

**CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.**

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



**CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A. UNIPERSONAL**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION**

**DEL EJERCICIO 2009, JUNTO CON**

**EL INFORME DE AUDITORIA**

# ATTEST

Henao, 18 - 1º  
48009 BILBAO

## INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

Al Accionista Unico de CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.:

Hemos auditado las cuentas anuales de CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009, 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.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria de las cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 5 de marzo de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U. al 31 de diciembre de 2009 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 y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009, 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 2009. 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

19 de marzo de 2010

**CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.**  
**BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

(Euros)

<u>ACTIVO</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
<b>Inmovilizado material (Nota 5)-</b>			<b>Fondos propios (Nota 14)-</b>		
Terrenos y construcciones	11.517	13.496	<b>Capital escriturado</b>	7.987.891	6.488.096
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	20.053	10.746	<b>Reservas-</b>		
	<b>31.570</b>	<b>24.242</b>	Legal y estatutarias	94.760	94.760
<b>Inversiones inmobiliarias (Nota 6)-</b>			Otras reservas	920.275	920.275
Terrenos	735.182	417.047		<b>1.015.035</b>	<b>1.015.035</b>
Construcciones	2.723.425	1.668.176	<b>Resultados de ejercicios anteriores-</b>		
	<b>3.458.607</b>	<b>2.085.223</b>	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(1.208.748)	(1.147.762)
<b>Deudores comerciales no corrientes (Notas 8, 9 y 11)</b>	<b>2.546.194</b>	<b>2.794.146</b>	<b>Resultado del ejercicio (Nota 3)</b>	<b>(262.815)</b>	<b>(60.986)</b>
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>6.036.371</b>	<b>4.903.611</b>	<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>7.531.363</b>	<b>6.294.383</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
<b>Existencias (Nota 10)-</b>			<b>Deudas a largo plazo (Nota 16)-</b>		
Edificios adquiridos	995.918	-	Otros pasivos financieros	103.079	122.869
Obras en curso de construcción de ciclo largo	1.153.642	1.086.090	<b>Deudas con empresas del grupo a largo plazo</b>		
Edificios construidos	971.324	1.037.129	(Notas 16 y 17)	4.458.539	5.806.508
	<b>3.120.884</b>	<b>2.123.219</b>	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>4.561.618</b>	<b>5.929.377</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)-</b>			<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo (Nota 11)	631.802	666.978	<b>Deudas a corto plazo (Nota 16)</b>	78.053	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo (Notas 7 y 11)	1.756.997	4.178.327	<b>Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Notas 16 y 17)</b>	347.736	488.770
Deudores varios	-	169	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 16)-</b>		
Activos por impuesto corriente (Nota 18)	116.268	138.147	Acreeedores varios	883	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18)	662.289	659.154	Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	22.458	19.295
	<b>3.167.356</b>	<b>5.642.775</b>		<b>23.341</b>	<b>19.295</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13)-</b>			<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>449.130</b>	<b>508.065</b>
Tesorería	217.500	62.220			
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>6.505.740</b>	<b>7.828.214</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>12.542.111</b>	<b>12.731.825</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>12.542.111</b>	<b>12.731.825</b>			

Las Notas 1 a 21 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2009.





**CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.**

**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS**  
**ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

(Euros)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 19)-		
Ventas	-	1.476.099
Ingresos por arrendamientos (Nota 6)	<u>276.782</u>	<u>229.504</u>
	276.782	1.705.603
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	1.747	785.734
Aprovisionamientos-		
Consumo de edificios adquiridos (Nota 19)	(52.098)	(1.476.099)
Obras y servicios realizados por terceros	<u>(67.552)</u>	<u>(826.301)</u>
	(119.650)	(2.302.400)
Otros ingresos de explotación-		
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (Nota 17)	66.390	69.976
Gastos de personal-		
Sueldos, salarios y asimilados	(124.346)	(145.866)
Cargas sociales (Nota 19)	<u>(34.864)</u>	<u>(29.183)</u>
	(159.210)	(175.049)
Otros gastos de explotación-		
Servicios exteriores	(171.112)	(170.537)
Tributos	<u>(5.190)</u>	<u>(1.946)</u>
	(176.302)	(172.483)
Amortización del inmovilizado (Notas 5 y 6)	(139.001)	(115.862)
Otros resultados (Nota 6)	<u>(121.383)</u>	<u>338</u>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b><u>(370.627)</u></b>	<b><u>(204.143)</u></b>
Ingresos financieros-		
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		
De terceros (Notas 8 y 19)	246.968	449.089
Gastos financieros (Nota 16)-		
Por deudas con empresas del grupo (Nota 17)	(139.078)	(305.827)
Por deudas con terceros	<u>(78)</u>	<u>(105)</u>
	(139.156)	(305.932)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b><u>107.812</u></b>	<b><u>143.157</u></b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b><u>(262.815)</u></b>	<b><u>(60.986)</u></b>
Impuestos sobre beneficios (Nota 18)	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES</b>		
<b>CONTINUADAS</b>	<u>(262.815)</u>	<u>(60.986)</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b><u>(262.815)</u></b>	<b><u>(60.986)</u></b>

Las Notas 1 a 21 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 2009.




**CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

**A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS  
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

	Euros	
	2009	2008
Resultados de las cuentas de pérdidas y ganancias	(262.815)	(60.986)
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>(262.815)</b>	<b>(60.986)</b>

**B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**



	Euros				
	Capital Escriturado	Reservas	Resultados negativos de ejercicios de anteriores	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>6.488.096</b>	<b>666.257</b>	<b>(1.150.703)</b>	<b>2.941</b>	<b>6.006.591</b>
Ajustes por aplicación del nuevo plan contable	-	348.778	-	-	348.778
<b>Saldo ajustado al 1 de enero de 2008</b>	<b>6.488.096</b>	<b>1.015.035</b>	<b>(1.150.703)</b>	<b>2.941</b>	<b>6.355.369</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(60.986)	(60.986)
Otras variaciones del patrimonio neto-					
Aplicación de las pérdidas del ejercicio 2007-					
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	2.941	(2.941)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>6.488.096</b>	<b>1.015.035</b>	<b>(1.147.762)</b>	<b>(60.986)</b>	<b>6.294.383</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(262.815)	(262.815)
Operaciones con socios o propietarios-					
Aumentos de capital	1.499.795	-	-	-	1.499.795
Otras variaciones del patrimonio neto-					
Distribución del resultado del ejercicio 2008	-	-	(60.986)	60.986	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>7.987.891</b>	<b>1.015.035</b>	<b>(1.208.748)</b>	<b>(262.815)</b>	<b>7.531.363</b>

Las Notas 1 a 21 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 2009.



**CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES**  
**TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

(Euros)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION:</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(262.815)	(60.986)
Ajustes del resultado-		
Amortización del inmovilizado (Notas 5 y 6)	139.001	115.862
Correcciones valorativas por deterioro (Nota 10)	84.786	40.567
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	-	980
Ingresos financieros (Nota 19)	(246.968)	(449.089)
Gastos financieros (Nota 16)	139.156	305.932
	<u>115.975</u>	<u>14.252</u>
Cambios en el capital corriente-		
Existencias (Nota 10)	(1.082.451)	(654.851)
Deudores y otras cuentas a cobrar	867.137	(1.103.854)
Acreedores y otras cuentas a pagar	4.046	314.889
Otros activos y pasivos no corrientes	306.215	17.604
	<u>94.947</u>	<u>(1.426.212)</u>
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		
Pagos de intereses	(139.156)	(305.932)
Cobros de intereses	209.295	368.253
Cobros por impuesto sobre beneficios	138.147	192.504
	<u>208.286</u>	<u>254.825</u>
	<u><b>156.393</b></u>	<u><b>(1.218.121)</b></u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Pagos por inversiones-		
Inmovilizado material (Nota 5)	(11.905)	(9.501)
	<u><b>(11.905)</b></u>	<u><b>(9.501)</b></u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION:</b>		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		
Emisión de instrumentos de patrimonio (Nota 14)	1.499.795	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		
Emisión- Deudas con empresas del grupo	-	1.259.633
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo	(1.489.003)	(116.350)
	<u>10.792</u>	<u>1.143.283</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCION) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<u><b>155.280</b></u>	<u><b>(84.339)</b></u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	62.220	146.559
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	217.500	62.220

Las Notas 1 a 21 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009.

**CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**

**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

**(1) Actividad de la Sociedad**

Centro Empresas de Zamudio, S.A.U., se constituyó el 20 de noviembre de 1984 con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en la Comunidad Autónoma de Euskadi, mediante:

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

La Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Zamudio (Bizkaia).

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 14, 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 2010 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 del Grupo SPRI. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 fueron formuladas con fecha 17 de marzo de 2009. El Grupo SPRI deposita sus cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Álava.

Los saldos y las transacciones con empresas del Grupo se muestran en la Nota 17 de esta memoria.

Al 31 de diciembre de 2009 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 2009 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 2009, 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, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, 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 2008 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 19 de mayo de 2009.

**2.2 *Principios contables-***

Para la elaboración de las cuentas del ejercicio 2009 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, así como las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias en todo aquello que no se oponga a la normativa relacionada anteriormente 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 2009 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 Comparación de la información-**

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2008 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2009.

### **2.5 Cambios en criterios contables-**

Durante el ejercicio 2009 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

## 2.6 *Corrección de errores-*

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

## 2.7 *Importancia relativa-*

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2009.

### (3) Aplicación de Resultados

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2009 sean aplicadas íntegramente al epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del balance de situación, que serán compensadas con posibles beneficios futuros.

Por su parte, con fecha 19 de mayo de 2009, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2008 fueran aplicadas íntegramente al epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores”.

### (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 2009:

#### a) *Inmovilizado material-*

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 la cuenta de pérdidas y ganancias, siguiendo el principio de 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
Otras instalaciones	6,6
Mobiliario	6,6
Equipos para procesos de información	6,6
Otro inmovilizado material	6,6-20

Se ha considerado que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

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 2009 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 4.577 euros (Nota 5).

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 inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas de forma continuada, 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.

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.d, relativa a arrendamientos.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a 134.424 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 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. La determinación del valor de uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el ejercicio 2009 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado 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, 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.

Quando 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. En el caso de contratos de arrendamiento financiero en situación de insolvencia, concurso o mora, el deterioro y/o provisión se reconoce por la pérdida esperada en el caso de resolución de contrato y recuperación de la unidad inmobiliaria.

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. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

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 pasivos 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**

Los importes recibidos de los arrendatarios de los locales en los que la Sociedad actúa como arrendador son registrados 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.
- Las promociones en curso se valoran incorporando a las mismas la totalidad de los costes directamente soportados, incluidos los terrenos y solares y otros gastos repercutibles a las promociones.
- Los edificios construidos se valoran incorporando a los mismos la totalidad de los costes directamente soportados y otros gastos repercutibles a la promoción. Se transfiere de “Obras en curso” a “Edificios construidos” el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el ejercicio.
- 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.

En el ejercicio 2009, la Sociedad ha registrado correcciones valorativas por deterioro de los edificios adquiridos y construidos por importe de 18.981 euros y 65.805 euros, respectivamente (Nota 10).

**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 la cuenta de pérdidas y ganancias, 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.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2009 se ha liquidado según la Norma Foral 3/1996, de 26 de junio, del Impuesto sobre Sociedades.

**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 unidades inmobiliarias (pabellones, locales, oficinas, etc.) 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 más, 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 pérdidas y ganancias 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 la cuenta de pérdidas y ganancias 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 Sociedad por este concepto en cada ejercicio se registran en el epígrafe "Gastos de Personal - Cargas sociales " de las cuentas de pérdidas y ganancias (Nota 19).

**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 único accionista de la Sociedad (Notas 1 y 14).

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 de 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.

Por otra parte, los créditos con clientes por ventas con pago aplazado con vencimiento superior a un año se clasifican en el epígrafe “Deudores comerciales no corrientes” del balance de situación adjunto al ser su vencimiento superior al ciclo normal de explotación de la Sociedad.

(5) **Inmovilizado Material**

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2009 y 2008 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe “Inmovilizado material” de los balances de situación adjuntos, han sido los siguientes:



**Ejercicio 2009:**

	Euros		
	Saldo al 31.12.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2009
<b>COSTE:</b>			
Terrenos y construcciones	39.586	-	39.586
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-			
Otras instalaciones	6.300	5.937	12.237
Mobiliario	13.475	457	13.932
Equipos para procesos de información	2.887	5.511	8.398
Otro inmovilizado material	4.274	-	4.274
	<u>26.936</u>	<u>11.905</u>	<u>38.841</u>
	<u>66.522</u>	<u>11.905</u>	<u>78.427</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>			
Construcciones	(26.090)	(1.979)	(28.069)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-			
Otras instalaciones	-	(945)	(945)
Mobiliario	(11.267)	(534)	(11.801)
Equipos para procesos de información	(2.470)	(581)	(3.051)
Otro inmovilizado material	(2.453)	(538)	(2.991)
	<u>(16.190)</u>	<u>(2.598)</u>	<u>(18.788)</u>
	<u>(42.280)</u>	<u>(4.577)</u>	<u>(46.857)</u>
<b>NETO:</b>			
Terrenos y construcciones	13.496	(1.979)	11.517
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-			
Otras instalaciones	6.300	4.992	11.292
Mobiliario	2.208	(77)	2.131
Equipos para procesos de información	417	4.930	5.347
Otro inmovilizado material	1.821	(538)	1.283
	<u>10.746</u>	<u>9.307</u>	<u>20.053</u>
	<u>24.242</u>	<u>7.328</u>	<u>31.570</u>



