

DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

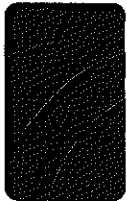
**INFORME DE AUDITORÍA,
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**



ZUBIZARRETA

DEBA GOIENKO 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 Goieneko Industrialdea, S.A.

- 1. Hemos auditado las cuentas anuales de DEBA GOIENKO 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 GOIENKO 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.



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 DEBA GOIENKO 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 nº S-0455)

Fdo.: Felipe Gorostegi Aturrioz
(SOCIO)

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

DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

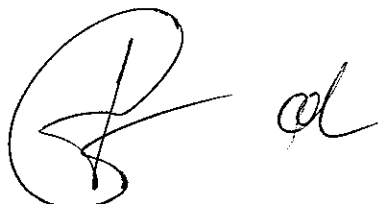
Balance de situación al 31 de diciembre de 2008
(Euros)

ACTIVO	Nota	2008	PASIVO	Nota	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		43.465	PATRIMONIO NETO		12.603.063
			Fondos Propios	9	12.603.063
<u>Inmovilizado material</u>	5	<u>43.465</u>	<u>Capital</u>		<u>8.555.097</u>
Terrenos y construcciones		41.751	<u>Prima de emisión</u>		<u>1.142.084</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		1.714	<u>Reservas</u>		<u>2.821.069</u>
			Reserva legal y estatutarias		244.078
			Otras reservas		2.576.991
			<u>Resultados de ejercicios anteriores</u>		<u>(131.761)</u>
			Resultados negativos de ejercicios anteriores		(131.761)
			<u>Resultado del ejercicio</u>		<u>216.574</u>
 ACTIVO CORRIENTE		 14.755.737	 PASIVO NO CORRIENTE		 728.865
<u>Existencias</u>	6	<u>10.004.097</u>	<u>Deudas con empresas del grupo a largo plazo</u>	10,13	<u>600.000</u>
Obras en curso		6.657.401	<u>Pasivos por impuesto diferido</u>	11	<u>128.865</u>
Edificios construidos		3.345.964			
Anticipos a proveedores		732	PASIVO CORRIENTE		1.467.274
<u>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</u>		<u>4.690.977</u>			
Clientes por ventas y prest. de servicios a largo plazo	7,8	3.082.758	<u>Deudas a corto plazo</u>		<u>14.296</u>
Clientes por ventas y prest. de servicios a corto plazo	7,8	849.852	Otros pasivos financieros		14.296
Deudores varios		185.160	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</u>		<u>1.452.978</u>
Activos por impuesto corriente	11	177.078	Proveedores		1.432.969
Otros créditos con las administraciones públicas	11	396.129	Acreeedores varios		11.122
<u>Inversiones financieras a corto plazo</u>	8	<u>896</u>	Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	8.887
Créditos a empresas		896			
<u>Periodificaciones a corto plazo</u>		<u>611</u>			
<u>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</u>		<u>59.156</u>			
Tesorería		59.156			
TOTAL ACTIVO		14.799.202	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		14.799.202



DEBA GOIENeko 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	894.087
- <u>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</u>		5.051.382
- <u>Aprovisionamientos</u>		(5.599.734)
Consumo de edificios adquiridos		(866.763)
Obras y servicios realizados por terceros		(4.732.971)
- <u>Otros ingresos de explotación</u>		7.237
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		7.237
- <u>Gastos de personal</u>		(156.938)
Sueldos, salarios y asimilados		(126.594)
Cargas sociales		(30.344)
- <u>Otros gastos de explotación</u>		(220.085)
Servicios exteriores		(159.289)
Tributos		(60.796)
- <u>Amortización del inmovilizado</u>		(5.096)
- <u>Otros resultados</u>		(1.211)
RESULTADO DE EXPLOTACION		(30.358)
- <u>Ingresos financieros</u>		336.799
De empresas del grupo y asociadas		44.512
De terceros		292.287
- <u>Gastos financieros</u>		(5.644)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(5.378)
Por deudas con terceros		(266)
RESULTADO FINANCIERO		331.155
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		300.797
- <u>Impuesto sobre beneficios</u>		(84.223)
RESULTADO DEL EJERCICIO		216.574



DEBA GOIENeko 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		216.574
<u>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</u>		---
TOTAL INGRESOS Y GASTO IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		216.574
<u>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</u>		---
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		---
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		<u>216.574</u>

