

MALLABIAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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



ZUBIZARRETA

MALLABIAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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



ZUBIZARRETA
CONSULTING, S.L.

Igentea, 2 - 1º izda.
Tel. 943 420 577 • Fax: 943 431 419
20003 San Sebastián

Vicente Goikoetxea, 6 - 5º dcha.
Tel. 945 271 374 • Fax: 945 288 895
01008 Vitoria-Gasteiz

Gran Vía, 42, Pral. dcha.
Tel. 944 232 927 • Fax: 944 239 638
48011 Bilbao

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES

*A los Accionistas de
Mallabiako Industrialdea, S.A.*

- 1. Hemos auditado las cuentas anuales de MALLABIACO 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 23 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 MALLABIACO 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.



MALLABIAGO INDUSTRIALDEA, S.A.

Balance de situación al 31 de diciembre (Euros)

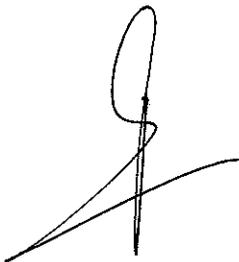
ACTIVO	Nota	2009	2008	PASIVO	Nota	2009	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		142.118	118.160	PATRIMONIO NETO		3.080.859	3.148.264
<u>Inmovilizado material</u>	5	<u>7.582</u>	<u>8.712</u>	Fondos Propios	9	3.080.859	3.148.264
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		7.582	8.712	Capital		3.305.500	3.305.500
<u>Inversiones financieras a largo plazo</u>		<u>94</u>	<u>1.219</u>	Reservas		315.381	312.928
Créditos a terceros		94	1.219	Reserva legal y estatutarias		18.915	16.462
<u>Activos por impuesto diferido</u>	11	<u>134.442</u>	<u>108.229</u>	Otras reservas		296.466	296.466
				<u>Resultados de ejercicios anteriores</u>		<u>(472.617)</u>	<u>(494.700)</u>
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(472.617)	(494.700)
				<u>Resultado del ejercicio</u>		<u>(67.405)</u>	<u>24.536</u>
ACTIVO CORRIENTE		12.108.941	11.761.257	PASIVO NO CORRIENTE		7.075.966	8.574.886
<u>Existencias</u>	6	<u>10.087.010</u>	<u>9.462.921</u>	Deudas a largo plazo	10	35.966	35.966
Terrenos urbanizados		257.653	257.653	Otros pasivos financieros		35.966	35.966
Obras en curso		---	9.016.683	<u>Deudas con empresas del grupo a largo plazo</u>	10,13	<u>7.040.000</u>	<u>8.538.920</u>
Edificios construidos		9.828.457	188.585				
Anticipo a proveedores		900	---				
<u>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</u>		<u>1.923.322</u>	<u>2.198.981</u>	PASIVO CORRIENTE		2.094.234	156.267
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	7,8	1.552.699	1.779.127	Deudas a corto plazo		(505)	(505)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	7,8	266.827	178.893	Otros pasivos financieros		(505)	(505)
Personal		1.125	1.125	<u>Deudas con empresas del grupo a corto plazo</u>	10,13	<u>1.952.727</u>	<u>---</u>
Activos por impuesto corriente	11	43.723	46.977	<u>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</u>		<u>142.012</u>	<u>156.772</u>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	58.948	192.859	Proveedores	10	127.428	126.847
<u>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</u>		<u>98.609</u>	<u>99.355</u>	Proveedores, empresas del grupo	10,13	2.652	6.939
				Acreedores varios		536	74
				Personal		2.175	---
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	9.221	22.912
TOTAL ACTIVO		12.251.059	11.879.417	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		12.251.059	11.879.417



