

ELORRIOKO INDUSTRIALDEA, S.A.

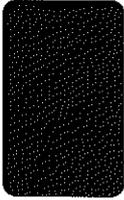
**INFORME DE AUDITORÍA,
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**



ZUBIZARRETA

ELORRIOKO 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
Elorrioko Industrialdea, S.A.***

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

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

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 ELORRIOKO 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 Iturrioz
(SOGIO)

Donostia-San Sebastián, a 23 de marzo de 2009.



ELORRIOKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

ACTIVO	Nota	2008	PASIVO	Nota	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		16.302	PATRIMONIO NETO		4.833.507
<u>Inmovilizado material</u>	5	<u>15.083</u>	Fondos Propios	9	4.833.507
Terrenos y construcciones		9.498	<u>Capital</u>		<u>3.606.000</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		5.585	<u>Reservas</u>		<u>1.125.084</u>
<u>Inversiones financieras a largo plazo</u>	8	<u>1.219</u>	Reserva legal y estatutarias		134.688
Créditos a terceros		1.219	Otras reservas		990.396
			<u>Resultado del ejercicio</u>		<u>102.423</u>
ACTIVO CORRIENTE		5.044.804	PASIVO NO CORRIENTE		153.736
<u>Existencias</u>	6	<u>2.409</u>	<u>Deudas a largo plazo</u>	10	<u>19.083</u>
Obras en curso		9.087	Otros pasivos financieros		19.083
Edificios construidos		322	<u>Pasivos por impuesto diferido</u>	11	<u>134.653</u>
<u>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</u>		<u>888.682</u>	PASIVO CORRIENTE		73.863
Cientes por ventas y prestaciones de servicios largo plazo	7,8	560.258	<u>Deudas a corto plazo</u>		<u>35.729</u>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	7,8	251.885	Deudas con entidades de crédito		32
Cientes, empresas del grupo y asociadas	8,14	2.326	Otros pasivos financieros		35.697
Personal		1.125	<u>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</u>		<u>38.134</u>
Activos por impuesto corriente	11	72.181	Proveedores	10	6.846
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	907	Proveedores, empresas del grupo	14	4.935
<u>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo</u>	8,14	<u>3.652.120</u>	Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	26.353
Créditos a empresas		3.652.120			
<u>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</u>		<u>494.593</u>			
Tesorería		494.593			
TOTAL ACTIVO		5.061.106	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		5.061.106



ELORRIOKO 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>		---
- <u>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</u>		---
- <u>Aprovisionamientos</u>		---
- <u>Otros ingresos de explotación</u>	12	32.549
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		32.549
- <u>Gastos de personal</u>	12	(60.597)
Sueldos, salarios y asimilados		(45.081)
Cargas sociales		(15.516)
- <u>Otros gastos de explotación</u>	12	(84.409)
Servicios exteriores		(74.468)
Tributos		(9.941)
- <u>Amortización del inmovilizado</u>		(3.611)
- <u>Otros resultados</u>		4.953
RESULTADO DE EXPLOTACION		(111.115)
- <u>Ingresos financieros</u>		253.369
De empresas del grupo y asociadas		155.025
De terceros		98.344
RESULTADO FINANCIERO		253.369
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		142.254
- <u>Impuesto sobre beneficios</u>		(39.831)
RESULTADO DEL EJERCICIO		102.423



ELORRIOKO 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		102.423
<u>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</u>		---
TOTAL INGRESOS Y GASTO IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		102.423
<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		102.423

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

	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007	3.606.000	397.102	295.170	4.298.272
Ajustes por aplicación del nuevo Plan contable	---	432.812	---	432.812
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2008	3.606.000	829.914	295.170	4.731.084
Total de ingresos y gastos reconocidos	---	---	102.423	102.423
Operaciones con socios o propietarios	---	295.170	(295.170)	---
Distribución del resultado del ejercicio 2007	---	295.170	(295.170)	---
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008	3.606.000	1.125.084	102.423	4.833.507