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

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007	8.555.097	1.142.084	2.323.501	(201.349)	77.320	11.896.653
Ajustes por aplicación del nuevo Plan contable	---	---	489.836	---	---	489.836
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2008	8.555.097	1.142.084	2.813.337	(201.349)	77.320	12.386.489
Total de ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	---	216.574	216.574
Operaciones con socios o propietarios	---	---	7.732	69.588	(77.320)	---
Distribución del resultado del ejercicio 2007	---	---	7.732	69.588	(77.320)	---
SALDO AL 31 DE DICEEMBRE DE 2008	8.555.097	1.142.084	2.821.069	(131.761)	216.574	12.603.063



DEBA GOIENeko 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		300.797
Ajustes al resultado		(326.386)
Amortización del inmovilizado (+)		5.096
Ingresos financieros (-)		(336.800)
Gastos financieros (+)		5.644
Otros ingresos y gastos (+/-)		(326)
Cambios en el capital corriente		(2.409.636)
Existencias (+/-)	6	(4.613.238)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		780.967
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		1.422.635
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		314.903
Pagos de intereses (-)		(5.644)
Cobros de intereses (+)		335.903
Cobros(pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(15.356)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.120.322)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Cobros por desinversiones (+)		1.500.000
Empresas del grupo y asociadas	13	1.500.000
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		1.500.000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		587.256
Emisión (+)		600.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas	13	600.000
Devolución y amortización de (-)		(12.744)
Otras deudas		(12.744)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		587.256
AUMENTO /DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(33.066)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		92.222
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		59.156

DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.
Memoria 2008
(Expresada en EUROS)

NOTA 1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

La Sociedad DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A., anteriormente denominada Aretxabaletako Industrialdea, S.A., se constituyó el 15 de diciembre de 1982.

El objeto social lo constituye el estímulo y la promoción de la iniciativa y la inversión industrial en los términos municipales de la comarca del Alto Deba, que comprende los municipios de Antzuola, Aretxabaleta, Arrasate-Mondragón, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Leintz-Gatzaga y Oñati 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 Bergarako Industrialdea, S.A. y Oñatiko Industrialdea, 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 que se materializó la fusión.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by a smaller, cursive signature.

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 presente memoria de las cuentas anuales desgloses específicos respecto a información de cuestiones medioambientales.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

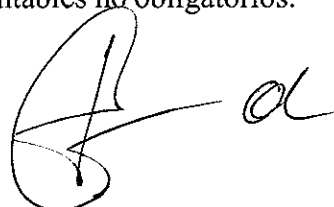
Las cuentas anuales han sido elaboradas a partir de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Real Decreto 1514/07 de 16 de Noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las disposiciones 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**

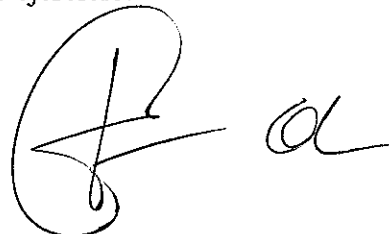
Las presentes cuentas anuales son las primeras que los Administradores elaboran de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, siendo el 1 de enero de 2008 la fecha de inicio del primer período presentado bajo la nueva normativa contable. Esta fecha 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 cinco de junio de 2008, elaboradas de acuerdo con la normativa contable en vigor en ese ejercicio.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a smaller, cursive signature.

DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

ACTIVO	2007	PASIVO	2007
B) Inmovilizado	9.895.606	A) Fondos propios	11.896.653
III. <u>Inmovilizaciones materiales</u>	<u>9.895.606</u>	I. <u>Capital suscrito</u>	<u>8.555.097</u>
Inmovilizado para arrendamiento	11.258.438	II. <u>Prima de emisión</u>	<u>1.142.084</u>
Terrenos y construcciones	110.110	IV. <u>Reservas</u>	<u>2.323.501</u>
Anticipos e inmovilizaciones		Reserva legal	236.346
materiales en curso	2.472.782	Otras reservas	2.087.155
Otro inmovilizado	1.714	V. <u>Resultados negativos de ejercicios anteriores</u>	<u>(201.349)</u>
Amortizaciones	(3.947.438)	VI. <u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>77.320</u>
D) Activo circulante	2.058.431	E) Acreedores a corto plazo	57.384
III. <u>Deudores</u>	<u>465.598</u>	III. <u>Deudas con empresas del grupo y asociadas</u>	<u>449</u>
Clientes por ventas y prestaciones		Deudas con empresas del grupo	449
de servicios	74.967	IV. <u>Acreedores comerciales</u>	<u>14.942</u>
Deudores varios	188.096	Anticipos recibidos por pedidos	---
Administraciones Públicas	202.535	Deudas por compras o prestaciones	
IV. <u>Inversiones financieras temporales</u>	<u>1.500.000</u>	de servicios	14.942
Créditos a empresas del grupo	1.500.000	V. <u>Otras deudas no comerciales</u>	<u>41.993</u>
Otros créditos	---	Administraciones Públicas	14.953
VI. <u>Tesorería</u>	<u>92.222</u>	Fianzas y depósitos recibidos	27.040
VII. <u>Ajustes por periodificación</u>	<u>611</u>		
TOTAL ACTIVO	11.954.037	TOTAL PASIVO	11.954.037

DEBA GOIENKO 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</u>		- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	<u>2.256.197</u>
<u>Existencias</u>	<u>1.029.870</u>	Ventas	1.174.454
- <u>Gastos de personal</u>	<u>150.979</u>	Prestaciones de servicios	1.081.743
Sueldos, salarios y similares	119.723		
Cargas sociales	31.256		
- <u>Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado</u>	<u>756.598</u>		
- <u>Otros gastos de explotación</u>	<u>279.423</u>		
Servicios exteriores	218.904		
Tributos	60.519		
I. Beneficio de explotación	39.327	I. Pérdidas de explotación	---
- <u>Gastos financieros y gastos asimilados</u>	<u>40</u>	- <u>Otros intereses e ingresos asimilados</u>	<u>48.617</u>
Por deudas con empresas del grupo	---	De empresas del grupo	46.550
Por deudas con terceros y gastos asimilados	40	Otros intereses	2.067
II. Resultados financieros positivos	48.577	II. Resultados financieros negativos	---
III. Beneficios de las actividades ordinarias	87.904	III. Pérdidas de las actividades ordinarias	---
- <u>Gastos y pérdidas de otros ejercicios</u>	<u>29.291</u>	- <u>Ingresos extraordinarios</u>	<u>18.707</u>
		IV. Resultados extraordinarios negativos	10.584
V. Beneficios antes de impuestos	77.320	V. Pérdidas antes de impuestos	---
VI. Resultado del ejercicio (Beneficio)	77.320	VI. Resultado del ejercicio (Pérdidas)	---

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom center of the page.

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	11.896.653
Reconocimiento de ingresos por contratos de arrendamiento financiero	575.291
Pasivos por Impuestos diferidos	(161.081)
Activos por Impuestos diferidos	75.626
Total ajustes	489.836
Patrimonio neto bajo nueva normativa contable	12.386.489

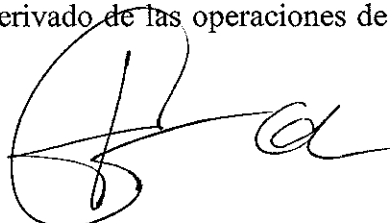
La explicación de los principales impactos en el patrimonio neto como consecuencia de la transición al nuevo Plan General de Contabilidad es la siguiente:

* 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.

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>216.574</u>
- Pérdidas y ganancias (Beneficios)	216.574
 <u>DISTRIBUCIÓN</u>	 <u>216.574</u>
- A Compensación de resultados negativos ejercicios anteriores	131.762
- A Reservas Voluntarias	63.155
- A Reserva Legal	21.657

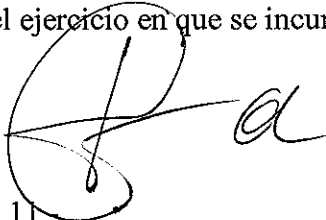
NOTA 4. CRITERIOS DE VALORACIÓN

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
- 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.

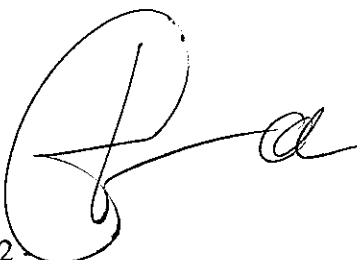
En el ejercicio 2008 no han sido registradas pérdidas por deterioro de valor de los elementos del inmovilizado material.