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



	Nota	2009	2008
OPERACIONES CONTINUADAS			
- <u>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</u>		775.380	177.418
- <u>Aprovisionamientos</u>	12	(775.381)	(177.418)
Obras y servicios realizados por terceros		(13.860)	(177.418)
Compra de terrenos y solares		(761.521)	---
- <u>Otros ingresos de explotación</u>		3.171	18.948
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		3.171	18.948
- <u>Gastos de personal</u>	12	(66.850)	(60.597)
Sueldos, salarios y asimilados		(52.248)	(45.081)
Cargas sociales		(14.602)	(15.516)
- <u>Otros gastos de explotación</u>	12	(64.757)	(48.951)
Servicios exteriores		(60.486)	(48.052)
Tributos		(4.271)	(899)
- <u>Amortización del inmovilizado</u>		(1.130)	(1.132)
- <u>Otros resultados</u>		2.300	(5.142)
RESULTADO DE EXPLOTACION		(127.267)	(96.874)
- <u>Ingresos financieros</u>		181.517	545.203
Incorporación al activo de gastos financieros		115.310	414.251
De terceros		66.207	130.952
- <u>Gastos financieros</u>		(147.868)	(414.251)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(147.868)	(414.251)
RESULTADO FINANCIERO		33.649	130.952
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(93.618)	34.078
- <u>Impuesto sobre beneficios</u>		26.213	(9.542)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(67.405)	24.536





MALLABIAGO 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)

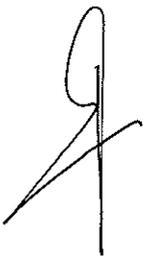


	Nota	2009	2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		(67.405)	24.536
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		---	---
TOTAL INGRESOS Y GASTO IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		---	---
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		---	---
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		---	---
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(67.405)	24.536

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



	Capital	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007	3.305.500	121.084	(208.341)	(286.359)	2.931.884
Ajustes por aplicación del nuevo Plan contable	---	191.844	---	---	191.844
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2008	3.305.500	312.928	(208.341)	(286.359)	3.123.728
Total de ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	24.536	24.536
Operaciones con socios o propietarios	---	---	(286.359)	286.359	---
Distribución del resultado del ejercicio 2007	---	---	(286.359)	286.359	---
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008	3.305.500	312.928	(494.700)	24.536	3.148.264
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2009	3.305.500	312.928	(494.700)	24.536	3.148.264
Total de ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	(67.405)	(67.405)
Operaciones con socios o propietarios	---	2.453	22.083	(24.536)	---
Distribución del resultado del ejercicio 2008	---	2.453	22.083	(24.536)	---
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009	3.305.500	315.381	(472.617)	(67.405)	3.080.859





MALLABIACO 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		(93.618)	34.078
Ajustes al resultado		82.791	284.431
Amortización del inmovilizado (+)		1.130	1.132
Ingresos financieros (-)		(66.207)	(130.952)
Gastos financieros (+)		147.868	414.251
Cambios en el capital corriente		(363.190)	(1.547.481)
Existencias (+/-)		(624.089)	(591.669)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		275.659	616.992
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(14.760)	(1.572.804)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(81.661)	(262.559)
Pago de intereses (-)		(147.868)	(414.251)
Cobros de intereses (+)		66.207	130.952
Cobros(pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		---	20.740
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(455.678)	(1.491.531)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros por desinversiones		1.125	---
Otros activos financieros		1.125	---
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		1.125	---
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		453.807	1.389.561
Deudas con empresas del grupo y asociadas		453.807	1.389.622
Otras deudas		---	(61)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		453.807	1.389.561
AUMENTO /DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(746)	(101.970)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		99.355	201.325
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		98.609	99.355



MALLABIACO INDUSTRIALDEA, S.A.

Memoria 2009
(Expresada en EUROS)

NOTA 1. NATURALEZA DEL NEGOCIO



La Sociedad MALLABIACO INDUSTRIALDEA, S.A., se constituyó el 30 de noviembre de 2000.

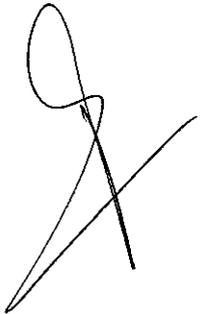
Su objeto social consiste en estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en el territorio histórico de Bizkaia, particularmente en los territorios de Mallabia, Ermua y Zaldibar, mediante la construcción de un complejo de pabellones industriales en terrenos de su propiedad, gestionando dicho complejo hasta la total transferencia de la titularidad del mismo. Su domicilio social se encuentra ubicado en Mallabia (Bizkaia).

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

En el ejercicio 2006 finalizó la actuación acometida en el polígono Solozábal en Zaldibar que ha consistido en la edificación de pabellones industriales así como de parcelas urbanizadas. Por otra parte, en el ejercicio 2009 ha finalizado la actuación que se estaba acometiendo, desde el ejercicio 2006, en el polígono industrial de Goitondo en Mallabia.



