

DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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



ZUBIZARRETA

DEBA BEHEKO 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

Deba Beheko Industrialdea, S.A.

- 1. Hemos auditado las cuentas anuales de DEBA BEHEKO 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 DEBA BEHEKO 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 incluyen el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidas 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.

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 DEBA BEHEKO 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.



DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

ACTIVO	Nota	2008	PASIVO	Nota	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		104.698	PATRIMONIO NETO		11.412.030
<u>Inmovilizado material</u>	5	<u>63.547</u>	Fondos Propios	9	11.335.939
Terrenos y construcciones		63.547	Capital		6.547.120
<u>Activos por impuesto diferido</u>		<u>41.151</u>	Prima de emisión		3.137.235
			Reservas		1.490.267
			Reserva legal y estatutarias		145.674
			Otras reservas		1.344.593
			Resultados de ejercicios anteriores		(70.902)
			Resultados negativos de ejercicios anteriores		(70.902)
			Resultado del ejercicio		232.219
			Subvenciones, donaciones y legados recibidos		76.091
			PASIVO NO CORRIENTE		157.172
			<u>Pasivos por impuesto diferido</u>	11	<u>157.172</u>
ACTIVO CORRIENTE		11.664.799	PASIVO CORRIENTE		200.295
<u>Existencias</u>	6	<u>2.625.951</u>	Deudas a corto plazo		4.038
Terrenos y solares		1.800.829	Otros pasivos financieros		4.038
Obras en curso		213.819	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		196.257
Edificios construidos		611.303	Proveedores		144.060
<u>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</u>		<u>2.646.943</u>	Acreeedores varios		15.007
Clientes por ventas y prest. de servicios a largo plazo		2.206.871	Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	37.190
Clientes por ventas y prest. de servicios a corto plazo		293.728			
Deudores varios		10.765			
Activos por impuesto corriente	11	135.579			
<u>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo</u>		<u>6.298.087</u>			
Créditos a empresas	13	6.298.087			
<u>Inversiones financieras a corto plazo</u>		<u>962</u>			
Otros activos financieros		962			
<u>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</u>		<u>92.856</u>			
Tesorería		92.856			
TOTAL ACTIVO		11.769.497	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		11.769.497



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

	Nota	2008
OPERACIONES CONTINUADAS		
- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	12	<u>278.824</u>
- <u>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</u>		<u>658.779</u>
- <u>Aprovisionamientos</u>		<u>(811.499)</u>
Consumo de edificios adquiridos		(814.775)
Obras y servicios realizados por terceros		3.276
- <u>Gastos de personal</u>	12	<u>(161.478)</u>
Sueldos, salarios y asimilados		(126.420)
Cargas sociales		(35.058)
- <u>Otros gastos de explotación</u>	12	<u>(99.797)</u>
Servicios exteriores		(75.913)
Tributos		(23.884)
- <u>Amortización del inmovilizado</u>		<u>(7.026)</u>
- <u>Otros resultados</u>		<u>(4.735)</u>
RESULTADO DE EXPLOTACION		(146.932)
- <u>Ingresos financieros</u>		<u>469.458</u>
De empresas del grupo y asociadas		273.319
De terceros		196.139
RESULTADO FINANCIERO		469.458
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		322.526
- <u>Impuesto sobre beneficios</u>		<u>(90.307)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO		232.219



DEBA BEHEKO 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
RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		232.219
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		---
TOTAL INGRESOS Y GASTO IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		232.219
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		---
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		---
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		232.219

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

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007	6.547.120	3.137.235	825.547	(386.115)	350.236	---	10.474.023
Ajustes por aplicación del nuevo Plan contable	---	---	629.697	---	---	76.091	705.788
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2008	6.547.120	3.137.235	1.455.244	(386.115)	350.236	76.091	11.179.811
Total de ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	---	232.219	---	232.219
Operaciones con socios o propietarios	---	---	35.023	315.213	(350.236)	---	---
Aumentos de capital	---	---	---	---	---	---	---
Distribución del resultado del ejercicio 2007	---	---	35.023	315.213	(350.236)	---	---
SALDO AL 31 DE DICEEMBRE DE 2008	6.547.120	3.137.235	1.490.267	(70.902)	232.219	76.091	11.412.030



DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

	Nota	Importe
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		322.526
Ajustes al resultado		(462.431)
Amortización del inmovilizado (+)		7.026
Ingresos financieros (-)		(469.457)
Cambios en el capital corriente		586.370
Existencias (+/-)		(658.780)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		1.077.424
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		164.053
Otros pasivos corrientes (+/-)		3.673
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		463.913
Cobros de intereses (+)		469.457
Cobros(pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(5.544)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		910.378
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones (-)		(890.732)
Empresas del grupo y asociadas	13	(893.256)
Otros activos		2.533
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(890.732)
AUMENTO /DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		19.646
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		73.210
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		92.856



DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Memoria 2008

(Expresada en EUROS)

NOTA 1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

La Sociedad DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A., anteriormente denominada Elgoibarko Industrialdea, S.A., se constituyó el 19 de setiembre de 1984.