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 acuerdo con el principio del devengo en el plazo del arrendamiento.

- 12 

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.

- 13 - 

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**

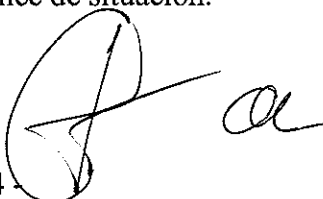
Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales pactados, y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

* **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.

- 14 

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**

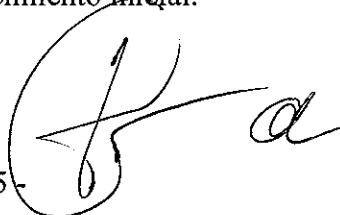
El importe del Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido, y se calcula en función del resultado contable corregido por las diferencias temporarias que se producen respecto al resultado fiscal o base imponible del Impuesto, aplicando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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a smaller, cursive signature.

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 59.156 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 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.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by a smaller, cursive signature.

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	110.110	---	---	---	110.110
- Otro inmovilizado	1.714	---	---	---	1.714
TOTAL VALOR DE COSTE	111.824				111.824

AMORTIZACIONES	Saldo al 01.01.08	Aumentos	Disminuciones	Trasposos	Saldo al 31.12.08
- Terrenos y construcciones	63.263	5.096	---	---	68.359
TOTAL AMORTIZACIONES	63.263	5.096	---	---	68.359

VALOR NETO CONTABLE	48.561				43.465
---------------------	--------	--	--	--	--------

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	13.158	---	13.158
- Construcciones	96.952	68.359	28.593
TOTAL	110.110	68.359	41.751

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

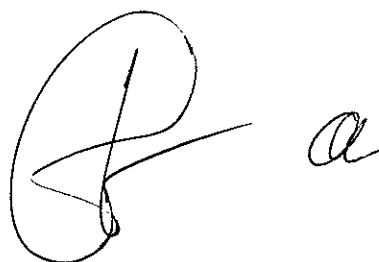
El detalle de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Importe
- Obras en curso	6.657.401
- Edificios construidos	3.345.964
- Anticipos	732
TOTAL	10.004.097

El apartado “Edificios construidos” incluye el valor de los inmuebles destinados a su venta mediante contratos de arrendamiento financiero con opción de compra. El detalle de valores de acuerdo con su situación al cierre del ejercicio es el siguiente:

	Importe
- Edificios cedidos en arrendamiento operativo	1.215.285
- Edificios desocupados	2.130.679
TOTAL	3.345.964

El epígrafe “Obras en curso” refleja, básicamente, el coste de las actuaciones cometidas en la promoción de la segunda fase en la zona de Markulete, que incluye coste de terrenos por un importe aproximado a 1,5 millones de euros.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a smaller, cursive signature.

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.

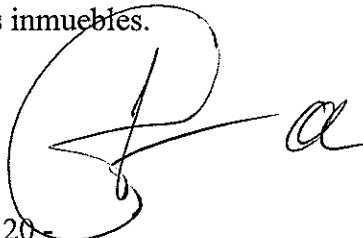
Un análisis de los créditos por arrendamiento financiero es el siguiente:

	<u>2008</u>
Créditos a largo plazo por arrendamiento financiero	3.082.758
- Importe total de las cuotas a cobrar	3.556.647
- Ingresos financieros no devengados	(473.889)
Créditos a corto plazo por arrendamiento financiero	800.155
- Importe total de las cuotas a cobrar	1.030.819
- Ingresos financieros no devengados	(230.664)
Vencimiento de las cuotas totales futuras	4.587.466
- Hasta un año	1.030.819
- Entre uno y cinco años	3.050.488
- Más de cinco años	506.159
Inversión neta en arrendamientos financieros	3.882.913
- Hasta un año	800.155
- Entre uno y cinco años	2.596.071
- Más de cinco años	486.687

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.