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.

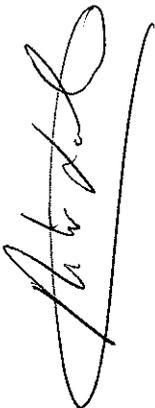


Dadas las actividades que desarrolla la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental. Por ello, no se incluyen en la presente memoria de las cuentas anuales desgloses específicos respecto a información de cuestiones medioambientales.



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.

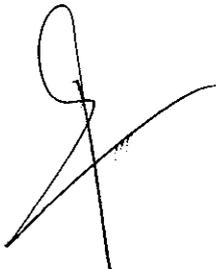
Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio 2009.

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>(67.405)</u>
- Pérdidas y ganancias (Pérdidas)	(67.405)
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	<u>(67.405)</u>
- A resultados negativos ejercicios anteriores	(67.405)

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
- Mobiliario	10
- Otro inmovilizado	10

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

En el ejercicio 2009 no han sido registradas pérdidas por deterioro de valor de los elementos del inmovilizado material.

b) Arrendamientos

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

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

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

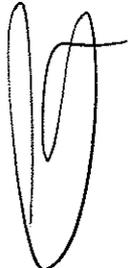
En aquellos casos en que las existencias necesitan un periodo superior al año para estar en condiciones de venta, se incluye en el precio de adquisición el importe de los gastos financieros devengados con anterioridad a la puesta en condiciones de venta que son directamente imputables a la adquisición 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 2009 y 2008 han sido capitalizados gastos financieros por esta circunstancia por importe de 115.310 y 414.251 euros, respectivamente.

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

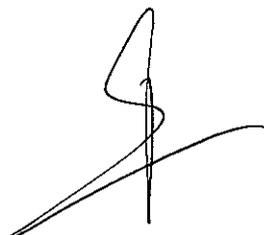
e) **Pasivos financieros**

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



* **Débitos y partidas a pagar**

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





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

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

f) **Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

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

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



g) Ingresos y gastos

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

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

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

h) Transacciones entre partes vinculadas

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

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

i) Políticas y procedimientos de gestión del riesgo

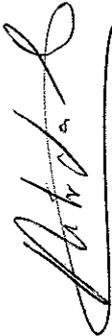
*** Riesgo de crédito**

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

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



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

 * **Riesgo de liquidez**

Al cierre del ejercicio 2009 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por 98.609 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 su obligaciones de pago.

* **Riesgo de mercado**

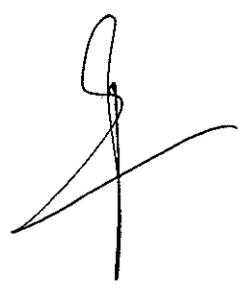
El riesgo de mercado incluye el riesgo de precio y el riesgo de interés, puesto que dadas las actividades de la Sociedad no hay incidencia del riesgo de tipo de cambio.

* **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 Inmovilizado material, han sido los siguientes:

En el ejercicio 2009

VALOR DE COSTE	Saldo al 31.12.08	Adiciones	Disminuciones	Trasposos	Saldo al 31.12.09
- Otras instalaciones y mobiliario	10.508	---	---	---	10.508
- Otro inmovilizado	793	---	---	---	793
TOTAL VALOR DE COSTE	11.301	---	---	---	11.301

AMORTIZACIONES	Saldo al 31.12.08	Aumentos	Disminuciones	Trasposos	Saldo al 31.12.09
- Otras instalaciones y mobiliario	1.978	1.051	---	---	3.029
- Otro inmovilizado	611	79	---	---	690
TOTAL AMORTIZACIONES	2.589	1.130	---	---	3.719

VALOR NETO CONTABLE	8.712				7.582
---------------------	-------	--	--	--	-------

En el ejercicio 2008

VALOR DE COSTE	Saldo al 01.01.08	Adiciones	Disminuciones	Trasposos	Saldo al 31.12.08
- Otras instalaciones y mobiliario	10.508	---	---	---	10.508
- Otro inmovilizado	793	---	---	---	793
TOTAL VALOR DE COSTE	11.301	---	---	---	11.301