El objeto social lo constituye el estímulo y la promoción de la iniciativa y la inversión industrial en la comarca del Bajo Deba que comprende los municipios gipuzkoanos de Eibar, Elgoibar, Mendaro, Mutriku, Soralue-Placencia de las Armas y Deba mediante:

- La promoción urbanística de suelo apto para la implantación empresarial, 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 urbanización y promoción industrial.
- La construcción de complejos industriales de pabellones y edificaciones complementarias, gestionando los mismos hasta la total transferencia de su titularidad.

En el ejercicio 2001 se materializó la fusión por absorción de las Sociedades "Eibarko Industrialdea, S.A.", "Mendaroko Industrialdea, S.A." y "Mutrikuko Industriadea, S.A.", que transmitieron, por sucesión universal, la totalidad de sus activos y pasivos a la absorbente, extinguiéndose sin liquidación.

La citada fusión se realizó acogiendo al régimen fiscal especial previsto en el Capítulo X del Título VIII de la Norma Foral de Gipuzkoa 7/1996, de 4 de Julio, del Impuesto Sobre Sociedades relativo a las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cesiones globales de activos y pasivos.

La información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales que exige la citada normativa fue incluida en la correspondiente al ejercicio 2001, año en el que se materializó la fusión.

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 SPRILUR, 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 presenta 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 cinco de junio de 2008, elaboradas de acuerdo con la normativa contable en vigor en ese ejercicio.



DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

ACTIVO	2007	PASIVO	2007
B) Inmovilizado	4.979.604	A) Fondos propios	10.474.023
III. <u>Inmovilizaciones materiales</u>	<u>4.979.604</u>	I. <u>Capital suscrito</u>	<u>6.547.120</u>
Terrenos y construcciones	142.065	II. <u>Prima de emisión</u>	<u>3.137.235</u>
Inmovilizado para arrendamiento	5.692.877	IV. <u>Reservas</u>	<u>825.547</u>
Otras instalaciones y mobiliario	14.586	Reserva legal	110.650
Anticipos e inmovilizaciones		Otras reservas	714.765
materiales en curso	217.095	Diferencias por ajustes del capital a euros	132
Otro inmovilizado	27.172	V. <u>Resultados negativos ejercicios anteriores</u>	<u>(386.115)</u>
Amortizaciones	(1.114.191)	VI. <u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>350.236</u>
		B) Ingresos a distribuir en varios ejercicios	145.628
D) Activo circulante	5.672.616	E) Acreedores a corto plazo	32.569
III. <u>Deudores</u>	<u>191.089</u>	IV. <u>Acreedores comerciales</u>	<u>11.778</u>
Clientes por ventas y prestación de servicios	6.781	Deudas por compras y prestaciones de servicios	11.778
Deudores varios	13.498	V. <u>Otras deudas no comerciales</u>	<u>20.791</u>
Administraciones públicas	170.810	Administraciones públicas	20.425
Provisiones	---	Otras deudas	366
IV. <u>Inversiones financieras temporales</u>	<u>5.408.317</u>	Remuneraciones pendientes de pago	---
Créditos a empresas del grupo	5.404.822		
Otros créditos	3.495		
VI. <u>Tesorería</u>	<u>73.210</u>		
TOTAL ACTIVO	10.652.220	TOTAL PASIVO	10.652.220



DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

DEBE	2007	HABER	2007
A) GASTOS		B) INGRESOS	
- <u>Transferencias de inmovilizado a existencias</u>	<u>864.981</u>	- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	<u>1.639.645</u>
- <u>Gastos de personal</u>	<u>152.521</u>	Ingresos por ventas	1.109.714
Sueldos, salarios y asimilados	120.132	Ingresos por arrendamiento	529.931
Cargas sociales	32.389		
- <u>Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado</u>	<u>349.669</u>		
- <u>Variación de las provisiones de tráfico</u>	<u>(5.775)</u>		
Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	(5.775)		
- <u>Otros gastos de explotación</u>	<u>115.168</u>		
Servicios exteriores	78.678		
Tributos	36.490		
I. Beneficio de explotación	163.081	I. Pérdidas de explotación	---
- <u>Gastos financieros y gastos asimilados</u>	<u>---</u>	- <u>Otros intereses e ingresos asimilados</u>	<u>186.227</u>
Por deudas con empresas del grupo	---	De empresas del grupo	180.439
		Otros intereses	5.788
II. Resultados financieros positivos	186.227		
III. Beneficios de las actividades ordinarias	349.308	III. Pérdidas de las actividades ordinarias	
- <u>Gastos y pérdidas de otros ejercicios</u>	<u>17.985</u>	- <u>Ingresos extraordinarios</u>	<u>28.833</u>
		- <u>Ingresos y beneficios de otros ejercicios</u>	<u>4.088</u>
IV. Resultados extraordinarios positivos	14.936		
V. Beneficios antes de impuestos	364.244		
- <u>Impuesto sobre beneficios</u>	<u>14.008</u>		
VI. Resultados del ejercicio (Beneficio)	350.236		



