZKO UDALA	00,122154%	20.004,37
SUKARRIETAKO UDALA	00,177692%	29.088,55
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>16.376.372,54</b>

### **ACONTECIMIENTOS OCURRIDOS DESPUES DEL CIERRE DEL EJERCICIO**

El Consejo de Administración de Busturialdeko Industrialdea no tiene conocimiento de hecho alguno que, desde la fecha de cierre del ejercicio social al 31 de Diciembre de 2008, pueda afectar de una manera sustancial a las cuentas anuales cerradas a la fecha anteriormente citada.



## **EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD**

El presupuesto de inversiones planteado por la Sociedad para el ejercicio de 2008, correspondía a ejercitar la opciones de compra que teníamos firmadas con 6 propietarios del 95% de los terrenos en el Área de Miango-Agüere-Untzeka, del Municipio de Muxika, con un ámbito aproximado de 60 HA, para la realización de suelo industrial (asentamiento de un polígono de actividades económicas) en la zona de Busturialdea, y en el ámbito del Plan Rector de Uso y Gestión (PRGU) y del Programa de Armonización y Desarrollo de las Actividades Socio-Económicas (PADAS) de la Reserva de la Biosfera del Urdaibai.

Al 31 de Diciembre se han efectuado compras en firme de terrenos y casas por un valor de 6.791.754 euros. En el resto de opciones de compras que su vencimiento era del 31 de Diciembre de 2005, por motivos de testamentarias y diferencias en las mediciones presentadas, se ha prorrogado la opción hasta el 27 de febrero de 2009

Asimismo se ha presentado en el Ayuntamiento de Muxika, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias y ECIA del citado Polígono, para su aprobación.

Por lo que respecta del Polígono Industrial en Gernika-Lumo, la situación actual es de 13.836, 38 m<sup>2</sup> ocupados, con un número de empresas de 30 y de 315 empleos.

El nivel de ocupación alcanzado es del 97,18%, correspondiendo a la totalidad de los pabellones, quedando disponible en el edificio social 401,61m<sup>2</sup> para oficinas.

Las inversiones previstas para el año 2009, corresponden al comienzo de la realización de las obras de urbanización así como el pago de indemnizaciones a los caseríos que se encuentran en el ámbito, siendo financiadas las inversiones con fondos propios y una ampliación de capital.

## **ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

La Sociedad no ha efectuado actividades de investigación y desarrollo


## **ADQUISICION DE ACCIONES PROPIAS**

La Sociedad no ha comprado acciones propias, ni siquiera de manera transitoria.

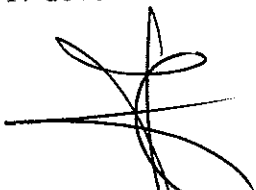


## HOJA DE FIRMAS

Las cuentas anuales e informe de gestión de Busturialdeko Industrialdea, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2008 y que se adjuntan, fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad el 17 de febrero de 2009.



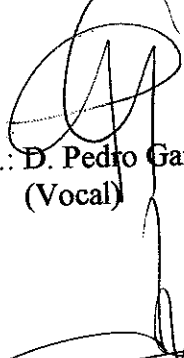
Fdo.: D. Mikel Oregi Goñi  
(Presidente)




Fdo.: D. José Inazio Izurieta Mendieta  
(Vicepresidente)



Fdo.: D. José Miguel Artaza Artabe  
(Secretario)



Fdo.: D. Pedro García Pinedo  
(Vocal)




Fdo.: D. José M<sup>a</sup> Garroño Etxebarrieta  
(Vocal)



Fdo.: D. Jon Mikel Gainza Barrena  
(Vocal)



Fdo.: Dña. M<sup>a</sup> Pilar Dosal Perez  
(Vocal)



Fdo.: D. Oscar Alberdi Sola  
(Vocal)

**BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

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

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

## **1- PRESUPUESTO DE CAPITAL**

	Presupuestado	Real	Euros - Desviación	
			Importe	%
<b><u>INVERSIONES</u></b>				
. RECURSOS APLICADOS EN EL EJERCICIO	46.112	---	46.112	100
. INMOVILIZACIONES MATERIALES	2.020.000	51.148	1.968.852	97
. CANCELACIÓN O TRASPASO A CORTO PLAZO DE DEUDAS A LARGO	---	8.264	(8.264)	(100)
<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>2.066.112</b>	<b>59.412</b>	<b>2.006.700</b>	<b>97</b>
<b><u>FINANCIACIÓN</u></b>				
. RECURSOS GENERADOS EN EL EJERCICIO	---	7.875	(7.875)	(100)
. DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	2.066.112	51.537	2.014.575	98
<b>TOTAL FINANCIACIÓN</b>	<b>2.066.112</b>	<b>59.412</b>	<b>2.006.700</b>	<b>97</b>

## **2- PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN**

	Presupuestado	Real	- Euros - Desviación	
			Importe	%
<b><u>DOTACIONES</u></b>				
. GASTOS DE PERSONAL	66.469	66.468	1	---
. AMORTIZACIONES	37.275	37.275	0	---
. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	129.540	145.850	(16.310)	(13)
. GASTOS FINANCIEROS	211	10	201	95
<b>TOTAL DOTACIONES</b>	<b>233.495</b>	<b>249.603</b>	<b>(16.108)</b>	<b>(7)</b>
<b><u>RECURSOS</u></b>				
. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	24.252	25.522	(1.270)	(5)
. INGRESOS FINANCIEROS	125.856	194.318	(68.462)	(54)
. INGRESOS EXTRAORDINARIOS		363	(363)	(100)
. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	83.387	29.400	53.987	65
<b>TOTAL RECURSOS</b>	<b>233.495</b>	<b>249.603</b>	<b>(16.108)</b>	<b>(7)</b>

**BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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



## **BUSTURIALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

La Sociedad (originariamente Gernikako Industrialdea, S.A.), ha permanecido durante varios ejercicios sin realizar inversión alguna en el Polígono de Gernika. Una vez alcanzado el 100% en el grado de ocupación de la superficie industrial del citado polígono, y ante la demanda existente en la comarca de Busturialdea, tanto de suelo industrial como de edificación, la propiedad (Sprilur, Diputación Foral de Bizkaia, y Ayuntamientos de la Comarca), cambiando la denominación social por Busturialdeko Industrialdea S.A. y su ámbito de actuación, ha previsto realizar una actuación a nivel comarcal en el Municipio de Muxika, para desarrollar un polígono de actividades económicas, sobre unas 70 HA aproximadamente.

En el año 2008 vencían las opciones de compra de un 95% de los terrenos, efectuadas en años anteriores, y se previó la realización del 5% pendiente de las opciones de compra de los terrenos realizadas en ejercicios anteriores, así como la realización de los planes urbanísticos correspondientes (Modificación de la N.N.S.S. del Ayuntamiento de Muxika, en el ámbito de actuación de la Zona denominada Agerre-Untzeko-Miango y Plan Parcial y Proyecto de urbanización, para lo cual se presupuestó una cantidad de 2.020.000 euros.

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

Se ha podido materializar mediante contratos y escrituras públicas la compra de terrenos por valor de 51.148 euros. El resto de los terrenos disponibles en opciones de compra no han podido realizarse, por problemas de testamentarias o con las mediciones presentadas, si bien sobre este resto se ha efectuado una prórroga de la opción de compra con vencimiento el 30 de octubre de 2009.