**Ejercicio 2008:**

	Euros			Saldo al 31.12.2008
	Saldo al 01.01.2008	Adiciones o Dotaciones	Retiros o Trasposos	
<b>COSTE:</b>				
Terrenos y construcciones	39.586	-	-	39.586
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-				
Otras instalaciones	-	6.300	-	6.300
Mobiliario	15.845	1.094	(3.464)	13.475
Equipos para procesos de información	9.182	2.107	(8.402)	2.887
Otro inmovilizado material	4.109	-	165	4.274
	<u>29.136</u>	<u>9.501</u>	<u>(11.701)</u>	<u>26.936</u>
	<u>68.722</u>	<u>9.501</u>	<u>(11.701)</u>	<u>66.522</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>				
Construcciones	(24.110)	(1.980)	-	(26.090)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-				
Mobiliario	(14.407)	(324)	3.464	(11.267)
Equipos para procesos de información	(8.410)	(721)	6.661	(2.470)
Otro inmovilizado material	(2.511)	(538)	596	(2.453)
	<u>(25.328)</u>	<u>(1.583)</u>	<u>10.721</u>	<u>(16.190)</u>
	<u>(49.438)</u>	<u>(3.563)</u>	<u>10.721</u>	<u>(42.280)</u>
<b>NETO:</b>				
Terrenos y construcciones	15.476	(1.980)	-	13.496
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-				
Otras instalaciones	-	6.300	-	6.300
Mobiliario	1.438	770	-	2.208
Equipos para procesos de información	772	1.386	(1.741)	417
Otro inmovilizado material	1.598	(538)	761	1.821
	<u>3.808</u>	<u>7.918</u>	<u>(980)</u>	<u>10.746</u>
	<u>19.284</u>	<u>5.938</u>	<u>(980)</u>	<u>24.242</u>

El epígrafe "Terrenos y construcciones" recoge el valor neto contable de los locales para uso propio de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2009, el valor de activo y correspondiente amortización de los elementos del inmovilizado material de la Sociedad en uso

que se encuentran totalmente amortizados ascienden a 14.114 euros, correspondientes íntegramente a la cuenta “Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material” del cuadro anterior.

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.

**(6) Inversiones Inmobiliarias**

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2009 y 2008 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” de los balances de situación adjuntos, han sido los siguientes:


**Ejercicio 2009:**

	Euros		
	Saldo al 31.12.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2009
<b>COSTE:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Terrenos	417.047	318.135	735.182
Construcciones	2.131.252	1.189.673	3.320.925
	<u>2.548.299</u>	<u>1.507.808</u>	<u>4.056.107</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Construcciones	(463.076)	(134.424)	(597.500)
	<u>(463.076)</u>	<u>(134.424)</u>	<u>(597.500)</u>
<b>NETO:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Terrenos	417.047	318.135	735.182
Construcciones	1.668.176	1.055.249	2.723.425
	<u>2.085.223</u>	<u>1.373.384</u>	<u>3.458.607</u>



**Ejercicio 2008:**

	Euros		
	Saldo al 01.01.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2008
<b>COSTE:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Terrenos	417.047	-	417.047
Construcciones	2.131.252	-	2.131.252
	<u>2.548.299</u>	-	<u>2.548.299</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Construcciones	(350.777)	(112.299)	(463.076)
<b>NETO:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Terrenos	417.047	-	417.047
Construcciones	1.780.475	(112.299)	1.668.176
	<u>2.197.522</u>	<u>(112.299)</u>	<u>2.085.223</u>



En el ejercicio 2009, la Sociedad ha alcanzado diversos acuerdos con clientes, mediante los cuales ha adquirido 5 locales y un pabellón que tenía vendidos mediante contratos de arrendamiento financiero formalizados en ejercicios anteriores para su posterior arrendamiento de carácter operativo. La Sociedad ha registrado la adquisición de dichos locales y el pabellón como "Inversiones inmobiliarias" por el importe del principal pendiente de cobro más, en su caso, las cantidades entregadas, con el límite del valor razonable del bien o, el coste de producción, el menor, habiéndose generado unas pérdidas de 112.473 euros, aproximadamente, que se encuentran recogidas en el epígrafe "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2009, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con ocho locales, diversas plazas de aparcamiento y un pabellón en los Polígonos Industriales de Axpe, Pinoa y Mendaro (Vizcaya y Guipuzcoa) destinados a su explotación en régimen de arrendamiento operativo de forma continuada. El detalle de las mencionadas inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Número	Metros cuadrados	Euros		
		Coste	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Local 204	409	533.828	(126.634)	407.194
Local 206	607	819.646	(194.433)	625.213
Local 207	626	892.497	(182.102)	710.395
Aparcamientos	356	302.328	(66.470)	235.858
Local 2	458	302.403	(8.064)	294.339
Local 21	83	49.806	(1.328)	48.478
Local 22	49	29.618	(790)	28.828
Local 23	79	47.287	(1.261)	46.026
Pabellón N°5	1.742	1.010.587	(16.418)	994.169
Local 16	98	68.107	-	68.107
		<u>4.056.107</u>	<u>(597.500)</u>	<u>3.458.607</u>

El detalle de los vencimientos de los principales contratos de arrendamiento operativo es el siguiente:

Número	Vencimiento
204	06/04/2014
206	06/04/2014
207	06/04/2014
Aparcamientos	Anual
2	30/04/2010
21	30/04/2010
22	30/04/2010
23	30/04/2010
Pabellón N° 5	31/07/2019
16	31/12/2019

Por su parte, al 31 de diciembre de 2008, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se correspondían con 3 locales y diversas plazas de aparcamientos en el Polígono Industrial Axpe (Vizcaya) en régimen de arrendamiento operativo de forma continuada.

Los ingresos generados por el arrendamiento de los locales, el pabellón y los aparcamientos durante el ejercicio 2009 ha ascendido a 276.782 euros (229.504 euros en el ejercicio 2008), y figuran registrados en el epígrafe "Importe

neto de la cifra de negocios – Ingresos por arrendamientos” de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas (Nota 19). Por su parte, los gastos de explotación incurridos por las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2009 y 2008 corresponden, básicamente, a la dotación a la amortización.