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
Patrimonio neto según normativa contable anterior	10.474.023
Reconocimiento de ingresos por contratos de arrendamiento financiero	626.649
Pasivos por impuestos diferidos	(175.462)
Activos por impuestos diferidos	128.443
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	126.158
Total ajustes	705.788
Patrimonio neto bajo nueva normativa contable	11.179.811

La explicación de los principales 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.



* Registro de activos por impuestos diferidos

La Sociedad ha registrado los créditos fiscales derivados de las bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores, cuya recuperación futura estima que se encuentra razonablemente asegurada.

* Subvenciones, donaciones y legados

La presentación del balance de situación de acuerdo con la nueva normativa contable incluye este epígrafe dentro del patrimonio neto de la Sociedad.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

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

	<u>Importe</u>
<u>BASES DE REPARTO</u>	<u>232.219</u>
- Pérdidas y ganancias (Beneficios)	232.219
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	<u>232.219</u>
- A Compensación de resultados negativos ejercicios anteriores	70.902
- A Reservas Voluntarias	138.095
- A Reserva Legal	23.222



NOTA 4. CRITERIOS 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	5-10
- Otro inmovilizado	5-10

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. Este mismo criterio se utiliza para el registro de los depósitos y fianzas recibidos cuya cancelación está previsto que se materialice en el momento de formalización de las escrituras de venta.



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.

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, al estar distribuido entre un gran número de clientes.

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 92.856 euros. A su vez, dispone de créditos a cobrar en empresas del grupo por 6,3 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.



* **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 actualmente pactadas, 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	142.065	---	---	---	142.065
- Mobiliario	14.586	---	---	---	14.586
- Equipos para procesos de información	17.444	---	---	---	17.444
- Otro inmovilizado	9.728	---	---	---	9.728
TOTAL VALOR DE COSTE	183.823	---	---	---	183.823

AMORTIZACIONES	Saldo al 01.01.08	Aumentos	Disminuciones	Trasposos	Saldo al 31.12.08
- Terrenos y construcciones	71.492	7.026	---	---	78.518
- Mobiliario	14.586	---	---	---	14.586
- Equipos para procesos de información	17.444	---	---	---	17.444
- Otro inmovilizado	9.728	---	---	---	9.728
TOTAL AMORTIZACIONES	113.250	7.026	---	---	120.276

VALOR NETO CONTABLE	70.573				63.547
---------------------	--------	--	--	--	--------

El valor de Terrenos y Construcciones al 31 de diciembre de 2008 presenta el siguiente detalle de valores:

	Valor de coste	Amortización acumulada	Valor neto
- Terrenos y bienes naturales	1.541	---	1.541
- Construcciones	140.524	78.518	62.006
TOTAL	142.065	78.518	63.547

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.

a

A



El inmovilizado totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

	Importe
- Mobiliario	14.586
- Equipos para procesos de información	17.444
- Otro inmovilizado	9.728
TOTAL	41.758

NOTA 6. EXISTENCIAS

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

	Importe
- Terrenos y solares	1.800.829
- Obras en curso	213.819
- Edificios construidos	611.303
TOTAL	2.625.951

“Terrenos y solares” registra principalmente el coste de adquisición de varias parcelas de terreno en la zona de Albitxuri.

“Obras en curso” integra, básicamente, el coste incurrido en la ampliación del polígono de Mijoa.

El detalle de valores de los edificios construidos de acuerdo con su situación al cierre del ejercicio es el siguiente:

	Importe
- Edificios cedidos en arrendamiento operativo	42.682
- Edificios desocupados	568.621
TOTAL	611.303



NOTA 7. OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO

* Arrendamientos financieros

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.