- 20 -

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

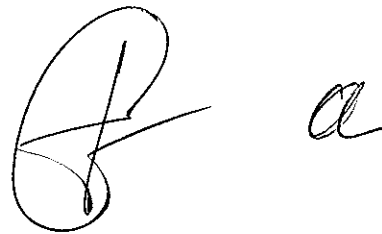
El importe y los vencimientos de los cobros futuros mínimos a recibir por los contratos de arrendamiento operativo en vigor, de acuerdo con las cuotas vigentes para el ejercicio 2008 presentan el siguiente detalle:

	Importe
- Hasta un año	30.803
- Entre uno y cinco años	15.186
- Más de cinco años	---

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 largo plazo	4.149.671	3.082.758
- Créditos por arrendamiento financiero a corto plazo	882.132	800.155
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	74.967	49.697
- Deudores diversos	188.096	185.160
- Administraciones Públicas	202.535	573.207
- Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.500.000	---
- Otros activos financieros	---	896



NOTA 9. FONDOS PROPIOS

* Capital social

El capital social al cierre del ejercicio se compone de 1.423.477 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.	4.363.098	51,00
- Ayuntamiento de Aretxabaleta	838.852	9,80
- Ayuntamiento de Bergara	386.960	4,52
- Ayuntamiento de Oñati	465.925	5,45
- Ayuntamiento de Mondragón	412.730	4,83
- Diputación Foral de Gipuzkoa	2.084.106	24,36
- Mancomunidad del Alto Deba	3.426	0,04
TOTAL	8.555.097	100,00

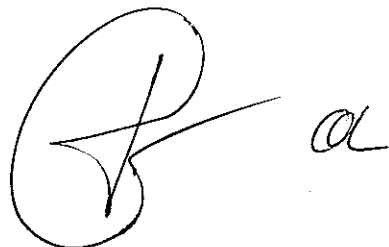
* Reserva legal

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 A LARGO Y A CORTO PLAZO

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 recibidos	14.296	---	14.296
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	600.000	600.000	---
- Acreedores comerciales	1.432.969	---	1.432.969
- Acreedores varios	11.122	---	11.122
- Pasivos por impuestos diferidos	128.865	128.865	---
- Otras deudas con administraciones públicas	8.887	---	8.887

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	27.040	14.296
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	449	600.000
- Acreedores comerciales	14.492	1.432.969
- Acreedores varios	---	11.122
- Pasivos por impuestos diferidos	161.082	128.865
- Administraciones públicas	14.952	8.887

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	Deudas con empresas del grupo
2009	32.216	---
2010	32.216	384.024
2011	32.216	215.976
2012	32.217	---
2013	---	---
Posteriores	---	---
TOTAL	128.865	600.000

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>573.207</u>	<u>---</u>
- Hacienda deudor por I.V.A.	396.129	---
- Hacienda deudora por Impuesto sobre Sociedades	177.078	---
<u>Saldos acreedores</u>	<u>8.887</u>	<u>128.865</u>
- Pasivos por impuesto sobre beneficios diferidos	---	128.865
- Hacienda acreedora por I.R.P.F.	8.308	---
- Organismos de la Seguridad Social	579	---

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	216.574
- Impuesto de Sociedades Reflejado en Contabilidad	84.223
- Compensación bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(270.094)
- Reversión del impuesto generado por la aplicación del nuevo PGC	115.058
Resultado fiscal- Base imponible	145.761
Cuota íntegra (28%)	40.813
- Deducciones	---
Cuota líquida	40.813
Retenciones soportadas	217.891
Hacienda Pública deudora por impuesto sobre Sociedades	177.078

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

	Importe
Cuota líquida	40.813
Variación de impuestos diferidos	43.410
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	84.223

El detalle y evolución de los activos y pasivos por 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:	75.626	---	75.626	---
- Registro de créditos por bases imponibles negativas	75.626	---	75.626	---
Pasivos por impuestos diferidos:	161.081	---	32.216	128.865
- Diferencias temporarias	161.081	---	32.216	128.865
. Registro de reservas por adaptación al nuevo P.G.C.	161.081	---	32.216	128.865

Los activos por impuestos diferidos se han originado 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, que han sido compensados en su totalidad en el presente ejercicio.