ELORRIOKO 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		142.254
Ajustes al resultado		(249.758)
Amortización del inmovilizado (+)		3.611
Ingresos financieros (-)		(253.369)
Cambios en el capital corriente		443.820
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		479.105
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(1.623)
Otros pasivos corrientes (+/-)		(33.662)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		213.538
Pagos de intereses (-)		253.369
Cobros(pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(39.831)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		549.854
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones (-)		(552.156)
Empresas del grupo y asociadas		(552.120)
Inmovilizado material		(1.161)
Otros activos		1.125
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(552.156)
AUMENTO /DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(2.302)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		496.895
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		494.593



ELORRIOKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Memoria 2008
(Expresada en EUROS)

NOTA 1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

La Sociedad ELORRIOKO INDUSTRIALDEA, S.A., se constituyó el 26 de octubre de 1990.

Su objeto social es, fundamentalmente, la construcción, promoción y gestión de inversiones industriales en el término municipal de Elorrio, mediante la construcción de un polígono industrial, gestionando dicho complejo hasta la total transferencia del mismo.

La Sociedad tiene su domicilio social y oficinas administrativas en Elorrio (Bizkaia).

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

La Sociedad mantiene contratos de arrendamiento con opción de compra con las empresas instaladas en la Industrialdea. Actualmente, la gestión de estos contratos, que afectan el 100% de la superficie disponible, es la principal actividad de la Sociedad.

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 20 de mayo de 2008, elaboradas de acuerdo con la normativa contable en vigor en ese ejercicio.



ELORRIOKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

ACTIVO	2007	PASIVO	2007
B) Inmovilizado	762.317	A) Fondos propios	4.298.272
III. <u>Inmovilizaciones materiales</u>	<u>759.973</u>	I. <u>Capital suscrito</u>	<u>3.606.000</u>
Inmovilizado para arrendamiento	2.594.356	IV. <u>Reservas</u>	<u>397.102</u>
Terrenos y construcciones	61.069	Reserva legal	105.171
Instalaciones técnicas	4.900	Otras reservas	291.931
Otras instalaciones y mobiliario	55.692	VI. <u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>295.170</u>
Anticipos e inmovilizaciones			
materiales en curso	9.087		
Otro inmovilizado	8.007		
Amortizaciones	(1.973.138)	D) Acreedores a largo plazo	56.359
VI. <u>Inmovilizaciones financieras</u>	<u>2.344</u>	IV. <u>Otros acreedores</u>	<u>56.359</u>
Otros créditos	2.344	Fianzas y depósitos recibidos a largo	56.359
D) Activo circulante	3.630.524	E) Acreedores a corto plazo	38.210
III. <u>Deudores</u>	<u>33.629</u>	II. <u>Deudas con entidades de crédito</u>	<u>32</u>
Clientes por ventas y prest. servicios	5.309	Préstamos y otras deudas	32
Empresas del grupo, deudores	2.494	III. <u>Deudas con empresas del grupo y asociadas</u>	<u>3.898</u>
Personal	1.125	Deudas con empresas del grupo	3.898
Administraciones públicas	24.701	IV. <u>Acreedores comerciales</u>	<u>9.226</u>
IV. <u>Inversiones financieras temporales</u>	<u>3.100.000</u>	Deudas por compras y prestaciones de servicios	9.226
Créditos a empresas del grupo	3.100.000	V. <u>Otras deudas no comerciales</u>	<u>25.054</u>
VI. <u>Tesorería</u>	<u>496.895</u>	Administraciones públicas	24.915
		Remuneraciones pendientes de pago	139
TOTAL ACTIVO	4.392.841	TOTAL PASIVO	4.392.841



ELORRIOKO 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>	170.807	- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	941.603
- <u>Gastos de personal</u>	53.996	Ventas	918.663
Sueldos, salarios y similares	40.362	Prestaciones de servicios	22.940
Cargas sociales	13.634		
- <u>Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado</u>	334.719		
- <u>Otros gastos de explotación</u>	96.082		
Servicios exteriores	81.221		
Tributos	14.861		
I. Beneficios de explotación	285.999		
- <u>Gastos financieros y gastos asimilados</u>	23	- <u>Otros intereses e ingresos asimilados</u>	123.796
Por deudas con terceros y gastos asimilados	23	De empresas del grupo	105.487
II. Resultados financieros positivos	123.773	Otros intereses	18.309
III. Beneficios de las actividades ordinarias	409.772		
IV. Resultados extraordinarios positivos	187	IV. Resultados extraordinarios negativos	187
V. Beneficios antes de impuestos	409.959		
- <u>Impuesto sobre Sociedades</u>	114.789		
VI. Resultados del ejercicio (Beneficio)	295.170		