Un análisis de los créditos por arrendamiento financiero es el siguiente:

	<u>2008</u>
Créditos a largo plazo por arrendamiento financiero	2.206.871
- Importe total de las cuotas a cobrar	2.595.455
- Ingresos financieros no devengados	(388.584)
Créditos a corto plazo por arrendamiento financiero	264.373
- Importe total de las cuotas a cobrar	376.567
- Ingresos financieros no devengados	(112.194)
Vencimiento de las cuotas totales futuras	2.972.022
- Hasta un año	376.567
- Entre uno y cinco años	1.621.657
- Más de cinco años	973.798
Inversión neta en arrendamientos financieros	2.471.244
- Hasta un año	264.373
- Entre uno y cinco años	1.306.267
- Más de cinco años	900.604

La Sociedad practica las correcciones de valor que estima necesarias con el fin de cubrir las cantidades derivadas del arrendamiento pendientes de cobro, considerando el derecho que la Sociedad tiene para la recuperación de los inmuebles en caso de impago de las cuotas.

* Arrendamientos operativos

De forma excepcional y transitoria la Sociedad cede mediante contratos de arrendamiento operativo determinados inmuebles.



En general, las rentas pactadas son objeto de actualización de acuerdo con la evolución experimentada por el IPC.

El importe y los vencimientos de los cobros futuros mínimos a recibir por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables en vigor presentan el siguiente detalle:

	Importe
- Hasta un año	7.200
- Entre uno y cinco años	4.200
- Más de cinco años	---

NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle por categorías de los instrumentos financieros registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, que corresponde a la categoría de préstamos y partidas a cobrar se presenta a continuación:

	Saldo al 01-01-08	Saldo al 31-12-08
- Créditos por arrendamiento financiero a largo plazo	3.157.619	2.206.871
- Créditos por arrendamiento financiero a corto plazo	410.889	264.373
- Clientes por ventas y prestación de servicios	6.781	29.355
- Deudores diversos	13.498	10.765
- Administraciones públicas	279.783	176.730
- Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5.404.822	6.298.087
- Otros activos financieros	3.495	962

NOTA 9. FONDOS PROPIOS

*** Capital social**

El capital social al cierre del ejercicio se compone de 1.089.371 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 es la siguiente:

	Capital suscrito	% Participación
- Sprilur, S.A.	3.339.030	51,00
- Ayuntamiento de Elgoibar	471.184	7,20
- Ayuntamiento de Eibar	390.590	5,97
- Ayuntamiento de Mendaro	298.174	4,55
- Ayuntamiento de Mutriku	444.097	6,78
- Diputación Foral de Gipuzkoa	1.604.045	24,50
TOTAL	6.547.120	100,00

* **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.

* **Prima de emisión**

La prima de emisión de acciones, con naturaleza de reserva de libre disposición, tiene como origen la ampliación de capital realizada con motivo de la fusión por absorción materializada en el ejercicio 2001.



NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle por categorías de los instrumentos financieros registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, que corresponde a la categoría de débitos y partidas a pagar se presenta a continuación:

	Total	A largo plazo	A corto plazo
- Fianzas y depósitos recibidos	4.038	---	4.038
- Acreedores comerciales	144.060	---	144.060
- Acreedores varios	15.007	---	15.007
- Pasivos por impuesto diferido	157.172	157.172	---
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	37.190	---	37.190

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

	Saldo al 01-01-08	Saldo al 31-12-08
- Fianzas y depósitos recibidos	366	4.038
- Acreedores comerciales	---	144.060
- Acreedores varios	11.778	15.007
- Pasivos por impuesto diferido	175.462	157.172
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	20.425	37.190

El detalle de los vencimientos de los pasivos financieros a largo plazo que disponen de un vencimiento determinado o determinable en los próximos cinco años siguientes al cierre del ejercicio y posteriores es el siguiente:

Año	Administraciones Públicas
2009	36.025
2010	36.277
2011	36.565
2012	36.891
2013	2.169
Posteriores	9.245
TOTAL	157.172



NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

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

	Corriente	No corriente
<u>Saldos deudores</u>	<u>135.579</u>	<u>41.151</u>
- Activos por impuesto sobre beneficios diferidos	---	41.151
- Hacienda deudora por Impuesto sobre Sociedades	135.579	---
<u>Saldos acreedores</u>	<u>37.190</u>	<u>157.172</u>
- Pasivos por impuesto sobre beneficios diferidos	---	157.172
- Hacienda acreedora por I.R.P.F.	7.709	---
- Hacienda acreedor por I.V.A.	26.574	---
- Organismos de la Seguridad Social	2.907	---

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:

	Importe
Resultado contable	232.219
<u>Diferencias permanentes</u>	<u>(297.539)</u>
- Impuesto de Sociedades Reflejado en Contabilidad	90.307
- Compensación de bases imponibles negativas	(387.846)
<u>Diferencias temporarias</u>	<u>65.320</u>
- Imputación de la reserva por ampliación nuevo PGC	125.330
- Imputación temporal rentas por cobro aplazado	(60.010)
Resultado fiscal- Base imponible	---
Cuota íntegra (28%)	---
Deducciones aplicadas	---
Cuota líquida	---
Retenciones soportadas	135.579
Hacienda Pública deudora por impuesto sobre Sociedades	135.579