(7) **Arrendamientos**

*Arrendamientos financieros-*

La Sociedad actúa como arrendador de diversos pabellones, locales y oficinas ubicados en los Polígonos Pinoa, Mendaro y Lantarón (Vizcaya, Guipuzcoa y Alava), mediante contratos de arrendamiento financiero. Dichos contratos se han formalizado por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

Las conciliaciones entre la inversión bruta total en los arrendamientos clasificados como financieros y su valor actual al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 son como siguen:



	Euros			
	2009		2008	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	303.150	1.856.235	693.869	4.817.767
Cuotas vencidas pendientes de cobro	102.667	-	-	-
Menos - Ingresos financieros no devengados	(37.268)	(99.238)	(200.116)	(639.440)
Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar (Nota 11)	<u>368.549</u>	<u>1.756.997</u>	<u>493.753</u>	<u>4.178.327</u>

Al 31 de diciembre de 2009 y 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:

**Ejercicio 2009:**

	Euros		Valor actual
	Cobros mínimos	Intereses	
Hasta un año	405.817	37.268	368.549
No corriente-			
Entre uno y cinco años	1.467.287	87.429	1.379.858
Más de cinco años	388.948	11.809	377.139
	<u>1.856.235</u>	<u>99.238</u>	<u>1.756.997</u>
Total	<u>2.262.052</u>	<u>136.506</u>	<u>2.125.546</u>

**Ejercicio 2008:**

	Euros		Valor actual
	Cobros mínimos	Intereses	
Hasta un año	693.869	200.116	493.753
No corriente-			
Entre uno y cinco años	3.041.361	549.143	2.492.218
Más de cinco años	1.776.406	90.297	1.686.109
	<u>4.817.767</u>	<u>639.440</u>	<u>4.178.327</u>
Total	<u>5.511.636</u>	<u>839.556</u>	<u>4.672.080</u>

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2009 y 2008 es como sigue:

**Ejercicio 2009:**

	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2008	5.511.636
Cobros	(214.850)
Regularización de tipos de interés	(204.042)
Resoluciones de contrato	<u>(2.830.692)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2009	<u>2.262.052</u>

**Ejercicio 2008:**

	<u>Euros</u>
Saldo al 1 de enero de 2008	4.673.300
Altas	1.788.312
Cobros	(485.687)
Cobros anticipados	(98.276)
Regularización de tipos de interés	(366.013)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u><u>5.511.636</u></u>

*Arrendamientos operativos-*

Tal y como se ha mencionado en la Nota 6, al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad tiene diversos locales, aparcamientos y un pabellón arrendados a terceros mediante contratos de arrendamiento operativo. La cuota anual devengada por dichos arrendamientos asciende a 276.782 euros (229.504 euros en el ejercicio 2008) aproximadamente.

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor de los locales y el pabellón, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por actualización de rentas (IPC), ni otras actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente y los ingresos por arrendamiento de aparcamientos estimados por la Dirección de la Sociedad, son las siguientes:

	<u>Euros</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Hasta un año	309.628	228.282
Entre uno y cinco años	956.770	1.027.128
Más de 5 años	317.664	-
	<u>1.274.434</u>	<u>1.027.128</u>
Total	<u><u>1.584.062</u></u>	<u><u>1.255.410</u></u>

**(8) Activos Financieros por Categorías**

*Categorías de activos financieros-*

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos



líquidos equivalentes (Nota 13), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	Euros			
	31.12.09		31.12.08	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Deudores comerciales no corrientes	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Deudores comerciales no corrientes	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar
Préstamos y partidas a cobrar	2.546.194	3.167.356	2.794.146	5.642.775

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 por vencimientos de los principales activos financieros al 31 de diciembre de 2009 y 2008 con vencimiento determinado o determinable es como sigue:

Ejercicio 2009:

	Euros							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	Total largo plazo	Total
Deudores comerciales no corrientes (Nota 9)	-	283.084	321.931	364.870	412.314	1.163.995	2.546.194	2.546.194
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-								
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	631.802	301.729	341.344	354.647	370.330	388.947	1.756.997	2.388.799
Activos por impuesto corriente (Nota 18)	116.268	-	-	-	-	-	-	116.268
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18)	662.289	-	-	-	-	-	-	662.289
	1.410.359	301.729	341.344	354.647	370.330	388.947	1.756.997	3.167.356



**Ejercicio 2008:**

	Euros							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes	Total largo plazo	Total
Deudores comerciales no corrientes	-	210.836	254.177	302.862	357.473	1.668.798	2.794.146	2.794.146
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-								
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	666.978	507.587	605.865	717.097	734.596	1.613.182	4.178.327	4.845.305
Deudores varios	169	-	-	-	-	-	-	169
Activos por impuesto corriente	138.147	-	-	-	-	-	-	138.147
Otros créditos con las Administraciones Públicas	659.154	-	-	-	-	-	-	659.154
	<u>1.464.448</u>	<u>507.587</u>	<u>605.865</u>	<u>717.097</u>	<u>734.596</u>	<u>1.613.182</u>	<u>4.178.327</u>	<u>5.642.775</u>

***Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros-***

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas al 31 de diciembre de 2009 y 2008 procedentes de las distintas categorías de activos financieros son las siguientes:



	Euros	
	2009	2008
Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo (Nota 19)	246.968	449.089
Ganancias netas en la cuenta de pérdidas y ganancias	<u>246.968</u>	<u>449.089</u>

**(9) Deudores comerciales no corrientes**

Este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2009 y 2008, recoge, básicamente, los importes pendientes de cobro por las ventas, realizadas en el ejercicio 2006, de una parcela, dos pabellones y varias oficinas, con pago aplazado, de acuerdo con el siguiente calendario:

**Ejercicio 2009:**

	<u>Euros</u>
Corriente (2010)	247.952
No corriente-	
2011	283.084
2012	321.931
2013	364.870
2014	412.314
2015 y siguientes	<u>1.163.995</u>
Total no corriente	<u>2.546.194</u>
Total	<u><u>2.794.146</u></u>

**Ejercicio 2008:**

	<u>Euros</u>
Corriente (2009)	172.314
No corriente-	
2010	210.836
2011	254.177
2012	302.862
2013	357.473
2014 y siguientes	<u>1.668.798</u>
Total no corriente	<u>2.794.146</u>
Total	<u><u>2.966.460</u></u>

Estas cuentas a cobrar, por ventas con pago aplazado, devengan un tipo de interés de Euribor + 1,25%. Los ingresos financieros devengados durante los ejercicios 2009 y 2008, por las mencionadas cuentas a cobrar, han ascendido a 134.677 euros y 187.796 euros (Nota 19) y figuran registrados en el epígrafe “Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros” de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

**(10) Existencias**

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 en las diferentes cuentas de este epígrafe de los balances de situación adjuntos, han sido los siguientes:

**Ejercicio 2009:**

	Euros		
	Saldo al 31.12.2008	Adiciones	Saldo al 31.12.2009
Edificios adquiridos (Nota 19)-			
Coste	-	1.014.899	1.014.899
Deterioro de valor	-	(18.981)	(18.981)
	-	995.918	995.918
Obras en curso de construcción de ciclo largo	1.086.090	67.552	1.153.642
Edificios construidos-			
Coste	1.077.696	-	1.077.696
Deterioro de valor	(40.567)	(65.805)	(106.372)
	1.037.129	(65.805)	971.324
	<u>2.123.219</u>	<u>997.665</u>	<u>3.120.884</u>