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	4.298.272
Reconocimiento de ingresos por contratos de arrendamiento financiero	601.128
Pasivos por Impuesto diferido	(168.316)
Total ajustes	432.812
Patrimonio neto bajo nueva normativa contable	4.731.084

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

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

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

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

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



NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

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

	<u>Importe</u>
<u>BASES DE REPARTO</u>	<u>102.423</u>
- Pérdidas y ganancias (Beneficios)	102.423
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	<u>102.423</u>
- A Reservas Legal	10.242
- A Reserva Voluntaria	92.181

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:

	<u>Años de vida útil</u>
- Construcciones	20
- Mobiliario	5
- Otro inmovilizado	5



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 en los que por circunstancias extraordinarias la Sociedad recupera inmuebles inicialmente cedidos bajo la fórmula de contrato de arrendamiento con opción de compra, los citados inmuebles son valorados incorporando al saldo pendiente de cobro los gastos necesarios para la posesión del inmueble, con el límite de su valor de realización estimado.

e) **Pasivos financieros**

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

* **Instrumentos de patrimonio**

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

* **Débitos y partidas a pagar**

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



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

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

f) **Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

Los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en el caso que se considere probable que la Sociedad obtendrá en el futuro suficientes bases imponibles positivas que permitan su compensación.

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 494.593 euros. A su vez, dispone de créditos a favor de empresas del grupo por 3.652.120 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	61.069	---	---	---	61.069
- Instalaciones Técnicas	4.900	---	---	---	4.900
- Otras instalaciones, mobiliario y utillaje	55.692	---	---	---	55.692
- Equipos para Procesos de Información	8.007	1.161	---	---	9.168
TOTAL VALOR DE COSTE	129.668	1.161	---	---	130.829

AMORTIZACIONES	Saldo al 01.01.08	Aumentos	Disminuciones	Trasposos	Saldo al 31.12.08
- Terrenos y construcciones	48.730	2.841	---	---	51.571
- Instalaciones Técnicas	907	491	---	---	1.398
- Otras instalaciones, mobiliario y utillaje	55.692	---	---	---	55.692
- Equipos para Procesos de Información	6.806	279	---	---	7.085
TOTAL AMORTIZACIONES	112.135	3.611	---	---	115.746

VALOR NETO CONTABLE	17.533				15.083
---------------------	--------	--	--	--	--------

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	4.327	---	4.327
- Construcciones	56.742	51.571	5.171
TOTAL	61.069	51.571	9.498



Existen los siguientes elementos que se encuentran totalmente amortizados:

	<u>Importe</u>
- Utillaje	855
- Otras instalaciones	36.927
- Mobiliario	17.910
- Equipos para procesos de información	6.741
TOTAL	62.433

Los bienes de la Sociedad se encuentran libres de cargas.

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

NOTA 6. EXISTENCIAS

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

	<u>Importe</u>
- Obras en curso	9.087
- Edificios construidos	322
TOTAL	9.409



NOTA 7. OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO

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

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

	2008
Créditos a largo plazo por arrendamiento financiero	560.258
- Importe total de las cuotas a cobrar	598.640
- Ingresos financieros no devengados	(38.382)
Créditos a corto plazo por arrendamiento financiero	218.441
- Importe total de las cuotas a cobrar	252.922
- Ingresos financieros no devengados	(34.481)
Vencimiento de las cuotas totales futuras	851.562
- Hasta un año	598.640
- Entre uno y cinco años	252.922
Inversión neta en arrendamientos financieros	778.699
- Hasta un año	218.441
- Entre uno y cinco años	560.258

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.