La conciliación entre la cuota líquida obtenida y el gasto por el impuesto sobre sociedades registrado en contabilidad es la siguiente:

	Importe
Cuota líquida	---
Variación de impuestos diferidos	90.307
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	90.307

El detalle y evolución de los impuestos diferidos registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Saldo al 01-01-08	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31-12-08
Activos por impuestos diferidos:	169.219		128.068	41.151
- Diferencias temporarias	40.776	---	19.471	21.305
- Créditos por bases imponibles negativas	128.443	---	108.597	19.846
Pasivos por impuestos diferidos:	175.462	16.802	35.092	157.172
- Diferencias temporarias	175.462	16.802	35.092	157.172

Los activos por impuestos diferidos se han originado, básicamente, como consecuencia de la activación de los créditos fiscales derivados de las bases imponibles negativas pendientes de compensación de que disponía la sociedad al cierre del ejercicio precedente.

El crédito fiscal derivado de bases imponibles negativas pendientes de compensación en el futuro originó en el ejercicio 2005, siendo el último año para su compensación el 2020.

Para las operaciones de arrendamiento financiero formalizadas en el ejercicio 2008, la Sociedad se ha acogido a la posibilidad de diferir la tributación de rentas obtenidas, en proporción a los cobros, por considerar que resulta de aplicación el art. 20 de la Norma Foral 7/1996 de 4 de julio del Impuesto sobre Sociedades, reguladora de los criterios de imputación temporal para las operaciones a plazos o con pago aplazado. Por este motivo se ha generado un impuesto diferido.



Los pasivos por impuestos diferidos se han generado como consecuencia del diferimiento en la tributación de los resultados reconocidos como reservas en el momento de la transición a la nueva normativa contable, por los contratos de arrendamiento con opción de compra vigentes al cierre del ejercicio.

De conformidad con el Decreto Foral 85/2008 de 23 de diciembre, del Territorio Histórico de Gipuzkoa, 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, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos iniciados a partir del 1 de enero de 2008.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro 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>Consumo de edificios adquiridos</u>	<u>814.775</u>
- Compras	814.775
<u>Consumo de terrenos y solares</u>	<u>(3.276)</u>
- Compras	(3.276)

Gastos de personal

	2008
<u>Sueldos, salarios y asimilados</u>	<u>126.420</u>
<u>Cargas sociales</u>	<u>35.058</u>
- Aportaciones y dotaciones para pensiones	3.161
- Seguridad Social a cargo de la empresa	30.492
- Otros gastos sociales	1.405
<u>TOTAL</u>	<u>161.478</u>



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

Categoría	Hombres	Mujeres	Contrato
- Gerente	1	---	Indefinido jornada completa
- Economista	---	1	Indefinido jornada completa
- Administrativo	---	1	Indefinido a 3/4 jornada

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	7.039
- Servicios de Profesionales Independientes	27.008
- Primas de Seguros	3.973
- Servicios Bancarios y similares	178
- Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas	12.455
- Suministros	1.176
- Otros servicios	24.084
- Tributos	23.884
TOTAL	99.797

El presupuesto de honorarios correspondiente a la auditoría del ejercicio 2008 resulta de 7.400 euros. A su vez, los auditores han facturado 2.885 euros por otros servicios prestados.

Cifra de negocios

El detalle por conceptos de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2008, resulta la siguiente:

	Importe
- Arrendamientos con opción de compra	137.612
- Arrendamientos operativos	3.600
- Ventas oficinas	137.612
TOTAL	278.824



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	6.298.087	---	---	---	273.319
- Sprilur, S.A.	Otros servicios	---	---	---	4.739	---
- Aiara Industrialdea, S.A.	Otros servicios	---	---	---	1.405	---

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 54.164 euros.

No existen anticipos, créditos ni obligaciones para pensiones a favor de los Administradores, ni miembros de la Alta Dirección.

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:

P

D. IGNACIO ZULOAGA ALBERDI	Dña. OLATZ LARRAURI ARREGI	D. IÑAKI VILLANUEVA MUÑOZ
Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Goierni Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Oarsoaldeako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.	Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A.	Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Goierni Beheko Industrialdea, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.

a



9

D. OSCAR AUBERDI SOLA	D. PEDRO GARCIA PINEDO	D. MIKEL OREGI GONI
<p>Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, 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 Apataerrea Industria Lurra, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.</p>	<p>Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Busturialdeko 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 Apataerrea Industria Lurra, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.</p>	<p>Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Aiara Araneko Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Deba Goieneko 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 Apataerrea Industria Lurra, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A. Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.</p>

a





DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Informe de gestión de 2008

1.- CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD

La Sociedad Deba Beheko Industrialdea S.A. surge promovida al amparo del Programa Industrialdeak de SPRILUR S.A. el 7 de Noviembre de 2001 como resultado de la fusión por absorción de las Sociedades Eibarko Industrialdea S.A., Mendaroko Industrialdea S.A. y Mutrikuko Industrialdea S.A. por la Sociedad Elgoibarko Industrialdea S.A. constituida anteriormente el 19 de Septiembre de 1984.