**Ejercicio 2008:**

	Euros			
	Saldo al 1.1.2008	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.2008
Edificios adquiridos	171.450	1.304.649	(1.476.099)	-
Obras en curso de construcción de ciclo largo	315.908	770.182	-	1.086.090
Edificios construidos-				
Coste	1.021.577	56.119	-	1.077.696
Deterioro de valor	-	(40.567)	-	(40.567)
	1.021.577	15.552	-	1.037.129
	<u>1.508.935</u>	<u>2.090.383</u>	<u>(1.476.099)</u>	<u>2.123.219</u>

Las adiciones de "Edificios adquiridos" relativas al ejercicio 2009 corresponden a 4 pabellones y 2 locales situados en los polígonos de Lantarón y

Pinoa respectivamente, recuperados por la Sociedad como consecuencia de la resolución de diversos contratos de arrendamiento financiero suscritos en ejercicios anteriores. Adicionalmente, durante el ejercicio 2009 la Sociedad ha registrado correcciones por deterioro de valor por importe de 18.981 euros, con cargo al epígrafe “Aprovisionamientos – Consumo de edificios adquiridos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El saldo del epígrafe “Obras en curso de construcción de ciclo largo” recoge, por importe de 1.153.642 euros (1.086 090 euros al 31 de diciembre de 2008), el coste de planeamiento y gestión y los derechos de urbanización para el Proyecto de Reparcelación del Polígono Pinoa.

El epígrafe “Edificios construidos” recoge el coste de cuatro locales y un pabellón en el Polígono Pinoa, que la Sociedad tiene intención de arrendar en régimen de arrendamiento financiero. Adicionalmente, durante el ejercicio 2009 la Sociedad ha registrado correcciones por deterioro de valor por importe de 65.805 euros (40.567 euros al 31 de diciembre de 2008), con cargo al epígrafe “Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos” de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.



**(11) Deudores Comerciales**

Los créditos comerciales a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y 2008 correspondientes a clientes, se presentan en los balances de situación adjuntos según el siguiente detalle:

	Euros			
	2009		2008	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios-				
Clientes por contratos de arrendamiento financiero (Nota 7)	368.549	1.756.997	493.753	4.178.327
Ventas con pago aplazado	262.724	2.546.194	172.314	2.794.146
Otros	529	-	911	-
	<u>631.802</u>	<u>4.303.191</u>	<u>666.978</u>	<u>6.972.473</u>

**(12) 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 que impactan a 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 corriente 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 17).

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 y ventas con pago aplazado de pabellones, oficinas o locales (Notas 9 y 11), 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 13).

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 Euríbor más un diferencial.



El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros	
		Deudor/(Acreedor)	
		31.12.09	31.12.08
Tesorería (Nota 13)	Euribor 3M - 0,10	217.500	62.220
Cuentas a cobrar por arrendamientos financieros (Nota 11)	Euribor +1,25%	2.125.546	4.672.080
Ventas con pago aplazado (Nota 11)	Euribor +1,25%	2.808.918	2.966.460
Deudas con empresas del Grupo (Nota 17)-			
Créditos	Euribor +0,10%	(3.719.767)	(5.077.994)
Compras con pago aplazado	Euribor +1,25%	(1.086.508)	(1.217.284)
		<u>345.689</u>	<u>1.405.482</u>

**(13) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes**

La composición del saldo de este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2009 y 2008 adjuntos, es la siguiente:

	Euros	
	31.12.09	31.12.08
Caja	433	29
Bancos e instituciones de crédito-		
c/c Bilbao Bizkaia Kutxa	209.533	54.780
c/c Banco Guipuzcoano	1.820	1.706
c/c Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	1.999	1.994
c/c La Caixa	708	3.711
c/c Banco Popular Español	3.007	-
	<u>217.500</u>	<u>62.220</u>

Estas cuentas corrientes, de libre disposición, están contratadas 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 2009, entre un 0,64% y un 2,46% anual (4,41% y un 4,86% anual durante el ejercicio 2008), habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 1.332 euros (5.279 euros en el ejercicio 2008), que figuran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas (Nota 19).

**(14) Fondos Propios**

Los movimientos habidos en los epígrafes del capítulo "Fondos Propios" durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 han sido los siguientes:

**Ejercicio 2009:**

	Euros						Resultados del Ejercicio
	Capital Escriturado	Reserva Legal	Otras Reservas			Resultados negativos de ejercicios anteriores	
			Diferencias por Ajuste del Capital a Euros	Reserva de Revalorización	Reservas Voluntarias		
Saldos al 31 de diciembre de 2008	6.488.096	94.760	31	206.016	714.228	(1.147.762)	(60.986)
Aplicación del resultado del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	(60.986)	60.986
Ampliación de capital	1.499.795	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio 2009	-	-	-	-	-	-	(262.815)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	<u>7.987.891</u>	<u>94.760</u>	<u>31</u>	<u>206.016</u>	<u>714.228</u>	<u>(1.208.748)</u>	<u>(262.815)</u>

**Ejercicio 2008:**

	Euros						Resultados del Ejercicio
	Capital Escriturado	Reserva Legal	Otras Reservas			Resultados negativos de ejercicios anteriores	
			Diferencias por Ajuste del Capital a Euros	Reserva de Revalorización	Reservas Voluntarias		
Saldos al 1 de enero de 2008	6.488.096	94.760	31	206.016	714.228	(1.150.703)	(2.941)
Aplicación del resultado del ejercicio 2007	-	-	-	-	-	2.941	2.941
Resultado del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	-	(60.986)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	<u>6.488.096</u>	<u>94.760</u>	<u>31</u>	<u>206.016</u>	<u>714.228</u>	<u>(1.147.762)</u>	<u>(60.986)</u>

**Capital escriturado-**

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social de la Sociedad estaba representado por 107.955 acciones nominativas, de 60,10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo el único accionista SPRILUR, S.A.

Con fecha 26 de octubre de 2009, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la ampliación de capital mediante la emisión de 24.955 nuevas acciones nominativas de 60,10 euros de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital fue elevada a escritura pública con fecha 18 de noviembre de 2009, habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya el 18 de diciembre de 2009.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2009, el capital social de la Sociedad estaba representado por 132.910 acciones nominativas, de 60,10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo el único accionista SPRILUR, S.A.

#### ***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.

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.

#### ***Reserva de revalorización-***

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los saldos de este epígrafe de los balances de situación adjuntos corresponden a la Reserva de revalorización, Norma Foral 11/1990. El importe de esta Reserva de revalorización es de libre disposición.

#### ***Reserva por redenominación del capital a euros-***

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 46/1998 de 17 de diciembre sobre la introducción del euro, esta reserva por la reducción del capital social, tendrá carácter indisponible.

#### ***Reservas voluntarias-***

Las reservas voluntarias son de libre disposición.



**(15) 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 2009, la contingencia máxima por este concepto asciende a 368.586 euros (525.923 euros al 31 de diciembre de 2008), aproximadamente. Los balances de situación adjuntos no incluyen provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén pérdidas por rescisiones voluntarias de contratos.