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 al Personal a largo plazo	2.344	1.219
- Créditos por arrendamiento financiero a largo plazo	778.699	560.258
- Créditos por arrendamiento financiero a corto plazo	555.487	218.441
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.309	33.444
- Clientes empresas del grupo y asociadas	2.494	2.326
- Créditos al Personal a corto plazo	1.125	1.125
- Administraciones Públicas	24.701	73.088
- Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.100.000	3.652.120



NOTA 9. FONDOS PROPIOS

* Capital social

El capital social al cierre del ejercicio se compone de 600.000 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.	1.839.060	51,00
- Ayuntamiento de Elorrio	883.470	24,50
- Diputación Foral de Bizkaia	883.470	24,50
TOTAL	3.606.000	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.



NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS

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

	Total	A largo plazo	A corto plazo
- Fianzas y depósitos a largo y corto plazo	56.359	19.083	37.276
- Pasivos por impuestos diferidos	134.653	134.653	---
- Proveedores	6.846	---	6.846
- Proveedores, empresa del grupo	4.935	---	4.935
- Hacienda Pública Acreedora	26.353	---	26.353
- Otros	(1.547)	---	(1.547)

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 a largo y a corto plazo	56.359	19.083
- Fianzas y depósitos a corto plazo	---	37.276
- Pasivos por impuestos diferidos	168.315	134.653
- Proveedores	9.226	6.846
- Proveedores, empresa del grupo	3.898	4.935
- Hacienda Pública Acreedora	24.915	26.353
- Otros	---	(1.547)



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

Año	Fianzas y depósitos recibidos	Impuestos diferidos
2009	37.276	33.663
2010	---	33.663
2011	---	33.663
2012	19.083	33.664
2013	---	---
Posteriores	---	---
TOTAL	56.359	134.653

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>73.088</u>	<u>---</u>
- Hacienda deudora por Impuesto sobre Sociedades	72.181	---
- Otros	907	---
<u>Saldos acreedores</u>	<u>26.353</u>	<u>134.653</u>
- Pasivos por impuesto sobre beneficios diferidos	---	134.653
- Hacienda acreedora por I.R.P.F.	2.686	---
- Hacienda acreedor por I.V.A.	22.353	---
- Organismos de la Seguridad Social acreedores	1.314	---



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	102.423
- Impuesto de Sociedades Reflejado en Contabilidad	39.831
- Operaciones de arrendamiento financiero	120.226
Resultado fiscal- Base imponible	262.480
Cuota íntegra (28%)	73.494
Cuota líquida	73.494
Retenciones soportadas	145.675
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	72.181

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

	Importe
Cuota líquida	73.494
Variación de impuestos diferidos	(33.663)
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	39.831

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
Pasivos por impuestos diferidos:				
- Diferencias temporarias	168.316	---	33.663	134.653
Registro de reservas por adaptación al nuevo P.G.C	168.316	---	33.663	134.653



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 206/2008 de 22 de diciembre, del Territorio Histórico de Bizkaia, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades en materia de amortizaciones, deducción por creación de empleo y régimen fiscal de ajustes de primera aplicación de los nuevos Planes de Contabilidad, la Sociedad ha optado por integrar el saldo neto positivo de los cargos y abonos en cuentas de reservas derivado de la aplicación de los nuevos criterios contables, 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 tres últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

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

NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS

Gastos de personal

	2008
<u>Sueldos, salarios y asimilados</u>	<u>45.081</u>
<u>Cargas sociales</u>	<u>15.516</u>
- Aportaciones y dotaciones para pensiones	1.205
- Seguridad Social a cargo de la empresa	14.311
TOTAL	60.597

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

Categoría	Hombres	Mujeres	Contrato
- Gerente	0,5	---	Indefinido a media jornada
- Administrativo	---	0,5	Indefinido a media 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:

	<u>Importe</u>
- Arrendamientos y cánones	786
- Reparaciones y conservación	10.974
- Servicios de profesionales independientes	35.117
- Transportes	856
- Primas de seguros	937
- Servicios bancarios y similares	365
- Publicidad, propaganda y Relaciones Públicas	2.388
- Suministros	579
- Otros servicios	22.466
- Otros Tributos	9.941
TOTAL	84.409

El presupuesto de honorarios correspondiente a la auditoría del ejercicio 2008 resulta de 5.600 euros.