El principal objetivo de la fusión consiste en ampliar el ámbito de actuación, superando los límites estrictamente municipales y concentrar las actividades de promoción de suelo y pabellones industriales en una única sociedad comarcal, logrando a su vez, una mayor eficacia y eficiencia de recursos humanos y financieros para el desarrollo de infraestructuras industriales.

El objetivo empresarial perseguido por la Sociedad es el de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en los Municipios Gipuzkoanos de la Comarca del Bajo Deba, mediante la adquisición de suelo apto para la urbanización, redacción de planes y proyectos urbanísticos, reparcelación, compensación y construcción de complejos industriales de pabellones y edificaciones complementarias, gestionando las mismas hasta la total transferencia de su titularidad.

La actividad general de la sociedad se centra en la promoción de suelo industrial, pabellones modulares y oficinas en zonas estratégicas de la Comarca del Bajo Deba, fomentando e impulsando la creación y expansión de nuevas iniciativas, empresariales, que redunden en una mayor inversión y empleo en la comarca.

Este programa oferta infraestructuras industriales a precios competitivos y no especulativos, facilitando el acceso a pequeñas y medianas empresas mediante la compra directa, o bien beneficiándose del modelo de financiación aplicado mediante un contrato de arrendamiento con opción de compra de nueve años de duración, al cabo de los cuales pasa a ser de su propiedad.



2.- CAPITAL SOCIAL

El Capital Suscrito y desembolsado de la nueva Sociedad Comarcal, una vez materializada la fusión en el año 2001, queda fijado en 6.547.120 euros dividido en 1.089.371 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal, siendo la estructura accionarial la siguiente:

Institución	Capital Social	Porcentaje Participación
Sprilur, S.A.	3.339.030	51,00%
Diputación Foral Gipuzkoa	1.604.045	24,50%
<u>Ayuntamientos:</u>		
- Elgoibar	471.184	7,20%
- Eibar	390.590	5,97%
- Mendaro	298.174	4,55%
- Mutriku	444.097	6,78%
Total	6.547.120	100,00%

3.- PRINCIPALES REALIZACIONES DEL EJERCICIO 2.008

La actuación de la sociedad se ha centrado en los siguientes polígonos:

- Polígono Albitxuri de Elgoibar

Este sector abarca una superficie bruta de 188.767 m² y una superficie neta edificable de 63.215 m², de los cuales 48.815 m² de parcela urbanizada se han destinado a su venta directa y, los restantes 14.400 m² se reservaron para la construcción de pabellones modulares.

A finales del año 2008 se ha alcanzado una ocupación del 99% en la parcelas urbanizadas del polígono, habiendo sido adjudicados la totalidad de los pabellones modulares en el transcurso del ejercicio 2007.

Si bien la sociedad no preveía realizar inversiones en el Polígono Industrial Albitxuri en el transcurso del ejercicio 2008, ha sido necesario invertir un total de 269.604 euros para los trabajos de precarga realizados en la parcela F del polígono.



- **Polígono Mendarozabal de Mendaro**

En diciembre de 2008 los clientes con contrato de arrendamiento en vigor, han ejercitado la opción de compra de los locales, quedando transferida la propiedad de la totalidad de los pabellones y oficinas.

- **Polígono Mijoa de Mutriku**

El objetivo prioritario de la sociedad se ha centrado en la gestión de la promoción de la ampliación del actual polígono Mijoa de Mutriku, iniciando los trámites necesarios para abordar definitivamente esta actuación, con la finalidad de dar respuesta desde la iniciativa pública a la demanda existente en la zona de suelo industrial.

La superficie total del ámbito es de 49.543 m² con una ocupación en planta de 3.883 m² en la fase I y 9.240 m² en la fase II, previéndose la compra de los terrenos para el primer trimestre del año 2009.

- **Polígono Azitain de Eibar**

El objetivo de la sociedad se ha centrado en la gestión comercial de los locales de oficinas pendientes de adjudicar, logrando una ocupación del 100% en el transcurso del ejercicio.

Financiación

La Sociedad ha generado en el transcurso del ejercicio los recursos suficientes para financiar las inversiones realizadas y a su vez, depositar los excedentes de tesorería en la cuenta abierta con Sprilur, S.A. por importe de 6.298.087 euros.

