

DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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



ZUBIZARRETA

DEBA GOIENeko INDUSTRIALDEA, S.A.

- ✓ Informe de Auditoría
- ✓ Cuentas Anuales
- ✓ Informe de Gestión de 2009



ZUBIZARRETA
CONSULTING, S.L.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de

Deba Goieneko Industrialdea, S.A.

- 1. Hemos auditado las cuentas anuales de DEBA GOIENeko INDUSTRIALDEA, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.*
- 2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, 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 16 de marzo de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008, en el que expresamos una opinión favorable.*
- 3. 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 DEBA GOIENeko INDUSTRIALDEA, S.A. 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 finalizado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.*



ZUBIZARRETA

4. *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 de los registros contables de la Sociedad.*

ZUBIZARRETA CONSULTING, S.L.
(Sociedad inscrita en el R.O.A.C. con el nº S-0455)

Fdo. *Felipe Gorostegi Iturrioz*
(SOCIO)

Donostia-San Sebastián, a 15 de marzo de 2010.

DEBA GOIENeko INDUSTRIALDEA, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre
(Euros)

ACTIVO	Nota	2009	2008	PASIVO	Nota	2009	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		113.487	43.465	PATRIMONIO NETO		14.626.399	12.603.063
<u>Inmovilizado material</u>	5	<u>38.369</u>	<u>43.465</u>	Fondos Propios	9	14.626.399	12.603.063
Terrenos y construcciones		36.655	41.751	<u>Capital</u>		<u>10.077.430</u>	<u>8.555.097</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		1.714	1.714	<u>Prima de emisión</u>		<u>1.861.456</u>	<u>1.142.084</u>
<u>Activos por impuesto diferido</u>	11	<u>75.118</u>	---	<u>Reservas</u>		<u>2.905.881</u>	<u>2.821.069</u>
				Reserva legal y estatutarias		265.735	244.078
				Otras reservas		2.640.146	2.576.991
				<u>Resultados de ejercicios anteriores</u>		---	<u>(131.761)</u>
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		---	(131.761)
				<u>Resultado del ejercicio</u>		<u>(218.368)</u>	<u>216.574</u>
				PASIVO NO CORRIENTE		4.335.038	728.865
				<u>Deudas con empresas del grupo a largo plazo</u>	10,13	<u>4.215.976</u>	<u>600.000</u>
				<u>Pasivos por impuesto diferido</u>	11	<u>119.062</u>	<u>128.865</u>
ACTIVO CORRIENTE		19.903.928	14.755.737	PASIVO CORRIENTE		1.055.978	1.467.274
<u>Existencias</u>	6	<u>15.520.825</u>	<u>10.004.097</u>	<u>Deudas a corto plazo</u>		<u>13.025</u>	<u>14.296</u>
Edificios adquiridos		1.900.982	---	Otros pasivos financieros		13.025	14.296
Terrenos y solares		415.849	---	<u>Deudas con empresas del grupo a corto plazo</u>		<u>981.537</u>	---
Obras en curso		9.911.055	6.657.401	<u>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</u>		<u>61.416</u>	<u>1.452.978</u>
Edificios construidos		3.292.207	3.345.964	Proveedores		3.510	1.432.969
Anticipos a proveedores		732	732	Acreedores varios		44.371	11.122
<u>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</u>		<u>4.265.111</u>	<u>4.690.977</u>	Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	13.535	8.887
Clientes por ventas y prest. de servicios a largo plazo	7,8	2.419.241	3.082.758				
Clientes por ventas y prest. de servicios a corto plazo	7,8	600.006	849.852				
Deudores varios		17.021	185.160				
Activos por impuesto corriente	11	331.856	177.078				
Otros créditos con las administraciones públicas	11	896.987	396.129				
<u>Inversiones financieras a corto plazo</u>	8	<u>170</u>	<u>896</u>				
Créditos a empresas		170	896				
<u>Periodificaciones a corto plazo</u>		<u>611</u>	<u>611</u>				
<u>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</u>		<u>117.211</u>	<u>59.156</u>				
Tesorería		117.211	59.156				
TOTAL ACTIVO		20.017.415	14.799.202	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		20.017.415	14.799.202

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

	Nota	2009	2008
OPERACIONES CONTINUADAS			
- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	12	403.724	894.087
- <u>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</u>		3.045.495	5.051.382
- <u>Aprovisionamientos</u>		(3.210.061)	(5.599.734)
Consumo de edificios adquiridos		---	(866.763)
Obras y servicios realizados por terceros		(3.210.061)	(4.732.971)
- <u>Otros ingresos de explotación</u>	12	17.758	7.237
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		17.758	7.237
- <u>Gastos de personal</u>	12	(219.063)	(156.938)
Sueldos, salarios y asimilados		(182.139)	(126.594)
Cargas sociales		(36.924)	(30.344)
- <u>Otros gastos de explotación</u>	12	(479.521)	(220.085)
Servicios exteriores		(241.373)	(159.289)
Tributos		(69.965)	(60.796)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(168.183)	---
- <u>Amortización del inmovilizado</u>	5	(5.096)	(5.096)
- <u>Otros resultados</u>		21.002	(1.211)
RESULTADO DE EXPLOTACION		(425.762)	(30.358)
- <u>Ingresos financieros</u>		171.164	336.799
Incorporación al activo de gastos financieros		43.593	---
De empresas del grupo y asociadas		---	44.512
De terceros		127.571	292.287
- <u>Gastos financieros</u>		(48.691)	(5.644)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(43.593)	(5.378)
Por deudas con terceros		(5.098)	(266)
RESULTADO FINANCIERO		122.473	331.155
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(303.289)	300.797
- <u>Impuesto sobre beneficios</u>		84.921	(84.223)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(218.368)	216.574

DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente
al ejercicio terminado el 31 de diciembre**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Nota	2009	2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		(218.368)	216.574
<u>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</u>			
TOTAL INGRESOS Y GASTO IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		---	---
<u>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</u>			
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		---	---
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(218.368)	216.574

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

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007	8.555.097	1.142.084	2.323.501	(201.349)	77.320	11.896.653
Ajustes por aplicación del nuevo Plan contable	---	---	489.836	---	---	489.836
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2008	8.555.097	1.142.084	2.813.337	(201.349)	77.320	12.386.489
Total de ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	---	216.574	216.574
Operaciones con socios o propietarios	---	---	7.732	69.588	(77.320)	---
Distribución del resultado del ejercicio 2007	---	---	7.732	69.588	(77.320)	---
SALDO AL 31 DE DICEEMBRE DE 2008	8.555.097	1.142.084	2.821.069	(131.761)	216.574	12.603.063
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2009	8.555.097	1.142.084	2.821.069	(131.761)	216.574	12.603.063
Total de ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	---	(218.368)	(218.368)
Operaciones con socios o propietarios	1.522.333	719.372	84.812	131.761	(216.574)	2.241.704
Aumentos de capital	1.522.333	719.372	---	---	---	2.241.704
Distribución del resultado del ejercicio 2008	---	---	84.812	131.761	(216.574)	---
SALDO AL 31 DE DICEEMBRE DE 2009	10.077.430	1.861.456	2.905.881	---	(218.368)	14.626.399

DEBA GOIENENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

	Nota	2009	2008
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(303.289)	300.797
Ajustes al resultado		50.806	(326.386)
Amortización del inmovilizado (+)		5.096	5.096
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		168.183	---
Ingresos financieros (-)		(171.164)	(336.800)
Gastos financieros (+)		48.691	5.644
Otros ingresos y gastos (+/-)		---	(326)
Cambios en el capital corriente		(6.497.102)	(2.409.636)
Existencias (+/-)	6	(5.516.728)	(4.613.238)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		412.461	780.967
Otros activos corrientes (+/-)		9.803	---
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(1.402.638)	1.422.635
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(14.805)	314.903
Pagos de intereses (-)		(31.191)	(5.644)
Cobros de intereses (+)		171.164	335.903
Cobros(pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(154.778)	(15.356)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(6.764.390)	(2.120.322)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros por desinversiones (+)		726	1.500.000
Empresas del grupo y asociadas	13	---	1.500.000
Otros activos financieros		726	---
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		726	1.500.000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		2.241.705	---
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		2.241.705	---
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		4.580.014	587.256
Emisión (+)		4.580.014	600.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas	13	4.580.014	600.000
Devolución y amortización de (-)		---	(12.744)
Otras deudas		---	(12.744)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		6.821.719	587.256
AUMENTO /DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		58.055	(33.066)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		59.156	92.222
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		117.211	59.156

DEBA GOIENeko INDUSTRIALDEA, S.A.

Memoria 2009

(Expresada en EUROS)

NOTA 1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

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

El objeto social lo constituye el estímulo y la promoción de la iniciativa y la inversión industrial en los términos municipales de la comarca del Alto Deba, que comprende los municipios de Antzuola, Aretxabaleta, Arrasate-Mondragón, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Leintz-Gatzaga y Oñati mediante:

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

En el ejercicio 2001 se materializó la fusión por absorción de Bergarako Industrialdea, S.A. y Oñatiko Industrialdea, S.A., que transmitieron, por sucesión universal, la totalidad de sus activos y pasivos a la absorbente, extinguiéndose sin liquidación.

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

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

La Sociedad forma parte del sector público empresarial de la Comunidad Autónoma de Euskadi, al hallarse integrada en el grupo SPRI, siendo la sociedad dominante directa y la dominante última, las Sociedades SPRILUR, S.A. y SPRI, S.A., con domicilio en Bizkaia y Alava, respectivamente. Las cuentas anuales consolidadas del grupo SPRI, formuladas el 17 de marzo de 2009 por SPRI, S.A., correspondientes al ejercicio 2008 se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Alava.

Dadas las actividades que desarrolla la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental. Por ello, no se incluyen en la presente memoria de las cuentas anuales desgloses específicos respecto a información de cuestiones medioambientales.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido elaboradas a partir de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Real Decreto 1514/07 de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y de los flujos de efectivo habidos en el ejercicio.

A su vez, ha sido aplicada la Orden de 28 de diciembre de 1994 de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en la legislación mercantil vigente ni en el nuevo Plan General de Contabilidad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, hallándose pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de mayo de 2009.

b) Principios contables aplicados

Los principios y criterios contables aplicados en la elaboración de las presentes cuentas anuales son los que se indican en la Nota 4 de esta memoria. Los citados principios y criterios se corresponden con los de aplicación obligatoria, sin que se hayan aplicado principios ni criterios contables no obligatorios.



c) **Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de las presentes cuentas anuales los Administradores de la Sociedad han utilizado ciertas estimaciones para la valoración de determinadas partidas del balance de la cuenta de pérdidas y ganancias, relacionados, básicamente, con la vida útil asignada a los activos materiales. Dichas estimaciones se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, siendo posible que acontecimientos posteriores obliguen a su modificación en ejercicios posteriores.

d) **Comparación de la información**

En la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2009 se han seguido los mismos principios y normas de valoración que los utilizados en la formulación de las cuentas anuales del ejercicio precedente.

NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

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

	<u>Importe</u>
<u>BASES DE REPARTO</u>	<u>(218.368)</u>
- Pérdidas y ganancias (Pérdidas)	(218.368)
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	<u>(218.368)</u>
- A resultados negativos ejercicios anteriores	(218.368)



NOTA 4. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración en la formulación de las cuentas anuales se citan a continuación:

a) Inmovilizado material

El inmovilizado material se halla valorado al coste de adquisición, y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada y pérdidas por deterioro de valor. En su caso, se integra en el coste de adquisición el importe de los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción, directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que requieran un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de funcionamiento. Durante el ejercicio no han sido activados gastos financieros por este concepto.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material, que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los respectivos activos, se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Los elementos del inmovilizado material se amortizan de acuerdo con el método lineal según las vidas útiles estimadas de los bienes que son:

	Años de vida útil
- Construcciones	20
- Otro inmovilizado	5-10

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad analiza la conveniencia de efectuar, en su caso, las correcciones valorativas necesarias, con el fin de atribuir a cada elemento de inmovilizado material el inferior valor recuperable que le corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que se producen circunstancias o cambios que evidencian que el valor neto contable del inmovilizado pudiera no ser íntegramente recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos. En este caso, no se mantiene la valoración inferior si las causas que motivaron la corrección de valor hubiesen dejado de existir.

En los ejercicios 2008 y 2009 no han sido registradas pérdidas por deterioro de valor de los elementos del inmovilizado material.

a

b) Arrendamientos

La Sociedad tiene cedidos determinados activos (bienes inmuebles), por ella promovidos, en régimen de arrendamiento con opción de compra, con reserva de dominio hasta el pago definitivo de las cuotas, que cumplen los requisitos establecidos por la normativa contable en vigor para ser considerados como arrendamientos financieros. Por ello, reconoce como partidas a cobrar los importes de los principales financiados, en el momento en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los inmuebles, que generalmente coincide con la formalización de los contratos.

La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Cuando, de forma excepcional, los activos son cedidos mediante arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance como "Existencias". Los ingresos derivados de estos arrendamientos se reconocen de acuerdo con el principio del devengo en el plazo del arrendamiento.

c) Activos Financieros

*** Préstamos y partidas a cobrar**

Los préstamos y partidas a cobrar se corresponden con créditos, comerciales o no comerciales, originados a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido éste, como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.



Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

* **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluye el efectivo en caja y cuentas corrientes, depósitos bancarios a la vista y otros instrumentos altamente líquidos con vencimientos originales iguales o inferiores a tres meses y con un riesgo insignificante de cambio de valor. Los intereses de estos activos financieros son reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias en función de su devengo.

d) **Existencias**

Las existencias, constituidas por solares, edificios construidos y obras en curso, destinados todos ellos a la venta, se valoran al menor de su precio de adquisición o valor neto realizable.

El precio de adquisición incluye el consignado en factura neto de cualquier descuento o rebaja así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, más todos los gastos adicionales hasta la puesta en condiciones de utilización o venta. Cuando el valor neto realizable es inferior al precio de adquisición o coste de producción y la depreciación se considera reversible, se procede a efectuar la corrección valorativa, dotando a tal efecto la correspondiente provisión.

En aquellos casos en que las existencias necesitan un periodo superior al año para estar en condiciones de venta, se incluye en el precio de adquisición el importe de los gastos financieros devengados con anterioridad a la puesta en condiciones de venta que son directamente imputables a la adquisición o siempre que no superen su valor razonable. La Sociedad ha optado por no aplicar con efectos retroactivos el criterio de capitalización de gastos financieros devengados con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva normativa contable.

En el presente ejercicio han sido capitalizados 43.593 euros por esta circunstancia.



En aquellos casos excepcionales en los que se produce la recuperación de inmuebles cedidos en arrendamiento financiero, ya sea como consecuencia de desalojos por impago u otras circunstancias, los mismos son valorados añadiendo al saldo pendiente de pago por los clientes, el importe de los costes adicionales incurridos hasta que los mismos se encuentran en condiciones de venta, con el límite de su valor neto de realización.

e) **Pasivos financieros**

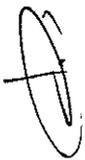
Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales pactados, y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

* **Débitos y partidas a pagar**

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

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

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Este mismo criterio se utiliza para el registro de los depósitos y fianzas recibidos cuya cancelación está previsto que se materialice en el momento de formalización de las escrituras de venta.



f) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio se revisan los impuestos diferidos registrados, efectuando las correcciones valorativas que proceden en el caso de que hayan variado las circunstancias que originaron su reconocimiento inicial.

g) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ello.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes o de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, deducido cualquier descuento concedido.

Los ingresos por operaciones de arrendamiento con opción de compra se reconocen como ventas en el momento en que se han transferido los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los inmuebles.

a

h) Transacciones entre partes vinculadas

A efectos de presentación de las cuentas anuales se entiende que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas están vinculadas por una relación de control de acuerdo con lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades.

Las transacciones entre partes vinculadas se valoran, en general, inicialmente por su valor razonable. Cuando el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

i) Políticas y procedimientos de gestión del riesgo

*** Riesgo de crédito**

El principal riesgo de crédito al que está expuesta la Sociedad está relacionado con sus operaciones comerciales, sin que exista concentración significativa del riesgo de crédito, al estar distribuido entre un gran número de clientes.

Los Administradores realizan un análisis individualizado de las solicitudes para la adjudicación de los inmuebles a los cesionarios, examinando, entre otras circunstancias, la solvencia de los solicitantes con carácter previo a la adjudicación de los inmuebles.

Por otra parte, los contratos de arrendamiento con opción de compra suscritos por la Sociedad para la cesión de sus inmuebles, se encuentran formalizados con pacto de reserva de dominio hasta que se liquide la totalidad de las cuotas de arrendamiento pactadas, momento en que se formaliza la transmisión de la propiedad. Por ello, no se constatan riesgos significativos por este motivo.

