

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

ATTEST

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

ATTEST

Henao, 18 - 1º
48009 BILBAO

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Los Administradores presentan las cuentas anuales de acuerdo con lo previsto en la legislación mercantil, no incluyendo en este ejercicio las cifras comparativas correspondientes al ejercicio anterior al no ser exigido por la citada legislación. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 29 de febrero de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas son las primeras que GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A. prepara aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Cuarta del citado Real Decreto, se han considerado dichas cuentas como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas del ejercicio anterior. En la Nota 2.4 de la memoria adjunta, "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables", se incorporan el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición.
4. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A. al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.

ATTEST

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

ATTEST

Oscar Zorelle

4 de marzo de 2009

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION

DEL EJERCICIO 2008

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

<u>ACTIVO</u>	<u>Euros</u>	<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>Euros</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Inmovilizado material (Nota 5)-		Fondos propios (Nota 13)-	
Terrenos y construcciones	25.161	Capital escriturado	5.001.131
		Prima de emisión	920.591
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)-		Reservas-	
Inversiones en construcciones	9.436	Legal y estatutarias	199.600
Total Activo No Corriente	<u>34.597</u>	Otras reservas	1.891.235
			<u>2.090.835</u>
		Resultado del ejercicio (Nota 3)	94.072
ACTIVO CORRIENTE:			<u>8.106.629</u>
Existencias (Nota 10)-		Total Patrimonio Neto	<u>8.106.629</u>
Edificios adquiridos	1.011.630		
Terrenos y solares	64.810	PASIVO NO CORRIENTE:	
	<u>1.076.440</u>	Deudas a largo plazo-	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		Otros pasivos financieros (Nota 15)	74.870
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo (Nota 9)	629.844	Pasivos por impuesto diferido (Nota 17)	<u>111.772</u>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo (Nota 9)	2.199.876	Total Pasivo No Corriente	<u>186.642</u>
Activos por impuesto corriente (Nota 17)	144.458		
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17)	1.144	PASIVO CORRIENTE:	
	<u>2.975.322</u>	Deudas a corto plazo	
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo (Nota 16)-		Otros pasivos financieros (Nota 15)	24.930
Créditos a empresas	4.181.392	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar -	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12)-		Proveedores	25.250
Tesorería	123.725	Acreeedores varios	6.232
Otros activos líquidos equivalentes	1.660	Otras deudas contra las Administraciones Públicas (Nota 17)	43.453
	<u>125.385</u>		<u>74.935</u>
Total Activo Corriente	<u>8.358.539</u>	Total Pasivo Corriente	<u>99.865</u>
TOTAL ACTIVO	<u>8.393.136</u>	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	<u>8.393.136</u>

Las Notas 1 a 20 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2008.

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

	<u>Euros</u>
OPERACIONES CONTINUADAS:	
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 18)-	
Ingresos por arrendamientos	3.751
Aprovisionamientos (Nota 18)-	
Consumo de edificios adquiridos	(25.151)
Consumo de terrenos y solares	<u>(27.616)</u>
	(52.767)
Gastos de personal-	
Sueldos, salarios y asimilados	(115.177)
Cargas sociales (Nota 18)	<u>(28.664)</u>
	(143.841)
Otros gastos de explotación-	
Servicios exteriores	(93.025)
Tributos	<u>(3.364)</u>
	(96.389)
Amortización del inmovilizado (Notas 5 y 6)	<u>(2.405)</u>
RESULTADO DE EXPLOTACION	<u>(291.651)</u>
Ingresos financieros-	
De valores negociables y otros instrumentos financieros-	
De empresas del grupo (Nota 16)	172.236
De terceros	<u>250.394</u>
	422.630
Gastos financieros-	
Por deudas con terceros	<u>(123)</u>
RESULTADO FINANCIERO	<u>422.507</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>130.856</u>
Impuestos sobre beneficios (Nota 17)	<u>(36.784)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	<u>94.072</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>94.072</u></u>

Las Notas 1 a 20 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.



GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

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

	<u>Euros</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	<u>94.072</u>
Total de ingresos y gastos reconocidos	<u><u>94.072</u></u>

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

	Euros					
	<u>Capital Escriturado</u>	<u>Prima de Emisión</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados de ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2007	5.001.131	920.591	1.633.791	(97.382)	195.164	7.653.295
Ajustes por aplicación del nuevo plan contable (Nota 2.4.)	-	-	359.262	-	-	359.262
Saldo ajustado al 1 de enero de 2008	5.001.131	920.591	1.993.053	(97.382)	195.164	8.012.557
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	94.072	94.072
Otras variaciones del patrimonio neto-						
Distribución del beneficio del ejercicio 2007-						
Reservas	-	-	97.782	97.382	(195.164)	-
	-	-	97.782	97.382	(195.164)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	5.001.131	920.591	2.090.835	-	94.072	8.106.629

Las Notas 1 a 20 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

	Euros
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION:	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	130.856
Ajustes del resultado-	
Amortización del inmovilizado (Notas 5 y 6)	2.405
Ingresos financieros (Nota 18)	(422.630)
Gastos financieros	123
	(420.102)
Cambios en el capital corriente-	
Existencias (Nota 10)	(1.004.531)
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.439.932
Acreedores y otras cuentas a pagar	4.692
Otros pasivos corrientes	24.930
Otros activos y pasivos no corrientes	(67.657)
	397.366
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-	
Pagos de intereses	(123)
Cobros de intereses	336.776
Cobros por impuesto sobre beneficios	112.372
	449.025
	557.145
 FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Pagos por inversiones-	
Empresas del grupo y asociadas	(646.392)
DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(89.247)
 Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	 214.632
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	125.385