4.- OBJETIVOS GENERALES PARA EL EJERCICIO 2009

Los principales objetivos de la sociedad para el año 2009 son los siguientes:



1.-Política de Inversiones

La Sociedad abordará la promoción del nuevo sector industrial en el polígono Mijoa de Mutriku mediante la compra de 49.543 m² invirtiendo para ello un total de 1.935.645 euros.

El objetivo prioritario de la sociedad se centrará en la ejecución de la primera fase de la ampliación del actual polígono Mijoa de Mutriku, mediante el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-1 de 14.268 m², con una ocupación de 4.625 m² y una edificabilidad de 6.012 m².

Una vez adquirido el terreno en el primer trimestre del ejercicio 2009, la sociedad iniciará la ejecución de las obras de urbanización con un presupuesto estimado de 4.690.638 euros y un plazo de ejecución de nueve meses.

2.-Política de Financiación

Dada la previsión de ventas de parcelas urbanizadas y teniendo en cuenta los ingresos por arrendamientos en los diferentes polígonos gestionados por la sociedad, se prevé generar los recursos suficientes para financiar las inversiones previstas para al año 2009 y a su vez, depositar en la cuenta de Sprilur, S.A. la cuantía de 2.350.000 euros.

3.-Política Comercial

La labor comercial de la sociedad se dirigirá a la adjudicación de parcelas urbanizadas, pabellones y oficinas disponibles.

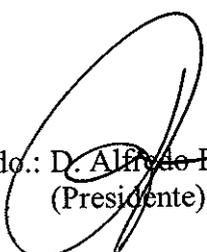
5.- RESULTADOS EJERCICIO 2008

La Cuenta de Resultados arroja unos Beneficios de 232.219 euros a distribuir a Reserva Legal 23.222 euros, a compensar Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores 70.902 euros y a Reservas Voluntarias 138.095 euros.

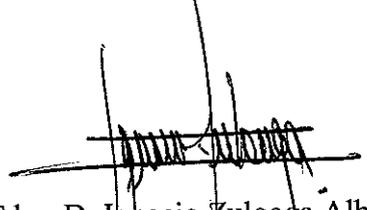


HOJA DE FIRMAS

Las cuentas anuales e informe de gestión de Deba Beheko 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 25 de febrero de 2009.



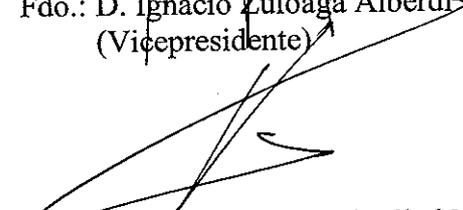
Fdo.: D. Alfredo Etxebarria Murua
(Presidente)



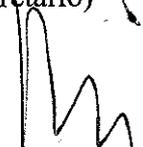
Fdo.: D. Ignacio Zuloaga Alberdi
(Vicepresidente)



Fdo.: Dña. Olatz Larrauri Arregi
(Secretario)



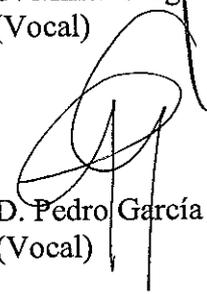
Fdo.: Dña. Mª Angeles Olazábal Muguruza
(Vicesecretario)



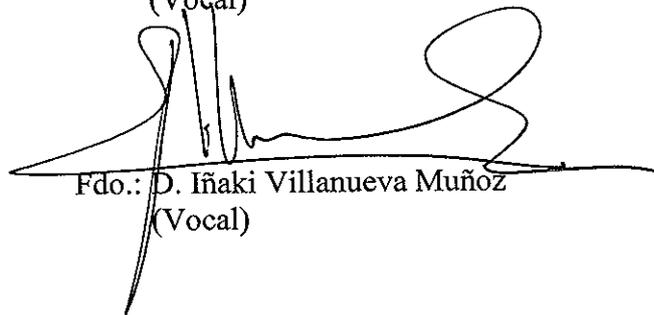
Fdo.: D. Mikel Oregi Goñi
(Vocal)



Fdo.: D. Oscar Alberdi Sola
(Vocal)



Fdo.: D. Pedro García Pinedo
(Vocal)



Fdo.: D. Iñaki Villanueva Muñoz
(Vocal)



Fdo.: Dña. Miren Lore Martínez Axpe
(Vocal)