**(16) 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 al 31 de diciembre de 2009 y 2008, se detalla a continuación:

**Ejercicio 2009:**

Categorías	Euros				
	No corriente		Corriente		
	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo	Deudas a corto plazo	Deudas con empresas del grupo	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
Débitos y partidas a pagar	103.079	4.458.539	78.053	347.736	23.341

**Ejercicio 2008:**

Categorías	Euros			
	No corriente		Corriente	
	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo	Deudas con empresas del grupo	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
Débitos y partidas a pagar	122.869	5.806.508	488.770	19.295

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 al 31 de diciembre de 2009 y 2008 por vencimientos es como sigue:

#### **Ejercicio 2009:**

	Euros							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	Total no corriente	Total
Deudas a largo plazo- Otros pasivos financieros	-	23.843	2.028	2.023	44.878	30.307	103.079	103.079
Deudas a corto plazo	78.053	-	-	-	-	-	-	78.053
Deudas con empresas del grupo	347.736	1.370.187	1.394.734	1.421.843	271.775	-	4.458.539	4.806.275
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar- Acreeedores varios	883	-	-	-	-	-	-	883
Otros deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	22.458	-	-	-	-	-	-	22.458
	23.341	-	-	-	-	-	-	23.341
	449.130	1.370.187	1.394.734	1.421.843	271.775	-	4.458.539	4.907.669

#### **Ejercicio 2008:**

	Euros							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes	Total no corriente	Total
Deudas a largo plazo- Otros pasivos financieros	-	-	-	6.924	2.023	113.922	122.869	122.869
Deudas con empresas del grupo	488.770	1.335.317	1.362.833	1.393.644	1.428.106	286.608	5.806.508	6.295.278
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar- Otros deudas con las Administraciones Públicas	19.295	-	-	-	-	-	-	19.295
	19.295	-	-	-	-	-	-	19.295
	19.295	-	-	6.924	2.023	113.922	122.869	142.164

### **Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros-**

Las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente devengados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 ha ascendido a 139.156 euros (305.932 euros en el ejercicio 2008), en concepto de gasto financiero por aplicación del método del tipo de interés efectivo y se encuentran recogidos en el epígrafe "Gastos financieros" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.



(17) **Operaciones y Saldos con Partes Vinculadas**

*Saldos con partes vinculadas-*

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el detalle de los saldos con partes vinculadas, es como sigue:

	Euros			
	2009		2008	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Deudas con empresas del grupo- SPRILUR, S.A.				
Cuenta de crédito	179.767	3.540.000	357.994	4.720.000
Crédito por pago aplazado	167.969	918.539	130.776	1.086.508
	<u>347.736</u>	<u>4.458.539</u>	<u>488.770</u>	<u>5.806.508</u>

La Sociedad se integró en el ejercicio 2003 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 14), 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 2009 y 2008, la Sociedad no dispone de saldo deudor en la cuenta centralizada en SPRILUR, S.A.

Con fecha 6 de junio de 2006, y en virtud del “Sistema de Tesorería Centralizada” del GRUPO SPRILUR, la Sociedad formalizó con SPRILUR, S.A. una cuenta de crédito con un límite de 5.900.000 euros, contratada a un tipo de interés anual del Euribor más un margen de 0,10%. El plazo de cancelación y devolución se muestra a continuación:



Año	Euros	
	Reducción de límite	Límite de créditos
06.06.2009	-	4.720.000
06.06.2010	1.180.000	3.540.000
06.06.2011	1.180.000	2.360.000
06.06.2012	1.180.000	1.180.000
06.06.2013	1.180.000	-

Al 31 de diciembre de 2009, el saldo dispuesto en esta cuenta de crédito asciende a 3.719.767 euros (5.077.994 euros en el ejercicio 2008), de los cuales 179.767 euros tienen su vencimiento en el corto plazo. Los gastos financieros devengados durante el ejercicio 2009, por la cuenta de crédito concedida por SPRILUR, S. A. a la Sociedad, han ascendido a 83.813 euros (224.475 euros en el ejercicio 2008) y figuran registrados en el epígrafe “Gastos financieros – Por deudas con empresas del grupo” de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

Por otra parte, el 29 de julio de 2004, la Sociedad adquirió a SPRILUR, S.A., mediante pago aplazado, dos locales y cuatro plazas de garaje. Este aplazamiento devenga un tipo de interés de Euribor más 1,25%. El detalle de los vencimientos pendientes al 31 de diciembre de 2009 por este concepto es el siguiente:

	Euros
Corriente (2010)	167.969
No corriente-	
2011	190.187
2012	214.734
2013	241.843
2014 y siguientes	271.775
	<u>918.539</u>
	<u>1.086.508</u>

Los intereses devengados durante el ejercicio 2009, por este aplazamiento de pago han ascendido a 55.265 euros (81.352 euros en el ejercicio 2008) y figuran registrados en el epígrafe “Gastos financieros – Por deudas con empresas del grupo” de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

**Operaciones con partes vinculadas-**

El detalle de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2009 y 2008 por la Sociedad con partes vinculadas, es como sigue:

**Ejercicio 2009:**

	Euros		
	Otros ingresos de explotación	Gastos financieros	Servicios exteriores
SPRILUR,S.A.	-	139.078	1.614
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	(17.938)	-	-
	<u>(17.938)</u>	<u>139.078</u>	<u>1.614</u>

**Ejercicio 2008:**

	Euros				
	Aprovisionamientos	Ventas	Otros ingresos de explotación	Gastos financieros	Servicios exteriores
SPRILUR,S.A.	1.304.649	(171.450)	-	305.827	4.394
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	(19.103)	-	-
	<u>1.304.649</u>	<u>(171.450)</u>	<u>(19.103)</u>	<u>305.827</u>	<u>4.394</u>



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

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 no se han devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2009, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 49.370 euros (49.603 euros en el ejercicio 2008), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios, y 251 euros (1.315 euros en el ejercicio 2008) en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria. Adicionalmente, el 31 de octubre de 2009 la Sociedad ha rescindido el contrato laboral del anterior gerente abonándole en concepto de indemnización y finiquito un importe total de 8.023 euros.