Las Notas 1 a 20 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

(1) **Actividad de la Sociedad**

Goierrri Beheko Industrialdea, S.A., se constituyó el 26 de diciembre de 1985 con la denominación social de Ordiziako Industrialdea, S.A., cambiando su denominación por la actual el 11 de septiembre de 2001 tras la fusión por absorción de Lazkaoko Industria Lurra, S.A. La Sociedad tiene por objeto estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en los términos municipales de la comarca de Goierri (Altzaga, Arama, Ataun, Beasain, Gabiria, Gaintza, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legorreta, Mutiloa, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Segura, Zaldibia, Zegama y Zerain), mediante:

- a) 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 la urbanización y promoción industrial.
- b) La construcción de complejos industriales de pabellones y edificaciones complementarias, gestionando los mismos hasta la total transferencia de su titularidad.

Su domicilio social y fiscal radica en el Polígono Malloiz, s/n, Ordizia (Gipuzkoa).

La Sociedad forma parte del Grupo SPRI, el cual está encabezado por Sociedad para Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (en adelante SPRI, S.A.) como sociedad dominante última, y tal como se indica en la Nota 13, la sociedad dominante directa es SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Álava y Vizcaya, respectivamente.

Los Administradores de SPRI, S.A. tienen previsto formular en el mes de marzo de 2009 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 del Grupo SPRI. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 fueron formuladas con fecha 29 de febrero de 2008. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI se depositan en el Registro Mercantil de Álava.

Los saldos y las transacciones con empresas del Grupo se muestran en la Nota 16 de esta memoria.

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.



Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

(2) **Bases de Presentación de las Cuentas Anuales**

2.1 *Imagen fiel-*

Las cuentas anuales del ejercicio 2008 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad. Dichas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con objeto de mostrar, mediante la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados recogidos en la legislación en vigor, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Dichas cuentas anuales se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2007 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 10 de junio de 2008.

2.2 *Principios contables-*

Para la elaboración de las cuentas del ejercicio 2008 se han seguido los principios contables y las normas de registro y valoración establecidas en el Código de Comercio, en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de Reforma y Adaptación de la Legislación Mercantil en Materia Contable para su Armonización Internacional con base en la Normativa de la Unión Europea, y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y especialmente se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.

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

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



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

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

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

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

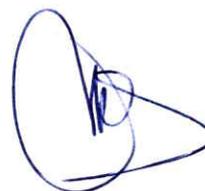
Con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el cual se aprueba el Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor.

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

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

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

Asimismo y según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales del balance de apertura conforme a los principios y normas vigentes al



31 de diciembre de 2007, salvo los instrumentos financieros que se valoran por su valor razonable.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece el Real Decreto 1514/2007, a continuación se reflejan el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007 aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de junio de 2008. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el R.D. 1643/1990 de 20 de diciembre - PGC (90):



GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.
BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

<u>ACTIVO</u>	<u>Euros</u>	<u>PASIVO</u>	<u>Euros</u>
INMOVILIZADO:		FONDOS PROPIOS:	
Inmovilizaciones materiales-		Capital suscrito	5.001.131
Inmovilizado afecto a actividades		Prima de emisión	920.591
de promoción industrial	5.948.880	Reserva legal	180.083
Terrenos y construcciones	65.312	Otras reservas	1.453.709
Otras instalaciones y mobiliario	21.689	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(97.382)
Anticipos e inmovilizaciones materiales		Beneficios del ejercicio, según las cuentas	
en curso	71.909	de pérdidas y ganancias adjuntas	<u>195.164</u>
Otro inmovilizado	11.238		<u>7.653.296</u>
Amortizaciones	<u>(2.214.692)</u>		
	<u>3.904.336</u>	ACREEDORES A LARGO PLAZO:	
ACTIVO CIRCULANTE:		Otros acreedores-	
Deudores-		Fianzas y depósitos recibidos	<u>114.586</u>
Clientes por ventas y prestaciones			
de servicios	39.885	ACREEDORES A CORTO PLAZO:	
Empresas del grupo, deudores	1.486	Acreedores comerciales-	
Deudores varios	2.284	Deudas por compras y prestaciones	
Administraciones Públicas	<u>140.501</u>	de servicios	18.412
	184.156	Otras deudas no comerciales-	
Inversiones financieras temporales-		Administraciones Públicas	49.852
Créditos a empresas del grupo	3.535.000	Otras deudas	<u>1.978</u>
Otros créditos	<u>3.164</u>		<u>51.830</u>
	3.538.164		70.242
Tesorería	<u>211.468</u>		
	<u>3.933.788</u>		
	<u>7.838.124</u>		<u>7.838.124</u>

GOIERRIKO BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

<u>DEBE</u>	<u>Euros</u>	<u>HABER</u>	<u>Euros</u>
GASTOS:		INGRESOS:	
Gastos de personal-		Importe neto de la cifra de negocios-	
Sueldos, salarios y asimilados	102.248	Prestaciones de servicios	953.913
Cargas sociales	30.799		
	<u>133.047</u>	Otros ingresos de explotación	436
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	619.728		
Otros gastos de explotación-			
Servicios exteriores	91.680		
Tributos	1.358		
	<u>93.038</u>		
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	<u>108.536</u>		
Gastos financieros y gastos asimilados-		Otros intereses e ingresos asimilados-	
Por deudas con terceros y gastos asimilados	150	De empresas del grupo	119.453
		Otros intereses	<u>5.745</u>
			125.198
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	<u>125.048</u>		
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES			
ORDINARIAS	<u>233.584</u>		
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	<u>233.584</u>		
Impuesto sobre beneficios	38.420		
BENEFICIOS DEL EJERCICIO	<u>195.164</u>		