DEBA BEHEKO 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	%
INVERSIONES				
. INMOVILIZACIONES MATERIALES	1.756.553	266.327	1.490.226	85
. AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	---	748.570	(748.570)	100
TOTAL INVERSIONES	1.756.553	1.014.897	741.656	42
FINANCIACIÓN				
. RECURSOS GENERADOS EN EL EJERCICIO	550.036	486.516	63.520	12
. ENAJENACIÓN, CANCELACIÓN ANTICIPADA O TRASPASO A CORTO DE INMOVILIZADO	449.822	528.381	(78.559)	(17)
. DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	756.695	---	756.695	100
TOTAL FINANCIACIÓN	1.756.553	1.014.897	741.656	42

2- PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

	Presupuestado	Real	- Euros - Desviación	
			Importe	%
DOTACIONES				
. TRANSFERENCIAS DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS	449.822	528.381	(78.559)	(17)
. GASTOS DE PERSONAL	171.692	161.478	10.214	6
. AMORTIZACIONES	291.844	256.909	34.935	12
. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	159.585	99.797	59.788	37
. GASTOS EXTRAORDINARIOS	---	122.097	(122.097)	100
. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	4.639	19.470	(14.831)	(320)
. BENEFICIO DEL EJERCICIO	272.423	299.143	(26.720)	(10)
TOTAL DOTACIONES	1.350.005	1.487.275	(137.270)	(10)
RECURSOS				
. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	1.185.017	1.140.384	44.633	4
. INGRESOS FINANCIEROS	150.757	277.029	(126.272)	(84)
. INGRESOS EXTRAORDINARIOS	14.231	69.862	(55.631)	(391)
TOTAL RECURSOS	1.350.005	1.487.275	(137.270)	(10)

DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

PRESUPUESTO CAPITAL

- **Inversiones**

El Presupuesto de Capital elaborado para el año 2008 contempla la inversión de 1.756.553 euros en los proyectos desglosados a continuación:

Urbanización Ampliación Mijoa	548.051 euros
Edificación Ampliación Mijoa	1.208.502 euros

- **Financiación**

La sociedad generará los recursos suficientes para financiar las inversiones previstas y a su vez generar excedentes de tesorería que serán depositados en Sprilur, S.A. por importe 3.374.621 euros.

PRESUPUESTO EXPLOTACIÓN

- **Ingresos**

Ventas engloba la enajenación del resto de las parcelas urbanizadas destinadas a tal fin del Polígono industrial Albitxuri de Elgoibar (H,N), así como de la única parcela de terreno urbanizado libre del Polígono Mijoa de Mutriku (P-1.6).

Ingresos por Arrendamientos obedece al cobro de las cuotas de arrendamiento financiero de los pabellones y oficinas de los polígonos Albitxuri, Azitain, Erramone y Mijoa.

Ingresos Extraordinarios corresponde a la imputación de los ingresos a distribuir en varios ejercicios a donaciones de activos aplicados a resultados del polígono Albitxuri de Elgoibar.

- **Gastos**

Variación de Existencias recoge el valor neto contable del inmovilizado enajenado.

Gastos de Personal no sufrirá modificaciones respecto al ejercicio anterior.

En Otros Gastos de Explotación se consignan los gastos inherentes a la actividad.

La sociedad no tributará por Impuesto de Sociedades al disponer de bases imponibles negativas. Sin embargo, procede realizar un ajuste extracontable por los ingresos extraordinarios reseñados anteriormente.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS:

PRESUPUESTO CAPITAL

- **Inversiones**

El proyecto de ampliación del polígono Mijoa de Mutriku se ha pospuesto hasta el año 2009, previendo que la compra de terrenos se materializará en mayo de 2.009.

La sociedad ha invertido un total de 47.722 euros en Proyectos y Estudios para la Ampliación del actual polígono Mijoa de Mutriku, habiendo tenido que anular un contrato suscrito con Naturgas en el año 2.007 por importe de 50.999 euros al modificarse el ámbito de actuación, lo que se ha traducido en una disminución de la inversión de 3.277 euros.

Asimismo, la sociedad ha invertido un total de 269.604 euros en los trabajos de precarga en la parcela urbanizada F del polígono Albitxuri de Elgoibar.

- **Financiación**

La sociedad ha generado excedentes de tesorería que han sido depositados en Sprilur, S.A. alcanzando un saldo de 6.298.087 euros.

PRESUPUESTO EXPLOTACIÓN

- **Ingresos**

Ventas: la sociedad ha materializado la venta de una oficina y otras seis empresas han ejercitado anticipadamente la opción de compra del local.

Ingresos por Arrendamientos obedece al cobro de las cuotas de arrendamiento financiero de los pabellones y oficinas de los polígonos Albitxuri, Azitain, Erramone y Mijoa.

- **Gastos**

La sociedad ha cumplido con las directrices marcadas en el presupuesto.

Los Gastos Extraordinarios obedecen a la devolución del valor de rescate a dos sociedades con motivo de la rescisión de sus respectivos contratos de arrendamiento.