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

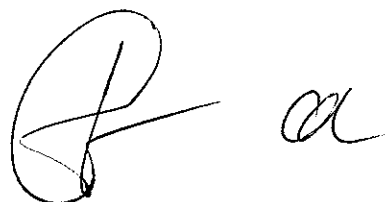
	2008
<u>Consumo de edificios adquiridos</u>	<u>866.763</u>
- Compras	428.211
- Variación de existencias	438.552
<u>Obras y servicios realizados por terceros</u>	<u>4.732.971</u>
- Obras y servicios realizados por terceros	4.732.971

Gastos de personal

	2008
<u>Sueldos, salarios y asimilados</u>	<u>126.594</u>
<u>Cargas sociales</u>	<u>30.344</u>
- Aportaciones y dotaciones para pensiones	3.165
- Seguridad Social a cargo de la empresa	26.762
- Otros gastos sociales	417
TOTAL	156.938

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

Categoría	Hombres	Mujeres	Contrato
- Gerente	1	---	Indefinido jornada completa
- Administrativo	---	2	Indefinido jornada completa



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:

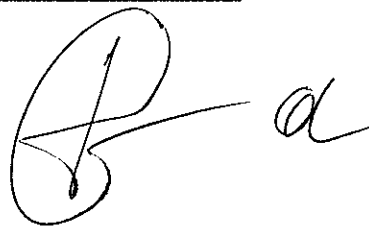
	Importe
- Arrendamientos y cánones	253
- Reparaciones y Conservación	32.358
- Servicios de Profesionales Independientes	35.134
- Transportes	170
- Primas de Seguros	24.376
- Servicios Bancarios y similares	889
- Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas	5.801
- Suministros	7.077
- Otros Servicios	53.231
- Tributos	60.796
TOTAL	220.085

El presupuesto de honorarios correspondiente a la auditoría del ejercicio 2008 resulta de 8.600 euros. A su vez, los auditores han facturado 511 euros por otros servicios prestados.

Cifra de negocios y otros ingresos de explotación

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

	Importe
- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	<u>894.087</u>
Venta de edificios	770.211
Arrendamientos operativos	123.876
- <u>Otros ingresos de explotación</u>	<u>7.237</u>
Gastos repercutidos a clientes	7.237



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. Al cierre del ejercicio 2008 no existen saldos a favor de Industrialdea.

La Sociedad tiene formalizados diversos contratos de crédito en cuenta corriente, con vencimiento último en mayo de 2011, con un límite de hasta 4.217 miles de euros. El tipo de interés que devengan estas deudas es del Euribor más el 0,10 %.

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

Sociedad	Operación	Saldo al 31.12.08	Servicios prestados	Gastos financieros	Servicios recibidos	Ingresos financieros
- Sprilur, S.A.	Cuenta de crédito	(600.000)	---	5.378	---	44.512
- Sprilur, S.A.	Otros servicios	---	---	---	4.739	---
- Aiara Industrialdea, s.a.	Otros servicios	---	---	---	1.405	---
- Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Servicios de gerencia	---	---	---	500	---
- Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Servicios de administración	---	---	---	14.198	---

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 53.313 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:

D. INAXIO GARRO ITURROSPE	D. MIKEL OREGI GOÑI	Dña. OLATZ LARRAURI ARREGI	Dña. M ^o INOCENCIA GALPARSORO MARKAIDE
Debagoineko Mankomunitatea Goiena Leintz Udal Euskaltegi Mankomunitatea Suradesa Urats-Gain	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 Beheko Industrialdea, S.A. Elorriko 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 Apattaerrea 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.	Deba Beheko Industrialdea, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A.	Cei Saiolan Garaia Berrikuntza Guneko Elkarte Sustatzailea, S.A. Gipuzkoako Ur Patzuergoa Suradesa

D. FRANCISCO MARQUEZ LÓPEZ	D. OSCAR ALBERDI SOLA	D. IÑAKI VILLANUEVA MUÑOZ	D. IGNACIO ZULOAGA ALBERDI
<p>Aiara Araneko Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Goierri Beheko Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.</p>	<p>Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Deba Beheko 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 Apataerreaka Industria Lurra, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.</p>	<p>Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Goierri Beheko Industrialdea, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.</p>	<p>Deba Beheko Industrialdea, S.A. Goierri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apataerreaka Industria Lurra, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.</p>

DEBA GOIENeko INDUSTRIALDEA, S.A.