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

	<u>Euros</u>
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC (90) (*)	7.653.296
Impactos por transición al Nuevo Plan General de Contabilidad	
Contratos de arrendamiento financiero	<u>359.262</u>
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC	<u><u>8.012.558</u></u>

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

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

Contratos de arrendamiento financiero-

Al 31 de diciembre de 2007, el epígrafe “Inmovilizaciones materiales” incluía por importe de 3.795.426 euros, el valor neto contable de diversos pabellones, oficinas o locales arrendados en régimen de arrendamiento financiero. Como consecuencia de la aplicación de la nueva normativa contable a dichos contratos de arrendamiento financiero suscritos, la Sociedad, con fecha 1 de enero de 2008, dio de baja de su inmovilizado material el valor neto contable por el que dichos activos figuraban contabilizados al 31 de diciembre de 2007 y reconoció un saldo a cobrar en “Clientes” por el importe del principal pendiente de cobro a dicha fecha más el valor residual correspondiente a la opción de compra. El diferencial entre el valor neto contable de los mencionados activos y el principal pendiente de cobro más la opción de compra, neto del efecto impositivo, que ascendía a 359.262 euros, fue registrado con abono a cuentas de reservas.

(3) **Aplicación de Resultados**

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

	<u>Euros</u>
A reserva legal	9.407
A otras reservas	<u>84.665</u>
	<u>94.072</u>

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

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

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

a) ***Inmovilizaciones materiales-***

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

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

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



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

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	20
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 2.027 euros, aproximadamente (Nota 5).

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

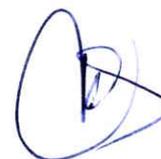
Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a lo explicado en la Nota 4.c.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.c.

b) *Inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias corresponden a unidades inmobiliarias, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas de forma continuada en el largo plazo, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.a anterior, relativa al inmovilizado material.



El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a 378 euros (Nota 6).

c) ***Deterioro de valor del inmovilizado material,
e inversiones inmobiliarias-***

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Para el cálculo del valor de uso las hipótesis utilizadas incluyen las tasas de descuento antes de impuestos, tasas de crecimiento y cambios esperados en los precios de venta y en los costes. La Sociedad estima las tasas de descuento antes de impuestos que recogen el valor del dinero en el tiempo y los riesgos asociado al activo o a la unidad generadora de efectivo. Las tasas de crecimiento y las variaciones en precios y costes se basan en las previsiones internas y sectoriales y la experiencia y expectativas futuras, respectivamente.

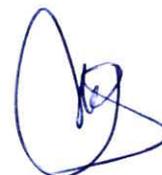
En el ejercicio 2008 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados material e inversiones inmobiliarias.

d) ***Arrendamientos-***

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos financieros

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas



al formalizarse la operación. Normalmente, los contratos de arrendamiento financiero formalizados por la Sociedad tienen una duración de nueve años.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, descontado al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el crédito registrado en el activo y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida que se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Arrendamientos operativos-

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza.

e) *Instrumentos financieros-*

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio propio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de préstamos y partidas a cobrar, activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, y débitos y cuentas a pagar. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.



Los instrumentos financieros se reconocen cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Activos financieros

Clasificación y valoración-

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con las siguientes categorías:

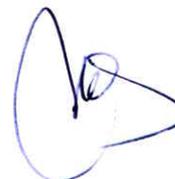
1. Préstamos y partidas a cobrar:

Corresponden a activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa (créditos por operaciones comerciales), o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo (créditos por operaciones no comerciales).

Estos activos financieros se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, en general, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.



Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

Baja de activos financieros-

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

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

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar de la Sociedad que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa (débitos por operaciones comerciales), o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados (débitos por operaciones no comerciales).

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por

su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se da de baja y la contraprestación pagada, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias en que tenga lugar.

Fianzas recibidas

Corresponden a los importes recibidos de los arrendatarios de los locales en los que la Sociedad actúa como arrendador. Dichas fianzas son registradas por los importes recibidos, que no difieren significativamente de su valor razonable.

Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

f) Existencias-

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge los activos que la Sociedad mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio o tiene en proceso de construcción o desarrollo con dicha finalidad

Los criterios seguidos para la valoración de las existencias, son los siguientes:

- Los edificios adquiridos se valoran a su precio de adquisición.

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

g) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-

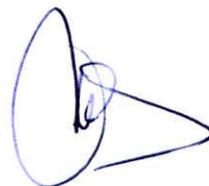
El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

A los efectos del estado de flujos de efectivo, se incluyen como efectivo y otros activos líquidos equivalentes, en su caso, los descubiertos bancarios ocasionales que son exigibles a la vista y que forman parte de la gestión del efectivo de la Sociedad. En su caso, los descubiertos bancarios se reconocen en el balance de situación como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

h) Impuesto sobre beneficios-

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la



cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias, que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como, en su caso, las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

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

i) Ingresos y gastos-

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

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



Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias (locales y oficinas) arrendadas bajo un contrato de arrendamiento financiero, la Sociedad sigue el criterio de registrar las ventas y el coste de ventas de las mismas en el momento en el que se suscriben dichos contratos. Las ventas del resto de unidades inmobiliarias y el coste de ventas de las mismas se reconocen en el momento de la escrituración.