*** Riesgo de liquidez**

Al cierre del ejercicio 2009 la sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por 117.211 euros.

Tal como se cita en la Nota 13 de esta memoria la Sociedad tiene formalizados determinados convenios con la Sociedad matriz SPRILUR, S.A., encaminados a optimizar la gestión de tesorería, mediante la gestión centralizada de los recursos financieros excedentarios que pueda disponer la Industrialdea y la concesión de financiación de acuerdo con las necesidades de cada Sociedad, de forma que pueda afrontar sus obligaciones de pago.

* **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado incluye el riesgo de precio y el riesgo de interés, puesto que dadas las actividades de la Sociedad no hay incidencia del riesgo de tipo de cambio.

* **Riesgo de precio y riesgo de interés**

La actividad de la Sociedad se encuentra condicionada a la situación económica general, sometida a los diferentes ciclos que le afectan.

Por otra parte, el incremento de los tipos de interés puede afectar negativamente a la actividad de la Sociedad ya que representa un incremento de las cuotas de arrendamiento financiero repercutibles a los clientes, de acuerdo con las condiciones contractuales actualmente pactadas, así como un incremento del coste de la financiación de las promociones. No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que al tratarse de promociones públicas, los precios de venta fijados resultan inferiores a los de mercado, y por tanto, la Sociedad dispone de suficiente margen para poder absorber sus costes sin que la demanda se vea afectada de forma significativa.



NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones materiales, han sido los siguientes:

En el ejercicio 2009

VALOR DE COSTE	Saldo al 01.01.09	Adiciones	Disminuciones	Trasposos	Saldo al 31.12.09
- Terrenos y construcciones	110.110	---	---	---	110.110
- Otro inmovilizado	1.714	---	---	---	1.714
TOTAL VALOR DE COSTE	111.824				111.824

AMORTIZACIONES	Saldo al 01.01.09	Aumentos	Disminuciones	Trasposos	Saldo al 31.12.09
- Terrenos y construcciones	68.359	5.096	---	---	73.455
TOTAL AMORTIZACIONES	68.359	5.096	---	---	73.455

VALOR NETO CONTABLE	43.465				38.369
---------------------	--------	--	--	--	--------

En el ejercicio 2008



VALOR DE COSTE	Saldo al 01.01.08	Adiciones	Disminuciones	Trasposos	Saldo al 31.12.08
- Terrenos y construcciones	110.110	---	---	---	110.110
- Otro inmovilizado	1.714	---	---	---	1.714
TOTAL VALOR DE COSTE	111.824				111.824

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

VALOR NETO CONTABLE	48.561				43.456
---------------------	--------	--	--	--	--------



El valor de Terrenos y Construcciones presenta el siguiente detalle de valores:

Al 31 de diciembre de 2009

	Valor de coste	Amortización acumulada	Valor neto
- Terrenos y bienes naturales	13.158	---	13.158
- Construcciones	96.952	73.455	23.497
TOTAL	110.110	73.455	36.655

Al 31 de diciembre de 2008

	Valor de coste	Amortización acumulada	Valor neto
- Terrenos y bienes naturales	13.158	---	13.158
- Construcciones	96.952	68.359	28.593
TOTAL	110.110	68.359	41.751

Los bienes de la Sociedad se encuentran libres de cargas.

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



NOTA 6. EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe del balance de situación es el siguiente:

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
- Edificios adquiridos	1.900.982	---
- Terrenos y solares	415.849	---
- Obras en curso	9.911.055	6.657.401
- Edificios construidos	3.292.207	3.345.964
- Anticipos a proveedores	732	732
TOTAL	15.520.825	10.004.097

El importe registrado en “Edificios adquiridos” refleja principalmente el importe de la adquisición por parte de la Sociedad de los diferentes inmuebles a “Eskoriatzako Industrialdea, s.a.” por un importe total de 2.241.730 euros, habiéndose registrado 415.849 euros correspondientes a terrenos en el epígrafe de “Terrenos y solares”.

El epígrafe “Obras en curso” refleja, básicamente, el coste de las actuaciones cometidas en la promoción de la segunda fase en la zona de Markulete, cuya finalización espera realizarse a principios de 2010, que incluye coste de terrenos por un importe aproximado a 1,5 millones de euros.

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

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
- Edificios cedidos en arrendamiento operativo	1.539.350	1.215.285
- Edificios desocupados	1.752.857	2.130.679
TOTAL	3.292.207	3.345.964



NOTA 7. OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO

* Arrendamientos financieros

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

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

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
Créditos a largo plazo por arrendamiento financiero	2.419.241	3.082.758
- Importe total de las cuotas a cobrar	2.560.541	3.556.647
- Ingresos financieros no devengados	(141.300)	(473.889)
Créditos a corto plazo por arrendamiento financiero	572.373	800.155
- Importe total de las cuotas a cobrar	630.101	1.030.819
- Ingresos financieros no devengados	(57.728)	(230.664)
Vencimiento de las cuotas totales futuras	3.186.642	4.587.466
- Hasta un año	630.101	1.030.819
- Entre uno y cinco años	1.934.654	3.050.488
- Más de cinco años	621.887	506.159
Inversión neta en arrendamientos financieros	2.991.614	3.882.913
- Hasta un año	572.373	800.155
- Entre uno y cinco años	1.822.017	2.596.071
- Más de cinco años	597.224	486.687

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

* **Arrendamientos operativos**

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

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

El importe y los vencimientos de los cobros futuros mínimos a recibir por los contratos de arrendamiento operativo, presenta el siguiente detalle:

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
- Hasta un año	155.733	30.803
- Entre uno y cinco años	281.792	15.186

NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los instrumentos financieros registrados en el balance de situación es el siguiente:

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
- Créditos por arrendamiento financiero a largo plazo	2.419.241	3.082.758
- Créditos por arrendamiento financiero a corto plazo	572.373	800.155
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	27.633	49.697
- Deudores diversos	17.021	185.160
- Administraciones Públicas	1.303.961	573.207
- Otros activos financieros	170	896

NOTA 9. FONDOS PROPIOS

* Capital social

El capital social al cierre del ejercicio se compone de 1.676.777 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2009 la composición del accionariado es la siguiente:

	Capital suscrito	% Participación
- Sprilur, S.A.	5.139.488	51,00
- Ayuntamiento de Aretxabaleta	838.852	8,32
- Ayuntamiento de Bergara	386.960	3,84
- Ayuntamiento de Oñati	465.925	4,62
- Ayuntamiento de Mondragón	412.731	4,10
- Ayuntamiento de Eskoriatza	372.969	3,70
- Diputación Foral de Gipuzkoa	2.457.080	24,39
- Mancomunidad del Alto Deba	3.425	0,03
TOTAL	10.077.430	100

En el ejercicio 2009 ha sido realizada una ampliación del capital por importe de 1.522.330 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 253.300 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 2,82 euros.

* Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO Y A CORTO PLAZO

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

Al 31 de diciembre de 2009

	Total	A largo plazo	A corto plazo
- Fianzas y depósitos recibidos	13.025	---	13.025
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	5.197.513	4.215.976	981.537
- Acreedores comerciales	3.510	---	3.510
- Acreedores varios	44.371	---	44.371
- Pasivos por impuestos diferidos	119.062	119.062	---
- Otras deudas con Administraciones Públicas	13.535	---	11.535

Al 31 de diciembre de 2008

	Total	A largo plazo	A corto plazo
- Fianzas y depósitos recibidos	14.296	---	14.296
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	600.000	600.000	---
- Acreedores comerciales	1.432.969	---	1.432.969
- Acreedores varios	11.122	---	11.122
- Pasivos por impuestos diferidos	128.865	128.865	---
- Otras deudas con Administraciones Públicas	8.887	---	8.887

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

Año	Administraciones Públicas	Deudas con empresas del grupo
2010	33.932	981.537
2011	34.182	215.976
2012	34.458	800.000
2013	2.548	800.000
2014	2.886	800.000
Posteriores	11.056	1.600.000
TOTAL	119.062	5.197.513

NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

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

	2009		2008	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<u>Saldos deudores</u>	<u>1.228.843</u>	<u>75.118</u>	<u>573.207</u>	<u>---</u>
- Hacienda deudor por I.V.A.	896.987	---	396.129	---
- Hacienda deudora por Impuesto sobre Sociedades (2008)	177.078	---	177.078	---
- Hacienda deudora por Impuesto sobre Sociedades (2009)	154.778	---	---	---
- Activos por impuesto diferido	---	75.118	---	---
<u>Saldos acreedores</u>	<u>13.535</u>	<u>119.062</u>	<u>8.887</u>	<u>128.865</u>
- Pasivos por impuesto sobre beneficios diferidos	---	119.062	---	128.865
- Hacienda acreedora por I.R.P.F.	10.238	---	8.308	---
- Organismos de la Seguridad Social	3.297	---	579	---

El impuesto sobre beneficios del ejercicio ha sido determinado en base al resultado contable, que no necesariamente coincide con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto. La conciliación del resultado contable con la base imponible del ejercicio es la siguiente:

	2009	2008
Resultado contable	(218.368)	216.574
- Impuesto de Sociedades Reflejado en Contabilidad	(84.921)	84.223
- Compensación bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	---	(270.094)
- Imputación temporal de rentas por cobro aplazado	(80.047)	---
- Reversión del impuesto generado por la aplicación del nuevo PGC	115.058	115.058
Resultado fiscal- Base imponible	(268.278)	145.761
Cuota íntegra (28%)	(75.118)	40.813
Cuota líquida	(75.118)	40.813
Retenciones soportadas	154.778	217.891
Hacienda Pública deudora por impuesto sobre Sociedades	154.778	177.078

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

	2009	2008
Cuota líquida	(75.118)	40.813
Variación de impuestos diferidos	(9.803)	43.410
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(84.921)	84.223

El detalle y evolución de los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados en el balance de situación es el siguiente:

En el ejercicio 2009

	Saldo al 31.12.08	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31.12.09
Activos por impuestos diferidos:	---	75.118	---	75.118
- Registro de créditos por bases imponibles negativas	---	75.118	---	75.118
Pasivos por impuestos diferidos:	128.865	23.195	32.998	119.062
- Diferencias temporarias	128.865	23.195	32.998	119.062
. Por operaciones a plazos	---	23.195	782	22.413
. Registro de reservas por adaptación al nuevo P.G.C.	128.865	---	32.216	96.649

En el ejercicio 2008

	Saldo al 01.01.08	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31.12.08
Activos por impuestos diferidos:	75.626	---	75.626	---
- Registro de créditos por bases imponibles negativas	75.626	---	75.626	---
Pasivos por impuestos diferidos:	161.081	---	32.216	128.865
- Diferencias temporarias	161.081	---	32.216	128.865
. Registro de reservas por adaptación al nuevo P.G.C.	161.081	---	32.216	128.865

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

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

De conformidad con el Decreto Foral 85/2008 de 23 de diciembre, del Territorio Histórico de Gipuzkoa, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades en materia de amortizaciones, deducción por creación de empleo y régimen fiscal de ajustes de primera aplicación de los nuevos Planes de Contabilidad, la Sociedad ha optado por integrar el saldo neto positivo de los cargos y abonos en cuentas de reservas derivado de la aplicación de los nuevos criterios contables, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos iniciados a partir del 1 de enero de 2008.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

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

NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS

Aprovisionamientos

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
* <u>Consumo de edificios adquiridos</u>	---	866.763
- Compras	2.427.640	428.211
- Variación de existencias	(2.427.640)	438.552
* <u>Obras y servicios realizados por terceros</u>	<u>3.210.061</u>	<u>4.732.971</u>
- Obras y servicios realizados por terceros	3.210.061	4.732.971



Handwritten signature or mark at the bottom center of the page.