Por otra parte, al 31 de diciembre de 2009 y 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, exceptuando la aportación a una entidad de previsión social voluntaria (Nota 19), 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:

Administradores


Sociedad	Mikel Oregi	José Miguel Artaza	Patxi Marquez (*)	Oscar Alberdi Sola	José Manuel Iturrate
Aiara Araneko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Vocal	-	-
Lautadako Industrialdea, S.A.	Presidente	Vocal	-	-	-
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	Vocal	Presidente	-	Secretario	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Presidente	Secretario	-	Vocal	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	Vocal	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vocal	-
Okamikako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	Vocal	-
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	Vocal	-
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vocal	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	-	-	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vocal	-	Vocal	-
Zarautzko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vocal	-
Irungo Industrialdea, S.A.	Vocal	Vicepresidente	-	-	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vicepresidente	-	Vocal	Vocal	-
Oarsoaldeako Industrialdea, S.A.	Vocal	Vicepresidente	-	Vocal	-
Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vocal	-
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vocal	-
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vocal	-
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	Secretario	Vocal	-	-	Presidente
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	Secretario	Vocal	-	-	Presidente
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	Secretario - No Consejero	Vocal	-	-	Vocal
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Secretario	Vicepresidente	-	-	-
Promotora del Polo de Innovación Garaia, S.A.	-	Consejero invitado	-	-	-
Ibar Zaharra, S.A.	-	-	-	-	Vocal

(\*) Consejero hasta el 26 de octubre de 2009

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 2008, último ejercicio aprobado, y al 31 de diciembre de 2007, es la siguiente:



	Miles de Euros	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fondos propios	334.996	267.673
Socios externos	182.607	152.754
Subvenciones recibidas	17.135	23.071
Pasivo no corriente	79.610	76.306
Pasivo corriente	<u>104.713</u>	<u>103.519</u>
	<u><u>719.061</u></u>	<u><u>623.323</u></u>

#### **(18) 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 2009 y 2008, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:



	Euros			
	31.12.09		31.12.08	
	Deudor	(Acreedor)	Deudor	(Acreedor)
Corriente-				
Activos por impuesto corriente-				
Hacienda Pública deudora, por				
Impuesto sobre Sociedades	116.268	-	138.147	-
Otros créditos (deudas) con las Administraciones				
Públicas-				
Hacienda Pública, por IVA	662.289	-	659.154	-
Retenciones practicadas por el Impuesto				
sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(4.112)	-	(16.109)
Organismos de la Seguridad Social	-	(18.346)	-	(3.186)
	<u>662.289</u>	<u>(22.458)</u>	<u>659.154</u>	<u>(19.295)</u>
	<u>778.557</u>	<u>(22.458)</u>	<u>797.301</u>	<u>(19.295)</u>

Las conciliaciones entre los importes netos de los ingresos y gastos de los ejercicios 2009 y 2008 con las bases imponibles del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios se muestran a continuación:

**Ejercicio 2009:**

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(262.815)	-	(262.815)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>(262.815)</u>	<u>-</u>	<u>(262.815)</u>

**Ejercicio 2008:**

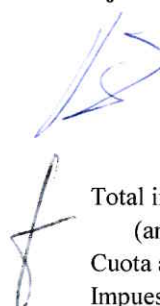
	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(60.986)	-	(60.986)
Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Contratos de arrendamiento financiero	348.778	-	348.778
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	<u>(287.792)</u>	<u>-</u>	<u>(287.792)</u>
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

De acuerdo con lo previsto en el Decreto Foral 206/2008, de 22 de diciembre, en el ejercicio 2008 la Sociedad optó 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 dicho ejercicio.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en la Norma Foral 3/1996, de 26 de junio, la Sociedad imputa fiscalmente los resultados obtenidos en la enajenación de pabellones arrendados mediante contratos de arrendamiento financiero formalizados con posterioridad al 31 de diciembre de 2007, en el ejercicio en el que se reconocen contablemente dichos resultados.

La conciliación entre los gastos por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2009 y 2008, se muestran a continuación:

**Ejercicio 2009:**



	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (antes de impuestos)	(262.815)	-	(262.815)
Cuota al 28%	-	-	-
Impuesto sobre beneficios	-	-	-

**Ejercicio 2008:**

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (antes de impuestos)	(60.986)	-	(60.986)
Cuota al 28%	-	-	-
Impuesto sobre beneficios	-	-	-

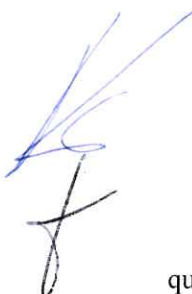
El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Deudora, por Impuesto sobre Sociedades" al 31 de diciembre de 2009 y 2008, son los siguientes:



	Euros	
	31.12.09	31.12.08
Base imponible (resultado fiscal)	(262.815)	-
Cuota al 28%	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	(116.268)	(138.147)
Impuesto sobre sociedades a devolver	(116.268)	(138.147)

Durante el ejercicio 2009 a la Sociedad le han practicado retenciones por el Impuesto sobre Sociedades por un importe total de 116.268 euros (138.147 en el ejercicio 2008).

Los detalles de los activos al 31 de diciembre de 2009 y 2008 por impuesto diferido no registrados en los balances de situación adjuntos, al considerar que no es probable su recuperación futura, se presenta a continuación:



	Euros	
	31.12.09	31.12.08
Créditos por bases imponibles negativas	314.380	240.792

El importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, para las que no existe plazo legal máximo de compensación, no registradas en el balance de situación se muestra a continuación:

Año de Origen	Euros
2003	394.856
2004	141.908
2005	291.393
2006	31.813
2009	262.815
	<u>1.122.785</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. Los Administradores de la Sociedad no esperan que en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

(19) **Ingresos y Gastos**

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008:

***Importe neto de la cifra de negocios-***

El importe neto de la cifra de negocios se ha realizado íntegramente en Vizcaya y Guipuzcoa y corresponde a los negocios ordinarios de la Sociedad en los ejercicios 2009 y 2008. Su desglose por actividad es como sigue:

	Euros	
Arrendamiento (operativo)	276.782	229.504
Venta de pabellones (Bizkaia)	-	1.476.099
	<u>276.782</u>	<u>1.705.603</u>

***Consumo de edificios adquiridos-***

La composición del saldo de la cuenta “Consumo de edificios adquiridos” de los ejercicios 2009 y 2008, desglosando las compras según su procedencia, es la siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Consumo de edificios adquiridos-		
Compras en Bizkaia (Nota 17)	1.048.016	1.304.649
Variación de existencias (Nota 10)	(1.014.899)	171.450
Deterioro	18.981	-
	<u>52.098</u>	<u>1.476.099</u>

***Cargas sociales-***

El saldo de la cuenta “Cargas sociales” de los ejercicios 2009 y 2008 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2009	2008
Cargas sociales-		
Seguridad Social a cargo de la empresa	32.604	26.248
Aportaciones a planes de aportación definida	2.260	2.935
	<u>34.864</u>	<u>29.183</u>

El concepto “Aportaciones a planes de pensiones de aportación definida” recoge el compromiso que tiene asumido la Sociedad con sus trabajadores por el que aporta el 3% de su salario a la entidad de previsión social voluntaria ITZARRI E.P.S.V.