En el supuesto de resolución de un contrato de arrendamiento financiero, la Sociedad registra la adquisición del bien objeto del contrato como "Edificios adquiridos" por el importe del principal pendiente de cobro mas, en su caso, las cantidades entregadas, con el límite del valor razonable del bien en el momento de la incorporación o el coste de producción, el menor.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

j) Provisiones-

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Contingencias: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario y que se pueda realizar una estimación razonable del importe de las mismas. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación con cargo al epígrafe de la cuenta de resultados que corresponda según la naturaleza de la obligación.

Las contingencias no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación,

teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. No obstante, tratándose de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

Las provisiones revierten en resultados cuando es menor la posibilidad de ocurrencia de que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación que de lo contrario.

k) Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal-

La Sociedad tiene asumido con sus empleados el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración consistente en un porcentaje sobre su salario, a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzarri-E.P.S.V.

Las aportaciones efectuadas por la Entidad por este concepto en cada ejercicio se registran en el capítulo "Gastos de Personal - Cargas sociales " de las cuentas de pérdidas y ganancias (Nota 18).

l) Indemnizaciones por despido-

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

m) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.



n) *Transacciones con partes vinculadas-*

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad (Notas 1 y 13).

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo asociadas y multigrupo, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a precios de mercado. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

Los préstamos recibidos y concedidos entre las empresas del Grupo devengan tipos de interés de mercado y sus vencimientos son a corto plazo.

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

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

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



(5) **Inmovilizado Material**

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2008 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe “Inmovilizaciones materiales” del balance de situación adjunto, han sido los siguientes:

	Euros		
	Saldo al 01.01.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2008
COSTE:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	9.800	-	9.800
Construcciones	<u>40.531</u>	<u>-</u>	<u>40.531</u>
	50.331	-	50.331
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	21.689	-	21.689
Equipos para procesos de información	<u>11.238</u>	<u>-</u>	<u>11.238</u>
	<u>32.927</u>	<u>-</u>	<u>32.927</u>
	<u>83.258</u>	<u>-</u>	<u>83.258</u>
AMORTIZACION ACUMULADA:			
Construcciones	(23.143)	(2.027)	(25.170)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	(21.689)	-	(21.689)
Equipos para procesos de información	<u>(11.238)</u>	<u>-</u>	<u>(11.238)</u>
	<u>(32.927)</u>	<u>-</u>	<u>(32.927)</u>
	<u>(56.070)</u>	<u>(2.027)</u>	<u>(58.097)</u>
NETO:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	9.800	-	9.800
Construcciones	<u>17.388</u>	<u>(2.027)</u>	<u>15.361</u>
	27.188	(2.027)	25.161
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	-	-	-
Equipos para procesos de información	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>27.188</u>	<u>(2.027)</u>	<u>25.161</u>

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

Al 31 de diciembre de 2008 el epígrafe “Terrenos y construcciones” recoge el valor neto contable de los locales para uso propio de la Sociedad.

Del inmovilizado material de la Sociedad en uso al 31 de diciembre de 2008, se encuentran totalmente amortizados algunos elementos, cuyos valores de activo y correspondiente amortización acumulada ascienden a 32.927 euros, según el siguiente detalle:

	<u>Euros</u>
Mobiliario	21.689
Equipos para procesos de información	<u>11.238</u>
	<u><u>32.927</u></u>

(6) Inversiones Inmobiliarias

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2008 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto, han sido los siguientes:

	<u>Euros</u>		
	<u>Saldo al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u>
	<u>01.01.2008</u>	<u>o</u>	<u>31.12.2008</u>
		<u>Dotaciones</u>	
COSTE:			
Inversiones inmobiliarias-			
Inversiones en construcciones:			
Inmuebles en arrendamiento	<u>14.982</u>	<u>-</u>	<u>14.982</u>
AMORTIZACION ACUMULADA:			
Inversiones en construcciones:			
Inmuebles en arrendamiento	<u>(5.168)</u>	<u>(378)</u>	<u>(5.546)</u>
NETO:			
Inversiones inmobiliarias-			
Inversiones en construcciones:			
Inmuebles en arrendamiento	<u>9.814</u>	<u>(378)</u>	<u>9.436</u>

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con una oficina destinada a su explotación en régimen de arrendamiento operativo de forma continuada.

Los ingresos generados por las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2008, correspondientes a arrendamientos operativos, han ascendido a 3.751 euros y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de

negocios – Ingresos por arrendamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancia adjunta (Nota 18).

(7) **Arrendamientos**

Arrendamientos financieros-

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad actúa como arrendador de diversos pabellones, locales y oficinas mediante contratos de arrendamiento financiero. Dichos contratos se formalizan, normalmente, por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

La conciliación entre la inversión bruta total en los arrendamientos clasificados como financieros y su valor actual al cierre del ejercicio es como sigue:

	Euros	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Importe bruto a cobrar	756.562	2.464.963
Menos - Ingresos financieros no devengados	<u>(128.393)</u>	<u>(265.087)</u>
Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar	<u>628.169</u>	<u>2.199.876</u>

Al 31 de diciembre de 2008, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dichos arrendamientos y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento es como sigue:

	Euros		
	<u>Cobros mínimos</u>	<u>Intereses</u>	<u>Valor actual</u>
Hasta un año	756.562	(128.393)	628.169
Entre uno y cinco años	<u>2.464.963</u>	<u>(265.087)</u>	<u>2.199.876</u>
Total largo plazo	<u>2.464.963</u>	<u>(265.087)</u>	<u>2.199.876</u>
Total	<u>3.221.525</u>	<u>(393.480)</u>	<u>2.828.045</u>

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



	<u>Euros</u>
Saldo al 1 de enero de 2008	5.210.478
Cobros	(769.439)
Cobros anticipados	(100.199)
Resolución de contratos	(1.004.026)
Otros	<u>(508.769)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u><u>2.828.045</u></u>

Arrendamientos operativos-

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tiene arrendado en régimen de arrendamiento operativo una oficina de 43 metros cuadrados situada en Ordizia. Dicho contrato de arrendamiento fue firmado el 1 de enero de 2007 y su duración es de 7 años. La cuota anual devengada por dicho arrendamiento asciende a 3.751 euros.