Gastos de personal

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
<u>Sueldos, salarios y asimilados</u>	<u>127.113</u>	<u>126.594</u>
<u>Indemnizaciones</u>	<u>55.026</u>	<u>---</u>
<u>Cargas sociales</u>	<u>36.924</u>	<u>30.344</u>
- Aportaciones y dotaciones para pensiones	3.621	3.165
- Seguridad Social a cargo de la empresa	33.303	26.762
- Otros gastos sociales	---	417
TOTAL	219.063	156.938

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

Categoría	2009		2008		Contrato
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	
- Gerente	1	---	1	---	Indefinido a jornada completa
- Administrativo	---	2	---	2	Indefinido a jornada completa

Otros gastos de explotación

El detalle de los conceptos integrantes de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
- Arrendamientos y cánones	---	253
- Reparaciones y Conservación	69.467	32.358
- Servicios de Profesionales Independientes	37.380	35.134
- Transportes	---	170
- Primas de Seguros	30.888	24.376
- Servicios Bancarios y similares	1.009	889
- Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas	15.747	5.801
- Suministros	7.804	7.077
- Otros Servicios	79.078	53.231
- Tributos	69.965	60.796
- Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	168.183	---
TOTAL	479.521	220.085

El desglose de los honorarios correspondientes a los auditores de cuentas, que integra los de cualquier empresa que forme parte del mismo grupo al que pertenece el auditor de cuentas, desglosado por conceptos es el siguiente:

	2009	2008
Auditoria de cuentas	8.720	8.600
Otros servicios	511	511

Cifra de negocios y otros ingresos de explotación

El detalle por conceptos de la cifra de negocios, resulta el siguiente:

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	<u>403.724</u>	<u>894.087</u>
Venta de edificios	324.105	770.211
Arrendamientos operativos	79.619	123.876
- <u>Otros ingresos de explotación</u>	<u>17.758</u>	<u>7.237</u>
Gastos repercutidos a clientes	17.758	7.237

NOTA 13. TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO

En el ejercicio 2003 fueron suscritos determinados convenios con la Sociedad matriz SPRILUR, S.A., encaminados a optimizar la gestión de tesorería, mediante la gestión centralizada de los recursos financieros excedentarios que pueda disponer la Industrialdea y la concesión de financiación de acuerdo con las necesidades de cada Sociedad.

La Sociedad tiene formalizados diversos contratos de crédito en cuenta corriente, con vencimiento último en marzo de 2016, con un límite actual de hasta 3.992 miles de euros. El tipo de interés que devengan estas deudas es del Euribor más el 0,10 %.

En el ejercicio 2009 ha sido concedido por parte de SPRILUR, S.A., en concepto de crédito, hasta un límite de 1.000 miles de euros, que serán dispuestos por la Sociedad en función de las necesidades de tesorería. El tipo de interés está referido al acordado para las "operaciones de préstamo/crédito" entre la Comunidad autónoma del País Vasco y las entidades financieras operantes en la Comunidad autónoma según lo regula las "condiciones de créditos y préstamos".



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

En el ejercicio 2009

Sociedad	Operación	Saldo al 31.12.09	Servicios prestados	Gastos financieros	Servicios recibidos	Ingresos financieros
- Sprilur, S.A.	Créditos	5.197.513	---	43.593	---	---
- Sprilur, S.A.	Otros servicios	---	---	---	6.457	---
- Aiara Industrialdea, s.a.	Otros servicios	---	---	---	1.154	---
- Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Servicios de gerencia	---	---	---	500	---
- Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Servicios de administración	---	---	---	14.766	---

En el ejercicio 2008

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

NOTA 14. OTRA INFORMACIÓN

Los Administradores no perciben retribución alguna de la Sociedad. Por su parte, los miembros de la alta dirección, considerando como tal a la gerencia de la Sociedad, han percibido en el ejercicio 2009 retribuciones por 87.831 euros. Así mismo, debido al cese del anterior gerente, han sido registrados 55.026 euros correspondientes a la indemnización percibida por el mismo

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

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

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



Dña. LOURDES IDOYAGA URKIA	D. MIKEL OREGI GONI	Dña. OLATZ LARRAURI ARREGI	Dña. AGURNE BARRUSO LAZCANO
OUTHSA	Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Aiara Araneko Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Gasteizko Industria Lurra, S.A. Goierri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Lautadako Industrialdea, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apataerreaka Industria Lurra, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A. Zuatzu Empresa Parkea, S.A.	Deba Beheko Industrialdea, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A.	Bergarako Bihargitza 98, S.A. Suradesa



D. PATXI MARQUEZ LÓPEZ	D. OSCAR ALBERDI SOLA	D. INAKI VILLANUEVA MUÑOZ	D. IGNACIO ZULOAGA ALBERDI
Arratiako Industrialdea, S.A. Goierrri Beheko Industrialdea, S.A.	Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.	Arratiako Industrialdea, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Elorriko Industrialdea, S.A. Goierrri Beheko Industrialdea, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.	Deba Beheko Industrialdea, S.A. Goierrri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.

DEBA GOIENeko INDUSTRIALDEA, S.A.