#### ***Ingresos financieros-***

El detalle por conceptos de los ingresos financieros registrados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, es como sigue:

	Euros	
	31.12.09	31.12.08
Intereses por contratos de arrendamiento financiero	110.959	256.014
Intereses por ventas con pago aplazado	134.677	187.796
Intereses por cuentas corrientes (Nota 13)	1.332	5.279
	<u>246.968</u>	<u>449.089</u>



#### **(20) 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.

#### **(21) Otra Información**

##### ***Plantilla-***


La plantilla media de los ejercicios 2009 y 2008, distribuida por categorías, son como siguen:



Categoría	Nº de Empleados		Contrato
	2009	2008	
Gerente	1	1	Indefinido, jornada completa
Técnico	1	1	Indefinido, media jornada
Administrativo	1	1	Indefinido, jornada completa

Adicionalmente, a continuación se indica la distribución por sexos, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, del personal y de Administradores de la Sociedad, desglosado por categorías y niveles:

Categoría	Nº de personas					
	2009			2008		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	4	-	4	4	-	4
Gerente	1	-	1	1	-	1
Técnico	-	1	1	-	1	1
Administrativo	-	1	1	-	1	1
	<u>5</u>	<u>2</u>	<u>7</u>	<u>5</u>	<u>2</u>	<u>7</u>



#### *Honorarios de auditoría-*

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2009 han ascendido a 5.525 euros (6.335 euros en el ejercicio 2008), no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.



**CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A. UNIPERSONAL**

**INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2009**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'F' or similar character, located on the left side of the page.

**CENTRO DE EMPRESAS ZAMUDIO, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2.009**

**(Expresado en Euros)**

**EVOLUCIÓN EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES**

Los ingresos alcanzados por los intereses de la facturación de arrendamiento con opción de compra, han sido de 245.636 euros, por arrendamiento puro 276.782 euros y por servicios han sido 66.390 euros, ascendiendo el total a 588.808 euros.

La no realización de la totalidad de los contratos de arrendamiento previstos para el ejercicio, así como la transformación de varios contratos de arrendamiento financiero en arrendamiento puro, han incidido en la obtención de pérdidas en el ejercicio 2.009, que se ha cerrado con un resultado contable de 262.815 euros.

**SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD**

La ocupación de los pabellones gestionados por Centro de Empresas Zamudio, S.A. al 31 de diciembre de 2.009 es del 55,57% y corresponde a un total de 15 empresas instaladas.

La situación de alguna de dichas empresas durante el ejercicio 2.009, ha sido delicada, pero al cierre del mismo han cumplido aceptablemente con los compromisos adquiridos.

**EVOLUCIÓN PREVISIBLE DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO**

Está previsto realizar contratos, tanto de arrendamiento con opción de compra, como de arrendamiento puro en los locales vacíos en Zamudio y Lantarón.

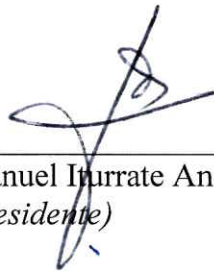
Asimismo, se prevé comenzar con los trabajos necesario para la próxima construcción de un pabellón en los terrenos colindantes al existente en Zamudio, tras haber realizado definitivamente la compra de los derechos edificatorios a los propietarios del resto de los locales ubicados en el Centro de Empresas de Zamudio.




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

Reunidos los Administradores de Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U., en fecha 18 de marzo de 2010 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 2009. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2009, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

**FIRMANTES**



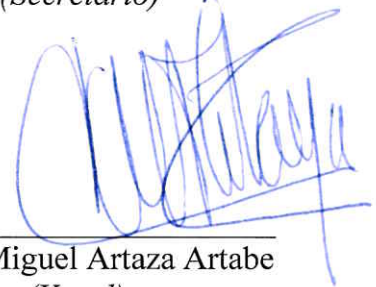
\_\_\_\_\_  
D. José Manuel Iurrate Andechaga  
(*Presidente*)



\_\_\_\_\_  
D. Oscar Alberdi Sola  
(*Secretario*)



\_\_\_\_\_  
D. Mikel Oregi Goñi  
(*Vocal*)



\_\_\_\_\_  
D. José Miguel Artaza Artabe  
(*Vocal*)

**CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.**

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

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO 2009

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Aumento (Disminución)</u>
INVERSIONES:			
Pagos por inversiones	143.218	11.905	(131.313)
Pagos por instrumentos de pasivo financiero- Deudas con empresas del grupo y asociadas	1.680.000	1.489.003	(190.997)
Aumento neto del efectivo o equivalentes	13.794	155.280	141.486
	<u>1.837.012</u>	<u>1.656.188</u>	<u>(180.824)</u>
FINANCIACIÓN:			
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	337.229	156.393	(180.836)
Cobros por instrumentos de patrimonio	1.499.783	1.499.795	12
	<u>1.837.012</u>	<u>1.656.188</u>	<u>(180.824)</u>

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACION DEL EJERCICIO 2009

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Aumento (Disminución)</u>
<b>GASTOS:</b>			
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1.333.919	(1.747)	(1.335.666)
Aprovisionamientos	184.783	119.650	(65.133)
Gastos de personal	161.363	159.210	(2.153)
Otros gastos de explotación	213.648	176.302	(37.346)
Amortización del Inmovilizado	252.516	139.001	(113.515)
Otros resultados	-	121.383	121.383
Gastos financieros	201.017	139.156	(61.861)
	<u>2.347.246</u>	<u>852.955</u>	<u>(1.494.291)</u>
<b>INGRESOS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	241.338	276.782	35.444
Trabajos realizados por la empresa para su activo	1.518.702	-	(1.518.702)
Otros ingresos de explotación	73.839	66.390	(7.449)
Ingresos financieros	426.006	246.968	(179.038)
Pérdida del ejercicio	87.361	262.815	175.454
	<u>2.347.246</u>	<u>852.955</u>	<u>(1.494.291)</u>

**CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.**

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

## CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

### OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

#### **1. POLÍTICA DE INVERSIONES/FINANCIACIÓN**

En cuanto a las inversiones para el ejercicio 2009, la Sociedad tenía previsto realizar una inversión de 184.783 euros correspondientes a adaptaciones del terreno, urbanización y proyectos de dirección.

#### **2. POLÍTICA DE PERSONAL**

El objetivo para el ejercicio 2009 era mantener la actual estructura formada por un Gerente, un Técnico y un Auxiliar Administrativo.

#### **3. POLÍTICA COMERCIAL**

El objetivo es seguir trabajando en la consolidación de las empresas instaladas en los distintos polígonos y la ocupación total de los mismos.

### GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

#### **1. POLÍTICA DE INVERSIONES/FINANCIACIÓN**

En el ejercicio 2009 la Sociedad ha incurrido en costes únicamente en relación a proyectos de dirección. Dichas inversiones han sido financiadas, básicamente, con recursos propios y una ampliación de capital por importe de 1.499.795 euros.

#### **2. POLÍTICA DE PERSONAL**

La Sociedad mantiene la actual estructura de formada por un Gerente, un Técnico y un Auxiliar Administrativo.

#### **3. POLÍTICA COMERCIAL**

En cuanto a éste punto, en general la Sociedad ha alcanzado sus objetivos.