Ingresos de explotación

El detalle correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2008, resulta la siguiente:

	<u>Importe</u>
- Gastos repercutidos a clientes	32.549
TOTAL	32.549



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 Gastos	Servicios recibidos	Ingresos financieros
- Sprilur, S.A.	Depósitos	3.652.120	---	---	---	155.025
- Sprilur, S.A.	Otros servicios	(4.935)	---	---	4.600	---
- Mallabiako Industrialdea, S.A.	Servicios administración	2.326	9.570	---	---	---
- Aiara Araneko Industrialdea, S.A.	Otros	---	---	937	---	---

Los servicios prestados corresponden al servicio de administración que presta a Mallabiako Industrialdea, S.A..



NOTA 14. OTRA INFORMACIÓN

Los Administradores no perciben retribución alguna de la Sociedad. Por su parte, los miembros de la alta Dirección, considerando como tal a la gerencia de la Sociedad, han percibido en el ejercicio 2008 retribuciones por 29.357 euros.

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

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



D. MIKEL OREGI GOÑI	D. INAKI VILLANUEVA MUÑOZ	Dña. AURKENE NINO GONZALEZ
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. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Gasteizko Industria Lurra, S.A. Goierrri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Lautadako Industrialdea, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerrika Industria Lurra, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A. Zuatzu Empresa Parkea, S.A.	Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Goierrri Beheko Industrialdea, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.	Urola Garaiko Industrialdea, S.A.



D. PEDRO GARCIA PINEDO	Dña. PILAR DOSAU PÉREZ	D. JOSÉ IGNACIO IZURIETA MENDIETA
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Oarsoaldeako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apataerreaka Industria Lurra, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Azpiegitura, S.A. Bai Bizkaiko Berrikuntza Agentzia, S.A. Beaz, S.A. Bizkailur, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Igorreko Industrialdea, S.A. Lantik, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Parque Tecnológico, S.A. Seed Capital, S.A. Sestao Bai, S.A.	Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Azpiegitura, S.A. Beaz, S.A. Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Ibarzaharra, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Seed Capital, S.A. Sestao Bai, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A.



ELORRIOKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Informe de gestión de 2008

INTRODUCCIÓN

ELORRIOKO INDUSTRIALDEA, S.A., se constituyó el 26 de Octubre de 1990, siendo actualmente su capital de 3.606.000 euros. Se halla ubicada en Elorrio (Bizkaia) y con el objetivo social siguiente: "La construcción, promoción y gestión del Polígono industrial Betsaide, así como cualquier actividad relacionada con el mismo, con el fin de estimular la iniciativa y la inversión industrial en el término municipal de Elorrio".

La ocupación del Polígono Betsaide es del 100% desde finales del 2005. A lo largo del 2008 cuatro empresas instaladas en la fase II ya han acabado su periodo de alquiler con opción de compra y se va a proceder a ejecutar dichos contratos a la hora de hacer la declaración de obra nueva, que se prevé que será durante el primer trimestre del 2009.

Se estima que a lo largo del 2.009 parte de los inquilinos tanto de la fase I como de la fase II irán solicitando la ejecución de sus contratos de alquiler con opción de compra.

OCUPACIÓN DEL POLÍGONO

Como parámetros básicos de "Elorrioko Industrialdea, S.A.", señalaremos los siguientes:

- Superficie bruta: 48.370 m²
- Superficie total pabellones: 14.398 m²
- Superficie total parcelas: 4.317 m²
- Superficie total oficinas: 465 m²
- Ocupación: 100 %
- N° Empresas: 19
- Trabajadores: 282



Ubicación	Superficie	Ocupación	N° Empresas	N° Trabajadores
PABELLON I	7.698 m ²	100 %	9	128
PABELLON II	6.700 m ²	100 %	6	86
PABELLON C	4.317 m ²	100 %	1	24
EDIFICIO SOCIAL	465 m ²	100 %	3	44
TOTAL	19.180 m ²	100 %	19	282



INVERSIONES

No se han realizado inversiones en el ejercicio 2008.