Al cierre del ejercicio 2008, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por actualización de rentas (IPC), ni otras actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	<u>Euros</u>
Hasta un año	3.751
Entre uno y cinco años	<u>15.004</u>
	<u><u>18.755</u></u>

(8) Activos Financieros por Categorías

Categorías de activos financieros-

Al 31 de diciembre de 2008, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes (Nota 12), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	Euros		Total
	Corriente		
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	
Préstamos y partidas a cobrar	2.975.322	4.181.392	7.156.714

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los activos financieros detallados en el cuadro anterior constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

Clasificación por vencimientos-

La clasificación de los principales activos financieros por vencimientos es como sigue:

	Euros							Total
	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes	Total largo plazo	
Inversiones en empresas del grupo- Créditos a empresas (Nota 16)	4.181.392	-	-	-	-	-	-	4.181.392
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 9)	629.844	485.178	565.710	551.744	419.113	178.131	2.199.876	2.829.720
Activos por impuesto corriente (Nota 17)	144.458	-	-	-	-	-	-	144.458
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 17)	1.144	-	-	-	-	-	-	1.144
	<u>775.446</u>	<u>485.178</u>	<u>565.710</u>	<u>551.744</u>	<u>419.113</u>	<u>178.131</u>	<u>2.199.876</u>	<u>2.975.322</u>
	<u>4.956.838</u>	<u>485.178</u>	<u>565.710</u>	<u>551.744</u>	<u>419.113</u>	<u>178.131</u>	<u>2.199.876</u>	<u>7.156.714</u>

Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros-

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros corresponden únicamente con los “Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés de efectivo” por importe 422.630 euros (Nota 18).

(9) **Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar**

Los créditos comerciales a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2008 correspondientes a clientes, se presentan en el balance de situación adjunto según el siguiente detalle:

	Euros	
	Corto plazo	Largo plazo
Clientes por ventas y prestaciones de servicios-		
Por contratos de arrendamiento financiero	628.169	2.199.876
Otros	1.675	-
	<u>629.844</u>	<u>2.199.876</u>

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

(10) **Existencias**

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

	Euros			Saldo al 31.12.2008
	Saldo al 1.1.2008	Adiciones	Retiros	
Edificios adquiridos	-	1.011.630	-	1.011.630
Terrenos y solares	71.909	20.517	(27.616)	64.810
	<u>71.909</u>	<u>1.032.147</u>	<u>(27.616)</u>	<u>1.076.440</u>

El saldo registrado en el epígrafe "Edificios adquiridos" recoge, básicamente, el coste de adquisición de tres pabellones situados en Zegama que en el ejercicio anterior se encontraban arrendados mediante contratos de arrendamiento financiero y cuyos contratos se han rescindido en abril de 2008.

Por otra parte, el saldo registrado en el epígrafe “Terrenos y solares” recoge los costes incurridos por estudios realizados en terrenos cuya promoción está prevista sea realizada en ejercicios siguientes.

**(11) Información Sobre la Naturaleza y Nivel de
Riesgo de los Instrumentos Financieros**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo SPRILUR (de capital público) al que la Sociedad pertenece (Nota 1), la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros con impacto en la Sociedad.

a) Riesgo de crédito y liquidez:

La Sociedad está integrada en el “Sistema de Tesorería Centralizada” del Grupo SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras (Nota 15).

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos de arrendamiento financiero de pabellones, oficinas o locales (Notas 6 y 9), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de la “tesorería centralizada” del Grupo SPRILUR (Nota 15).

b) Riesgo de mercado (incluye riesgo de tipo de interés y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería, como los saldos centralizados con SPRILUR y las cuentas a cobrar correspondientes a clientes por contratos de arrendamiento financiero de unidades inmobiliarias, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto en los resultados financieros y en los flujos de caja futuros de la Sociedad. Los mencionados instrumentos financieros se encuentran contratados a un tipo de interés del Euribor más un diferencial

El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros
Tesorería (Nota 12)	Euribor 3M - 0,10	123.725
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 16)	Euribor 3M - 0,10	4.181.392
Cuentas a cobrar por arrendamientos financieros (Nota 9)	Euribor +1,25%	2.828.045
		<u>7.133.162</u>

(12) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

La composición del saldo de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 adjunto, es la siguiente:

	Euros
Tesorería:	
Caja	113
Bancos e instituciones de crédito- c/c Gipuzkoa Donostia Kutxa	123.612
	<u>123.725</u>
Otros activos líquidos equivalentes	1.660
	<u>125.385</u>

La cuenta corriente, de libre disposición, está contratada a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 2008, entre un 4,41% y un 4,86% anual, habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 7.013 euros, que figuran incluidos en el saldo del epígrafe “Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