Informe de gestión de 2008

El ejercicio 2008 ha sido el séptimo año completo en el que, tras la fusión, ha operado Debagoieneko Industrialdea, S.A. La Sociedad cuenta con un capital de 8.555.097 euros y con vocación de estimular la promoción de la iniciativa y la inversión industrial en el conjunto de los términos municipales de la comarca del Alto Deba, que comprende los municipios de Antzuola, Aretxabaleta, Arrasate-Mondragón, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Leintz Gatzaga y Oñate.

La gestión ordinaria de Debagoieneko Industrialdea S.A. ha consistido en el seguimiento del negocio inmobiliario y el mantenimiento general de los polígonos promocionados en ejercicios anteriores. El año 2008 se inició la actuación de la Sociedad en el Sector 3, Parcela F-12-2ª fase de Markulete (Arrasate Mondragón); quedando para el próximo ejercicio de 2009 la finalización de la misma.

OCUPACIÓN DE LOS POLÍGONOS

La ocupación, tanto de los pabellones industriales como de las oficinas de los diferentes polígonos es prácticamente total, estando disponibles: 3 pabellones de 286 m2 en el Industrialdea de Labegaraieta (Bergara), y 3 pabellones de 2.805 m2 en la parcela E-45 del Industrialdea de Markulete (Arrasate-Mondragón).

MOROSIDAD

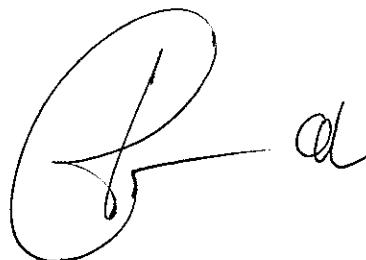
No se registra.

POLÍTICA FINANCIERA

A lo largo del año 2008 se han contratado cuentas de crédito con la Sociedad matriz SPRILUR, S.A.

RESULTADOS

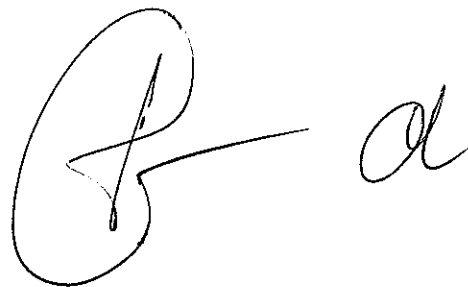
Al cierre del ejercicio se ha generado un superávit de 216.574,00 euros

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a smaller 'd'.

PREVISIONES PARA EL 2009

➤ **PROYECTO MARKULETE (PARCELA F-12-2ª FASE) ARRASATE-MONDRAGÓN.**

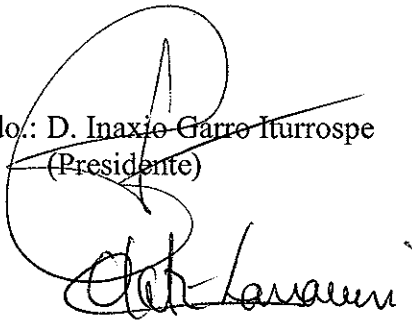
Se plantea la culminación de la obra como 2ª Fase, de la Parcela F-12 en el Polígono Industrial de Markulete en Arrasate-Mondragón, barajándose una ocupación computable, según Proyecto Básico de 13.165,19 m².

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a horizontal line and a cursive 'a'.

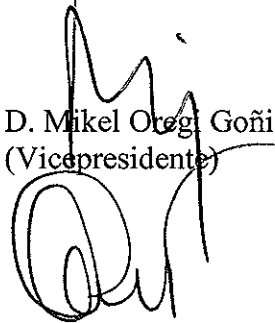
HOJA DE FIRMAS

Las cuentas anuales e informe de gestión de Deba Goieneko 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. Inaxio Garro Iturrospe
(Presidente)



Fdo.: D. Mikel Oregi Goñi
(Vicepresidente)



Fdo.: Dña. Olatz Larrauri Arregui
(Secretaria)



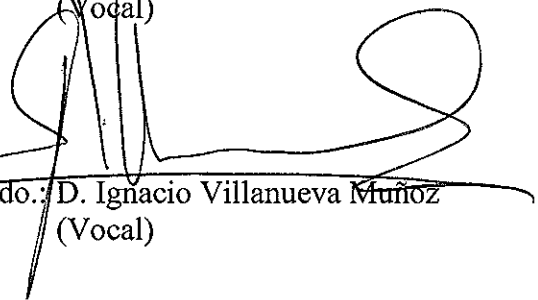
Fdo.: D. Angel Maria Martin Rios
(Vicesecretario)