Informe de gestión de 2009

El ejercicio 2009 ha sido el octavo año completo en el que, tras la fusión, ha operado Debagoieneko Industrialdea, S.A. La Sociedad cuenta con un capital de 10.077.430 euros, tras la ampliación de capital realizada por importe de 1.522.330 euros, con la incorporación del Ayuntamiento de Eskoriatza al accionariado de la Sociedad y con vocación de estimular la promoción de la iniciativa y la inversión industrial en el conjunto de los términos municipales de la comarca del Alto Deba, que comprende los municipios de Antzuola, Aretxabaleta, Arrasate-Mondragón, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Leintz Gatzaga y Oñate.

La gestión ordinaria de Debagoieneko Industrialdea S.A. ha consistido en el seguimiento del negocio inmobiliario y el mantenimiento general de los polígonos promocionados en ejercicios anteriores. Durante el año 2009, se ha culminado la actuación de la Sociedad en el Sector 3, Parcela F-12-2ª fase de Markulete, tras la finalización de las obras de Edificación; quedando listo para la futura adjudicación de los diferentes pabellones y oficinas que se prevé iniciar en el 2010.

Asimismo, a finales del presente año, se ha incorporado al patrimonio de la Sociedad una parcela de 1.350 m², una nave de 604 m², oficinas que suman en su totalidad 1.161,39 m², así como garajes, tanto cerrados como abiertos, por 589,88 m², fruto de la compra efectuada a Eskoriatzako Industrialdea, S.A.

OCUPACIÓN DE LOS POLÍGONOS

La ocupación, tanto de los pabellones industriales como de las oficinas de los diferentes polígonos es prácticamente total, estando disponibles 3 pabellones que suman en total 269 m² en el Polígono de Labegaraieta de Bergara, 3 pabellones que suman en total 2.805 m² en la parcela E-45 de Markulete (Arrasate-Mondragón) y 4 oficinas que suman en total 404,49 m² en el Polígono Basabe de Aretxabaleta, cuyas adjudicaciones se prevé realizar a lo largo del ejercicio 2.010.

En la parcela F-12-2ª fase que se ha finalizado en el ejercicio 2.009 se disponen de 15.030,82 m², de los cuales 2.031,97 m² son de Oficinas, 485 m² son para Restaurante, 8.782,59 m² son para locales industriales y 3.731,26 m² son para Garajes.

En cuanto a la adquisición que se ha hecho a Eskoriatzako Industrialdea, S.A., se disponen de un pabellón 604 m², una parcela de 1.350 m², 1.161,39 m² de oficinas, 2 garajes cerrados de 88,01 m² cada uno, 1 garaje de 31 m² y 27 garajes de 14,18 m² cada uno.



a

MOROSIDAD

No se registra.

POLÍTICA FINANCIERA

A lo largo del año 2009 se han contratado cuentas de crédito con la Sociedad matriz SPRILUR, S.A., por un importe total de 5.000.000,- euros de los que 4.000.000,- corresponden a un crédito estructural (F-12 2ª fase) y 1.000.000,- euros a un crédito coyuntural (Adquisición Eskoriatzako Industrialdea, S.A.).

RESULTADOS

Al cierre del ejercicio se ha generado un déficit de 218.368 euros.

PREVISIONES PARA EL 2010

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

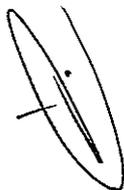
Se plantea la comercialización de la 2ª fase a lo largo del presente año, mediante la adjudicación de las solicitudes que se presenten.

➤ POLIGONO TORREBASO DE ESKORIATZA.

Se plantea la comercialización de la nave de 604 m², y de las diferentes oficinas y garajes.

➤ ADQUISICION DE TERRENOS.

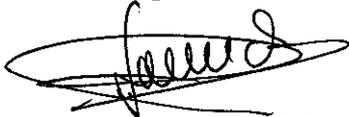
No se plantea a priori ningún tipo de adquisición de terrenos por parte de la Sociedad, salvo la posibilidad de que SPRILUR, S.A. nos pueda plantear la venta de una parcela urbanizada del Polígono Larramendi en Bergara y se estime oportuna la adquisición por parte de la Sociedad de la parcela que se nos pueda ofertar.



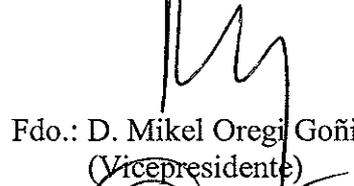
OL

HOJA DE FIRMAS

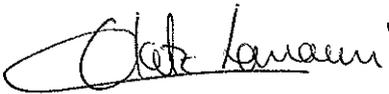
Las cuentas anuales e informe de gestión de Deba Goieneko Industrialdea, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2009 y que se adjuntan, fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad el 23 de febrero de 2010.



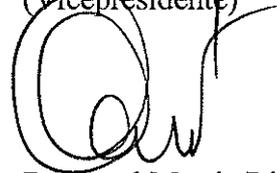
Fdo.: Dña. Lourdes Idoiaga Urkia
(Presidente)



Fdo.: D. Mikel Oregi Goñi
(Vicepresidente)



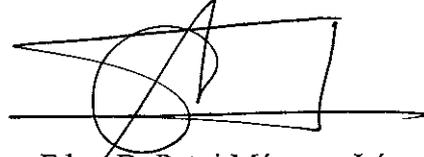
Fdo.: Dña. Olatz Larrauri Arregi
(Secretaria)



Fdo.: D. Angel Martín Ríos
(Vicesecretario)