MOROSIDAD

Debido a esta crisis económica, que abarca prácticamente todos los campos, ya se han tenido reuniones con varias empresas para tratar los posibles impagos que pudieran surgir. De momento no se ha producido ningún caso, pero viendo la perspectiva que hay de cara al 2009 se prevé que aparezcan sobre mayo-Junio y con final indefinido.

TESORERÍA

Al 31 de diciembre de 2008 se cuenta con una tesorería de 494.592,17 euros en entidades bancarias y un depósito con SPRILUR, S.A. de 3.652.120,41 euros.

RESULTADOS

El beneficio después de impuestos es de 102.422,91 euros. La propuesta de distribución de resultados a presentar ante la Junta de Accionistas, sería de un 10% a Reserva Legal (10.242,29 euros) y el resto a Reserva voluntaria (92.180,62 euros).

PERSPECTIVAS 2009

Se han identificado los problemas que provienen de la reparcelación de la fase II, por lo que se han hecho gestiones para subsanarlos. Se prevé que sobre marzo-abril se pueda escriturar la declaración de obra nueva, y simultáneamente ejecutar los contratos vencidos de los inquilinos de dicha fase.

Respecto a la fase I, hay empresas que aún no han obtenido licencia de actividad al paralizar el Ayuntamiento sus proyectos presentados, alegando errores por parte de Industrialdea en el momento de solicitar la primera ocupación de los pabellones. Dichos errores están identificados y se está gestionando su subsanación, por lo que se prevé que se solucionen en breve.

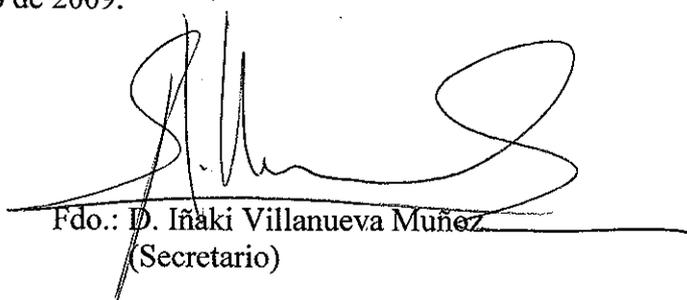


HOJA DE FIRMAS

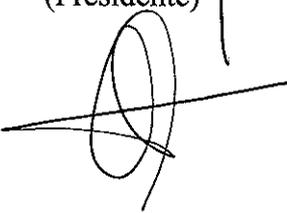
Las cuentas anuales e informe de gestión de Elorrioko Industrialdea, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2008 y que se adjuntan, fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad el 11 de marzo de 2009.



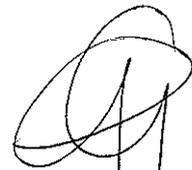
Fdo.: D. Mikel Oregi Goñi
(Presidente)



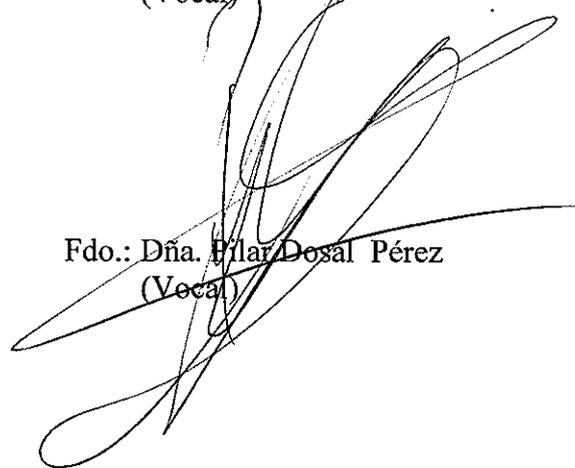
Fdo.: D. Iñaki Villanueva Muñoz
(Secretario)



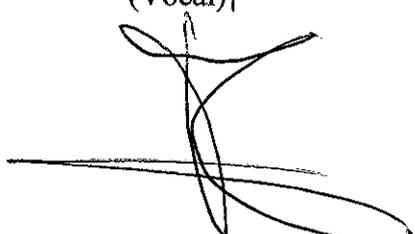
Fdo.: Dña. Aurkene Niño Gonzalez
(Vocal)