(13) Fondos Propios

El movimiento habido en los epígrafes del capítulo "Fondos Propios" durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 ha sido el siguiente:

	Euros					
	Capital suscrito	Prima de emisión	Reserva legal	Otras reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio
Saldos al 1 de enero de 2008	5.001.131	920.591	180.083	1.812.970	(97.382)	195.164
Aplicación del resultado del ejercicio 2007	-	-	19.517	78.265	97.382	(195.164)
Beneficios del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	94.072
Saldos al 31 de diciembre de 2008	<u>5.001.131</u>	<u>920.591</u>	<u>199.600</u>	<u>1.891.235</u>	<u>-</u>	<u>94.072</u>

Capital escriturado-

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social de la Sociedad está representado por 832.135 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

	Porcentaje de Participación	Número de acciones
Sprilur, S.A.	51%	424.389
Excma. Diputación Foral de Guipúzcoa	24,5 %	203.873
Ilmo. Ayuntamiento de Lazkao	11,55%	96.112
Ilmo. Ayuntamiento de Ordizia	1,82%	15.145
Ilmo. Ayuntamiento de Zegama	5,89%	49.012
Ilmo. Ayuntamiento de Beasain	2,66%	22.135
Otros Ayuntamientos	<u>2,58%</u>	<u>21.469</u>
	<u>100%</u>	<u>832.135</u>

Prima de emisión-

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital

y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal-

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

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

Reservas voluntarias-

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

(14) Contingencias

Según se establece en los contratos de arrendamiento financiero, los arrendatarios tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. Al 31 de diciembre de 2008, la contingencia máxima por este concepto asciende a 1.999.407 euros, aproximadamente. El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén pérdidas por rescisiones de contratos.

(15) Pasivos Financieros por Categorías

Categorías de pasivos financieros-

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:



Categorías	Euros			Total
	No Corriente	Corriente		
	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y partidas a pagar	74.870	24.930	74.935	174.735

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los “Débitos y partidas a pagar” se aproxima a su valor razonable.

Clasificación por vencimientos-

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos es como sigue:

	Euros						Total no corriente	Total
	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes		
Inversiones financieras								
Otros pasivos financieros	24.930	-	10.233	21.376	27.131	16.130	74.870	99.800
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-								
Proveedores	25.250	-	-	-	-	-	-	25.250
Acreedores varios	6.232	-	-	-	-	-	-	6.232
Otros deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	43.453	-	-	-	-	-	-	43.453
	74.935	-	-	-	-	-	-	74.935
	99.865	-	10.233	21.376	27.131	16.130	74.870	174.735

(16) Operaciones y Saldos con Partes Vinculadas

Saldos con partes vinculadas-

La Sociedad está integrada en el “Sistema de Tesorería Centralizada” del GRUPO SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. (Nota 13), los depósitos se efectúan por plazos mensuales renovables mes a mes y tienen un carácter de disponibilidad flexible, pudiéndose retrotraer siempre que se considere necesario, dentro del plazo del ciclo de gestión de un mes. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras.

Al 31 de diciembre de 2008 el saldo a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A., asciende a 4.181.392 euros y figura registrado en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo a corto plazo – Créditos a empresas del grupo” del activo del balance de situación adjunto. Los ingresos financieros derivados en el ejercicio 2008 por este sistema han ascendido a 172.236 euros, y figuran registrados en el epígrafe “Otros intereses e ingresos asimilados – De empresas del grupo” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Operaciones con partes vinculadas-

El detalle de las transacciones realizadas durante el ejercicio 2008 por la Sociedad con partes vinculadas, es como sigue:

	<u>Euros</u>	
	<u>Ingresos</u>	<u>Servicios</u>
	<u>financieros</u>	<u>exteriores</u>
Sociedad dominante- SPRILUR,S.A.	<u>172.236</u>	<u>4.739</u>

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la alta dirección-

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 no se ha devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. La Sociedad ha registrado durante dicho ejercicio, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 55.444 euros, como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios y 1.386 euros en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2008 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección de la Sociedad, y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

***Participaciones y cargos de los Administradores
en otras sociedades-***

Se señalan a continuación los cargos o funciones que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ejercen en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la misma:



Sociedad	Consejeros							
	D. Mikel Oregi	D. José M ^a Legorburu	D. Iñaki Villanueva	D. Francisco Márquez	D. José Miguel Artaza	D. Joseba Amondarain	D. Patxi Albisu	D. Ignacio Zuloaga
Aiara Araneko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	Vocal	-	-	-	-
Lautadako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	Vocal	-	-	-
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Secretario	-	Presidente	-	-	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.	Vocal	-	-	Vocal	Presidente	-	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Secretario	-	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	Secretario	-	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Secretario	Vocal	-	-	-	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	Secretario	-	-	-	-	-
Okamikako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Secretario	-	-	-	-	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Secretario	-	-	-	-	-
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Vocal	-	-	-	-	Vicepresidente
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	Vocal	Vocal	-	-	-	Vocal
Hernaniko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Secretario	-	-	Vocal	Vocal	-	Vicesecretario
Irungo Industrialdea, S.A.	Vocal	Secretario	-	-	Vicepresidente	-	-	Vicesecretario
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vicepresidente	Secretario	-	Vocal	-	-	-	-
Oarsoaldeako Industrialdea, S.A.	Vocal	Secretario	-	-	Vicepresidente	-	-	Vicesecretario
Tolosaldeko Apataerrea Industria Lurra, S.A.	Vicepresidente	Secretario	-	-	-	Vocal	-	Vocal
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Secretario	-	-	-	Vocal	-	Vicesecretario
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Secretario	-	-	-	Vocal	-	Vicesecretario
Zarautzko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Secretario	Vocal	-	-	Vocal	-	Vicesecretario
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.		Consejero Delegado	-	-				
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	Secretario		-	-	Presidente	-	-	-
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	Secretario	-	-	-	Presidente	-	-	-
Etorlur Gipuzkoako Lurra, S.A.		-	-	-	Vocal	-	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Secretario	-	-	-	-	-	-	-
Lazkao Lantzen, S.A.		-	-	-	Presidente	-	-	-
Promotora del Polo de Innovación Garaia, S.A.-	-	-	-	-	-	-	Presidente	-
Ibar Zaharra, S.A.	-	-	-	-	Consejero invitado	-	-	-
					Vocal			