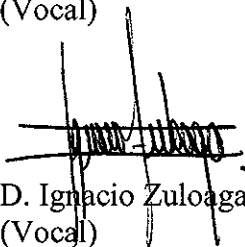
Fdo.: D. Oscar Alberdi Sola
(Vocal)



Fdo.: D. Francisco Marquez López
(Vocal)



Fdo.: Dña. Maria Inocencia Galparsoro
Markaide
(Vocal)



Fdo.: D. Ignacio Villanueva Muñoz
(Vocal)

Fdo.: D. Ignacio Zuloaga Alberdi
(Vocal)

DEBA GOIENKO 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	8.001.024	4.208.602	3.792.422	47
. CANCELACIÓN O TRASPASO A CORTO PLAZO DE DEUDAS A LARGO	1.722.582	---	1.722.582	100
TOTAL INVERSIONES	9.723.606	4.208.602	5.515.004	57
FINANCIACIÓN				
. RECURSOS GENERADOS EN EL EJERCICIO	344.280	1.205.111	(860.831)	(250)
. DEUDAS A LARGO PLAZO	6.805.696	600.000	6.205.696	91
. DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	2.573.630	2.403.491	170.139	7
TOTAL FINANCIACIÓN	9.723.606	4.208.602	5.515.004	57

2- PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

	Presupuestado	Real	- Euros - Desviación	
			Importe	%
DOTACIONES				
. TRANSFERENCIA DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS	---	428.211	(428.211)	100
. GASTOS DE PERSONAL	181.827	156.938	24.889	14
. AMORTIZACIONES	920.185	950.355	(30.170)	(3)
. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	354.113	220.085	134.028	38
. GASTOS FINANCIEROS	307.451	5.644	301.807	98
. GASTOS EXTRAORDINARIOS	---	1.211	(1.211)	100
. BENEFICIO DEL EJERCICIO	---	254.757	(254.757)	100
TOTAL DOTACIONES	1.763.576	2.017.201	(253.625)	(14)
RECURSOS				
. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	1.182.939	1.965.605	(782.666)	(66)
. INGRESOS FINANCIEROS	4.732	51.596	(46.864)	(990)
. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	575.905	---	575.905	100
TOTAL RECURSOS	1.763.576	2.017.201	(253.625)	(14)

DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

El presupuesto recoge inversiones por valor de 8.001.024 euros con el siguiente detalle:

- En el polígono Markulete de Arrasate se iniciarán las obras de edificación de la 2ª fase del sector F12. La inversión prevista para el ejercicio es de 2.274.480 euros.
- Adquisición de terrenos en el polígono Santxolopetegi de Oñati por importe de 1.680.000 euros para la edificación futura de 38.000 mts² de pabellones.
- A su vez se anticiparán 4.046.544 euros a cuenta de compra de terrenos urbanizados, en el polígono de Larramendi, a la Sociedad matriz SPRILUR, S.A.

2. POLÍTICA FINANCIERA

Las obras a realizar se financiarán con recursos propios y ajenos, por lo que se solicitará un préstamo de 6.805.696 euros a empresas del grupo.

3. POLÍTICA COMERCIAL

La política comercial se centrará en la colocación del total de los pabellones promovidos desde la Sociedad.

4. POLÍTICA DE PERSONAL

No se prevén cambios en este apartado, componiéndose la plantilla de un Gerente y dos Técnicos Medios a jornada completa.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

La inversión del ejercicio 2008 ha alcanzado el 59% del total de la inversión prevista, habiéndose acometido en el polígono de Markulete 2ª fase sector F12, obras de edificación por importe de 4.720.971 euros.

12.000 euros, se han invertido en la realización de estudios en el polígono Santxolopetegi, no habiéndose acometido la inversión prevista en el polígono de Larramendi.

2. POLÍTICA FINANCIERA

Debido a que no se han acometido las inversiones previstas, la financiación ajena se ha reducido a los 600.000 euros.

3. POLÍTICA COMERCIAL

Durante el ejercicio 2008 se ha trabajado para colocar los pabellones promovidos desde la Sociedad.

4. POLÍTICA DE PERSONAL

Se ha cumplido con los objetivos actualizados.