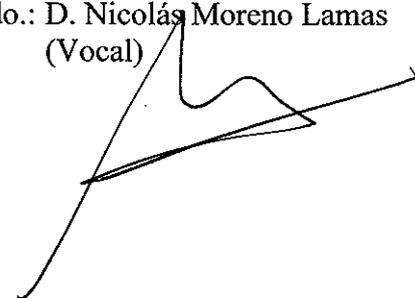
Fdo.: D. Pedro García Pineda
(Vocal)



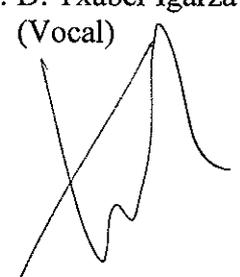
Fdo.: Dña. Pilar Dosal Pérez
(Vocal)



Fdo.: D. José Ignacio Izurieta Mendieta
(Vocal)



Fdo.: D. Nicolás Moreno Lamas
(Vocal)



Fdo.: D. Txaber Igarza Pildain
(Vocal)

ELORRIOKO 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	%
<u>INVERSIONES</u>				
. INMOVILIZACIONES MATERIALES	---	1.161	(1.161)	(100)
. AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	523.110	571.388	(48.278)	(9)
TOTAL INVERSIONES	523.110	572.549	(49.439)	(9)
<u>FINANCIACIÓN</u>				
. RECURSOS GENERADOS EN EL EJERCICIO	523.110	739.740	(216.630)	(41)
. RESERVAS Y RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	---	(168.316)	168.316	100
. ENAJENACIÓN, CANCELACIÓN ANTICIPADA O TRASPASO A CORTO DE INMOVILIZADO	---	1.125	(1.125)	100
TOTAL FINANCIACIÓN	523.110	572.549	(49.439)	(9)

2- PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

	Presupuestado	Real	- Euros -	
			Desviación	
			Importe	%
<u>DOTACIONES</u>				
. GASTOS DE PERSONAL	60.645	60.597	48	%
. AMORTIZACIONES	420.519	419.778	741	---
. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	92.762	84.409	8.353	9
. PÉRDIDAS EXTRAORDINARIAS	---	6.712	(6.712)	(100)
. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	54.614	---	54.614	100
. BENEFICIO DEL EJERCICIO	102.591	319.962	(217.371)	(212)
TOTAL DOTACIONES	731.131	891.458	(160.327)	(22)
<u>RECURSOS</u>				
. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	606.359	670.099	(63.740)	(11)
. INGRESOS FINANCIEROS	124.772	177.187	(52.415)	(42)
. INGRESOS EXTRAORDINARIOS	---	11.623	(11.623)	(100)
. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	---	32.549	(32.549)	(100)
TOTAL RECURSOS	731.131	891.458	(160.327)	(22)

ELORRIOKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

ELORRIOKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

Inmovilizado material:

- Equipos para procesos de información:

S/ Presupuesto: 0 euros.

Ingresos de explotación:

- Ingresos por arrendamiento de inmuebles:

S/ Presupuesto: 606.359 euros.

Ingresos financieros:

- De empresas del grupo:

S/ Presupuesto: 124.772 euros.

- Otros ingresos financieros

S/ Presupuesto: 0 euros.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

Inmovilizado material:

- Equipos para procesos de información:

S/ Real: 1.161 euros.

Se ha visto necesaria la adquisición de un ordenador para la gerencia, no prevista en presupuestos.

Ingresos de explotación:

- Ingresos por arrendamiento de inmuebles:

S/ Real: 670.099 euros.

Se han obtenido mayores ingresos por el arrendamiento de los pabellones que los contemplados en presupuestos.

Ingresos financieros:

- De empresas del grupo:

S/ Real: 155.025 euros.

- Otros ingresos financieros:

S/ Real: 22.162 euros.

La disponibilidad de mayor tesorería ha supuesto un aumento de los ingresos financieros de empresas del grupo.

En cuanto a otros ingresos financieros, la diferencia se origina como consecuencia del devengo de intereses en las cuentas corrientes de la sociedad con las entidades financieras, no presupuestados.