Adicionalmente, y de acuerdo con la mencionada normativa los miembros del Consejo de Administración manifiestan la inexistencia de participaciones efectivas directa e indirectamente en sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al de la Sociedad, así como, la no realización por cuenta propia o ajena de actividades, del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

Estructura financiera del Grupo-

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad pertenece al Grupo SPRI. La estructura financiera de dicho Grupo de sociedades al 31 de diciembre de 2007, último ejercicio aprobado, es la siguiente:

	<u>Miles de Euros</u>
Fondos propios	267.673
Socios externos	152.754
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	23.071
Pasivo exigible a largo plazo	76.306
Pasivo exigible a corto plazo	<u>103.519</u>
	<u><u>623.323</u></u>

(17) Situación Fiscal

La Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal, con carácter general, los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

Al 31 de diciembre de 2008, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:



	Euros	
	Deudor	Acreedor
No corriente-		
Pasivos por impuesto diferido-		
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	-	(111.772)
Corriente-		
Activos (pasivos) por impuesto corriente-		
Hacienda Pública deudor, por		
Impuesto sobre Sociedades	144.458	-
Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública, por IVA	-	(36.035)
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(5.251)
Otros	1.144	-
Organismos de la Seguridad Social	-	(2.167)
	<u>1.144</u>	<u>(43.453)</u>
	<u>145.602</u>	<u>(155.225)</u>

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

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

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	94.072	-	94.072
Impuesto sobre sociedades	36.784	-	36.784
Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	99.795	-	99.795
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(96.371)	-	(96.371)
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>134.280</u>	<u>-</u>	<u>134.280</u>

De acuerdo con lo previsto en el Decreto Foral 85/2008, de 23 de diciembre, la Sociedad ha optado por integrar el saldo neto de los cargos y abonos a partidas de reservas que tienen la consideración de gastos e ingresos, respectivamente, como consecuencia de la primera aplicación del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008.

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

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (Antes de impuestos)	130.856	-	-
Cuota al 28%	36.639	-	-
Compensación de bases imponibles negativas no activadas en ejercicios anteriores	(26.983)	-	-
Otros	27.128	-	-
Impuesto sobre beneficios	<u>36.784</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

En el ejercicio 2008, la Sociedad ha registrado como gasto por Impuesto sobre beneficios, la diferencia entre el gasto por impuesto sobre sociedades del ejercicio 2007 y el finalmente liquidado. Dicha diferencia ha ascendido a 27.128 euros.

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Acreedora, por Impuesto sobre Sociedades" al 31 de diciembre de 2008, son los siguientes:

	<u>Euros</u>
Base imponible (resultado fiscal)	134.280
Cuota al 28%	37.598
Retenciones y pagos a cuenta	182.056
Impuesto sobre sociedades a cobrar	<u>144.458</u>

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

	<u>Euros</u>
Gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio corriente:	
Por operaciones continuadas	64.726
Impuestos diferidos:	
Por operaciones continuadas	<u>(27.942)</u>
	<u>36.784</u>

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

	<u>Euros</u>
	<u>Acreedor</u>
Diferencias temporarias-	
Arrendamientos financieros	<u>111.772</u>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los impuestos principales que le son aplicables para los últimos cuatro ejercicios. Los Administradores de la Sociedad no esperan que en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

Por otra parte, los Administradores de la Sociedad consideran que, habiendo aplicado la Sociedad la normativa fiscal vigente en cada momento y en base a la información disponible, la resolución final de los recursos planteados sobre la normativa Foral del Impuesto de Sociedades no tendrá un efecto significativo sobre los importes

registrados en las presentes cuentas anuales.

(18) **Ingresos y Gastos**

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008:

Importe neto de la cifra de negocios-

El importe neto de la cifra de negocios se ha realizado íntegramente en el mercado nacional y corresponde únicamente a los ingresos devengados por una oficina arrendada mediante contrato de arrendamiento operativo (Notas 6 y 7)

Consumo de edificios adquiridos-

La composición del saldo de la cuenta “Consumo de edificios adquiridos” del ejercicio 2008, desglosando las compras según su procedencia, es la siguiente:

	<u>Euros</u>
Consumo de edificios adquiridos-	
Compras en Gipuzkoa	1.036.781
Variación de existencias (Nota 10)	<u>(1.011.630)</u>
	<u>25.151</u>

Consumo de terrenos y solares-

La composición del saldo de la cuenta “Consumo de terrenos y solares” del ejercicio 2008, desglosando las compras según su procedencia, es la siguiente:

	<u>Euros</u>
Consumo de terrenos y solares-	
Compras en Gipuzkoa	20.517
Variación de existencias (Nota 10)	<u>(48.133)</u>
	<u>(27.616)</u>

Cargas sociales-

El saldo de la cuenta “Cargas sociales” del ejercicio 2008 presenta la siguiente composición:

	<u>Euros</u>
Cargas sociales-	
Seguridad Social a cargo de la empresa	25.375
Aportaciones a planes de aportación definida	2.181
Otros gastos sociales	<u>1.108</u>
	<u><u>28.664</u></u>

La Sociedad tiene asumido un compromiso con sus trabajadores por el que aporta el 2,5% de su salario a una entidad de previsión social voluntaria. El importe correspondiente al ejercicio 2008 ha ascendido a 2.181 euros.