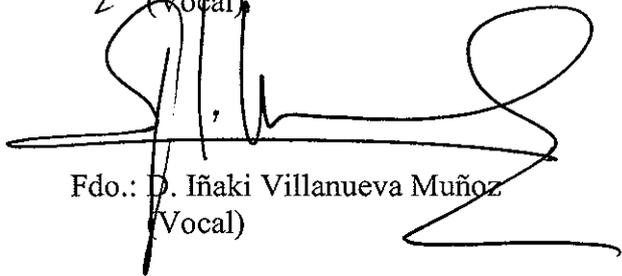
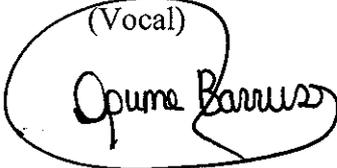


Fdo.: D. Oscar Alberdi Sola
(Vocal)



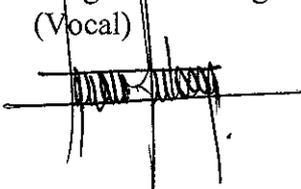
Fdo.: D. Patxi Márquez López
(Vocal)

Fdo.: Dña. Agurne Barruso Lazcano
(Vocal)



Fdo.: D. Iñaki Villanueva Muñoz
(Vocal)

Fdo.: D. Ignacio Zuloaga Alberdi
(Vocal)



DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

A- EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA

A continuación se presenta la ejecución, durante el ejercicio 2009, de los presupuestos de Capital y Explotación de “DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.”, incluyéndose el presupuesto definitivo autorizado, así como los importes reales.

De conformidad con la Ley 19/2008 de 29 de Diciembre, por la que aprobaron los Presupuestos Generales de la Comunidad autónoma del País Vasco para el ejercicio 2009, el carácter limitativo de determinadas partidas presupuestarias, en lo que respecta a las sociedades participadas por Sprilur, S.A., serán de aplicación al importe conjunto correspondiente a todas ellas.

1- PRESUPUESTO DE CAPITAL

	Presupuestado	Real	- Euros - Desviación	
			Importe	%
INVERSIONES				
. AUMENTO NETO DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	---	58.055	(58.055)	(100)
TOTAL INVERSIONES	---	58.055	(58.055)	(100)
FINANCIACIÓN				
. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(1.766.891)	(6.764.390)	4.997.499	283
<i>BENEFICIO (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO ANTES DEL IMPUESTO</i>	531.411	(303.289)	834.700	157
<i>AJUSTES DEL RESULTADO</i>	(165.265)	50.806	(216.071)	131
<i>CAMBIOS EN EL CAPITAL CORRIENTE</i>	(2.517.748)	(6.497.102)	3.979.354	158 (3)
<i>OTROS FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE EXPLOT.</i>	384.711	(14.805)	399.516	104
. COBROS POR INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	---	2.241.705	(2.241.705)	(100) (2)
. COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVOS FINANCIEROS	1.470.000	4.580.014	(3.110.014)	(212) (1)
. COBROS POR DESINVERSIONES	---	726	(726)	(100)
. DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTE	296.891	---	296.891	100
TOTAL FINANCIACIÓN	---	58.055	(58.055)	(100)

2- PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

	- Euros -			
	Presupuestado	Real	Desviación	
			Importe	%
<u>DOTACIONES</u>				
. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS				
TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	3.235.488	---	3.235.488	100
. APROVISIONAMIENTOS	1.990.000	3.210.061	(1.220.061)	(61) (7)
. GASTOS DE PERSONAL	164.584	219.063	(54.479)	(33) (4)
. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	268.736	479.521	(210.785)	(78) (5)
. AMORTIZACIÓN	3.288	5.096	(1.808)	(55)
. GASTOS FINANCIEROS	142.275	48.691	93.584	66 (8)
. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	132.408	---	132.408	100
. BENEFICIO DEL EJERCICIO	399.003	---	399.003	100
TOTAL DOTACIONES	6.335.782	3.962.432	2.373.350	37
<u>RECURSOS</u>				
. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS				
TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	---	3.045.495	(3.045.495)	(100)
. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	5.954.588	403.724	5.550.864	93 (6)
. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION	9.006	17.758	(8.752)	(97) (6)
. INGRESOS FINANCIEROS	372.188	171.164	201.024	54 (8)
. OTROS RESULTADOS POSITIVOS	---	21.002	(21.002)	(100) (9)
. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	---	84.921	(84.921)	(100)
. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	---	218.368	(218.368)	(100)
TOTAL RECURSOS	6.335.782	3.962.432	2.373.350	37

DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

El presupuesto recoge inversiones por valor de 1.990.000 euros para finalizar las obras de edificación de la 2ª fase del sector F12 en el polígono Markulete de Arrasate.

2. POLÍTICA FINANCIERA

Las obras a realizar se financiarán con recursos propios y ajenos, por lo que se solicitará un préstamo de 1.470.000 euros a empresas del grupo.

3. POLÍTICA COMERCIAL

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

4. POLÍTICA DE PERSONAL

La política de personal no variará respecto a la del ejercicio precedente.

No obstante cabe destacar que se formalizará un contrato de sustitución con uno de los empleados que se encuentra en edad de prejubilación.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

La inversión del ejercicio 2009, ha superado la inversión prevista, habiéndose finalizado las obras de edificación en el polígono de Markulete 2ª fase sector F12, por un importe total de inversión de 9.875.055 euros y una inversión realizada en el ejercicio de 3.210.061 euros.

2. POLÍTICA FINANCIERA

Debido a que se han acometido inversiones superiores a las previstas, la financiación ajena se ha aumentado considerablemente alcanzando los 4.580.014 euros.

3. POLÍTICA COMERCIAL

Durante el ejercicio 2009 se ha trabajado para colocar los pabellones promovidos desde la Sociedad.

4. POLÍTICA DE PERSONAL

Se ha cumplido con los objetivos, introduciendo un empleado más en la plantilla.