Ingresos financieros-

El detalle por conceptos de los ingresos financieros registrados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, es como sigue:

	<u>Euros</u>
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 16)	172.236
Intereses por contratos de arrendamiento financiero (Nota 7)	243.381
Intereses por cuentas corrientes (Nota 12)	<u>7.013</u>
	<u><u>422.630</u></u>

(19) **Información sobre Medio Ambiente**

En general, las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativos cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

(20) **Otra Información**

Plantilla-

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

<u>Categoría</u>	<u>Nº de Empleados</u>	<u>Contrato</u>
Gerente	1	Indefinido, jornada completa
Administrativo	1	Indefinidos, jornada completa
Administrativo	1	Temporal

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

<u>Categoría profesional</u>	<u>Nº de personas</u>		
	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Gerente	1	1	2
Administrativo	-	1	1
	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>

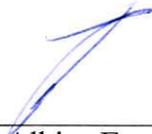
Honorarios de auditoría-

Durante el ejercicio 2008, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad han ascendido a 6.020 euros. Adicionalmente, una sociedad vinculada a la firma auditora a prestado servicios de asesoramiento fiscal a lo largo del ejercicio 2008 por importe de 1.000 euros.

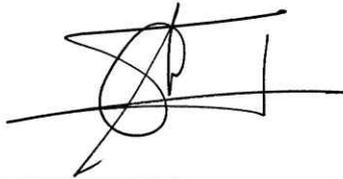
**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTION DEL EJERCICIO 2008**

Reunidos los administradores de Goierri Beheko Industrialdea, S.A., en fecha 3 de marzo de 2009 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2008. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2008, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

FIRMANTES



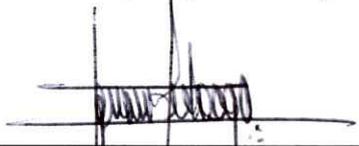
D. Patxi Albisu Estensoro
(Presidente)



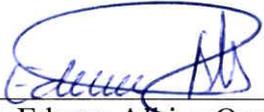
D. Patxi Marquez Lopez
(Vicepresidente)



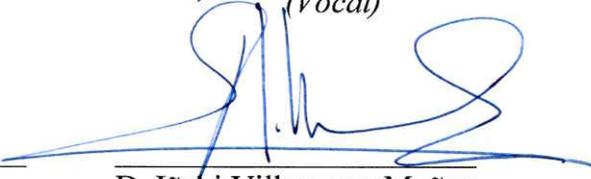
D. José María Legorburu Arrazola
(Secretario)



D. Ignacio Zuloaga Alberdi
(Vocal)



Dª. Edurne Albizu Ormazabal
(Vocal)



D. Iñaki Villanueva Muñoz
(Vocal)



D. Mikel Oregi Goñi
(Vocal)



D. José Miguel Artaza Artabe
(Vocal)



D. Joseba Amondarain Semperena
(Vocal)

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

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

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

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

	(Euros)		<u>Desviación</u>
	<u>Presupuesto</u>	<u>Realización</u>	<u>Aumento</u>
	<u>Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>(Disminución)</u>
DOTACIONES:			
Variación de existencias de edificios adquiridos	-	201.303	201.303
Gastos de personal	143.947	143.780	(167)
Amortizaciones	522.410	522.410	-
Otros gastos de explotación	202.900	78.389	(124.511)
Gastos financieros	250	123	(127)
Resultados del ejercicio	<u>119.984</u>	<u>123.317</u>	<u>3.333</u>
	<u>989.491</u>	<u>1.069.322</u>	<u>79.831</u>
RECURSOS:			
Importe neto de la cifra de negocios	919.491	806.477	(113.014)
Variación de existencias de promociones en curso	-	83.596	83.596
Ingresos financieros	<u>70.000</u>	<u>179.249</u>	<u>109.249</u>
	<u>989.491</u>	<u>1.069.322</u>	<u>79.831</u>

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

	(Euros)		
	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación Aumento (Disminución)</u>
INVERSIONES:			
Adquisiciones de inmovilizado	-	94.458	94.458
Aumento del capital circulante	642.394	536.483	(105.911)
Fianzas recibidas a largo plazo	-	14.786	14.786
	<u>642.394</u>	<u>645.727</u>	<u>3.333</u>
FINANCIACION:			
Beneficios del ejercicio del ejercicio	119.984	123.317	3.333
Amortización del inmovilizado	522.410	522.410	-
	<u>642.394</u>	<u>645.727</u>	<u>3.333</u>

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

GOIERRI BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

Los objetivos principales para el ejercicio 2008 son principalmente los que van destinados a negociar y comprar nuevas tierras en la comarca del Goierri, debido a que los polígonos existentes están ocupados al 100%.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

Se han realizado distintos estudios de viabilidad, uno en Lazkao y otro en Ordizia.

Se sigue negociando con los propietarios de las tierras sitas en Lazkao.

Se está analizando el estudio de viabilidad de unos terrenos en Ordizia.