AMORTIZACIONES	Saldo al 01.01.08	Aumentos	Disminuciones	Trasposos	Saldo al 31.12.08
- Otras instalaciones y mobiliario	926	1.052	---	---	1.978
- Otro inmovilizado	531	80	---	---	611
TOTAL AMORTIZACIONES	1.457	1.132	---	---	2.589

VALOR NETO CONTABLE	9.844				8.712
---------------------	-------	--	--	--	-------



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
- Terrenos urbanizados	257.653	257.653
- Obras en curso	---	9.016.683
- Edificios construidos	9.828.457	188.585
- Anticipo a proveedores	900	---
TOTAL	10.087.010	9.462.921

“Terrenos urbanizados” incluye el valor de las parcelas una vez urbanizadas, para su venta mediante contratos de arrendamiento financiero con opción de compra o de forma directa.

“Edificios construidos” registra el coste de los edificios que se encuentran desocupados al cierre del ejercicio, que básicamente corresponden al polígono de “Goitondo”, polígono finalizado en el ejercicio 2009.



NOTA 7. OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO

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

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

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
Créditos a largo plazo por arrendamiento financiero	1.552.699	1.779.127
- Importe total de las cuotas a cobrar	1.636.743	2.058.500
- Ingresos financieros no devengados	(84.044)	(279.373)
Créditos a corto plazo por arrendamiento financiero	221.757	172.025
- Importe total de las cuotas a cobrar	254.551	257.057
- Ingresos financieros no devengados	(32.794)	(85.032)
Vencimiento de las cuotas totales futuras	1.891.294	2.315.557
- Hasta un año	254.551	257.057
- Entre uno y cinco años	1.250.174	1.252.642
- Más de cinco años	386.569	805.858
Inversión neta en arrendamientos financieros	1.774.456	1.951.152
- Hasta un año	221.757	172.025
- Entre uno y cinco años	1.170.203	1.010.947
- Más de cinco años	382.496	768.180

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



NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
- Créditos al Personal a largo plazo	94	1.219
- Activos por impuesto diferido	134.442	108.229
- Créditos por arrendamiento financiero a largo plazo	1.552.699	1.779.127
- Créditos por arrendamiento financiero a corto plazo	221.757	172.025
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	45.070	6.868
- Administraciones Públicas	102.671	239.836
- Créditos al Personal a corto plazo	1.125	1.125

NOTA 9. FONDOS PROPIOS

* Capital social

El capital social al cierre del ejercicio se compone de 550.000 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.	1.685.805	51,0
- Bizkailur, S.A.	809.848	24,5
- Ayuntamiento de Mallabia	446.242	13,5
- Ayuntamiento de Ermua	264.440	8,0
- Ayuntamiento de Zaldibar	99.165	3,0
TOTAL	3.305.500	100



* **Reserva legal**

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

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

NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre de 2009

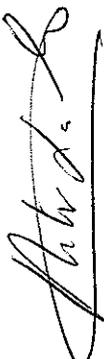
	Total	A largo plazo	A corto plazo
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	8.992.727	7.040.000	1.952.727
- Fianzas y depósitos	35.966	35.966	---
- Proveedores	127.428	---	127.428
- Proveedores, empresas del grupo	2.652	---	2.652
- Personal	2.175	---	2.175
- Administraciones Públicas	9.221	---	9.221
- Otros	31	---	31

Al 31 de diciembre de 2008

	Total	A largo plazo	A corto plazo
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	8.538.920	8.538.920	---
- Fianzas y depósitos a largo plazo	35.966	35.966	---
- Proveedores	126.845	---	126.845
- Proveedores, empresas del grupo	6.941	---	6.941
- Administraciones Públicas	22.912	---	22.912
- Otros	(431)	---	(431)

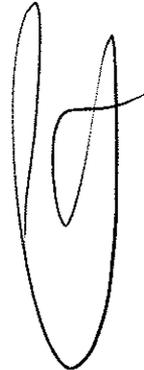


La evolución experimentada durante el ejercicio por estas partidas del balance de situación ha sido la siguiente:

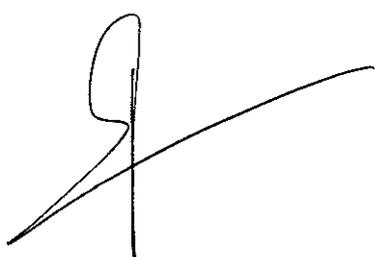


	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	8.992.727	8.538.920
- Fianzas y depósitos a largo plazo	35.966	35.966
- Proveedores	127.428	126.845
- Proveedores, empresa del grupo	2.652	6.941
- Personal	2.175	---
- Administraciones Públicas	9.221	22.912
- Otros	31	(431)

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	Deudas con empresas del grupo	Fianzas y depósitos
2010	1.952.727	---
2011	2.000.000	---
2012	2.000.000	---
2013	2.000.000	---
2014	1.040.000	---
Posteriores	---	35.966
TOTAL	8.992.727	35.966





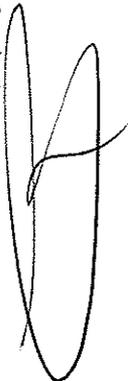
NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

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>102.671</u>	<u>134.442</u>	<u>239.836</u>	<u>108.299</u>
- Hacienda deudora por I.V.A .	58.948	---	192.859	---
- Hacienda acreedor por Impuesto sobre Sociedades	43.723	---	46.977	---
- Activos por impuesto diferido	---	134.442	---	108.299
<u>Saldos acreedores</u>	<u>9.221</u>	<u>---</u>	<u>22.912</u>	<u>---</u>
- Hacienda acreedora por I.R.P.F.	7.893	---	21.597	---
- Organismos de la Seguridad Social	1.328	---	1.315	---

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 es la siguiente:

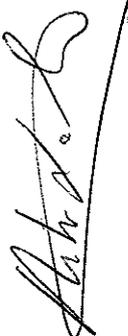


	2009	2008
Resultado contable	(67.405)	24.536
- Impuesto sobre Sociedades reflejado en contabilidad	(26.213)	9.542
- Reversión de diferencias temporarias imponibles	---	74.072
- Compensación de bases imponibles negativas	---	(108.150)
Resultado fiscal- Base imponible	(93.618)	---
Cuota íntegra (28%)	---	---
Cuota líquida	---	---
Retenciones soportadas	43.723	46.977
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	43.723	46.977



El detalle y evolución de los 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:				
- <u>Diferencias permanentes</u>	<u>108.229</u>	<u>26.213</u>	---	<u>134.442</u>
Bases negativas de ejercicios anteriores	108.229	26.213	---	134.442

En el ejercicio 2008

	Saldo al 01.01.08	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31.12.08
Activos por impuestos diferidos:				
- <u>Diferencias permanentes</u>	<u>138.511</u>	---	<u>30.282</u>	<u>108.229</u>
Bases negativas de ejercicios anteriores	138.511	---	30.282	108.229
Pasivos por impuestos diferidos:				
- <u>Diferencias temporarias</u>	<u>20.740</u>	---	<u>20.740</u>	---
Registro de reservas por adaptación al nuevo P.G.C	20.740	---	20.740	---

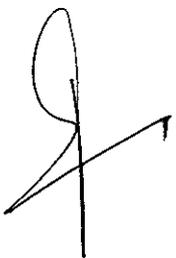


El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación en el futuro es el siguiente:

Año	Importe
2006	100.175
2007	286.359
2008	93.618
TOTAL	480.152

Los activos por impuestos diferidos se han generado como consecuencia de la activación de los créditos fiscales derivados de las bases negativas pendientes de compensación de que dispone la sociedad al cierre del ejercicio precedente.

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





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

NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS

Aprovisionamientos

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
<u>Obras y servicios realizados por terceros</u>	<u>13.860</u>	<u>177.418</u>
<u>Compra de terrenos y solares</u>	<u>761.521</u>	<u>---</u>

Gastos de personal

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
<u>Sueldos, salarios y asimilados</u>	<u>52.248</u>	<u>45.081</u>
<u>Cargas sociales</u>	<u>14.602</u>	<u>15.516</u>
- Aportaciones y dotaciones para pensiones	1.340	14.311
- Seguridad Social a cargo de la empresa	13.262	1.205
TOTAL	66.850	60.597

El número medio de empleados es el siguiente:

Categoría	2009		2008		Contrato
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	
- Gerente	0,5	---	0,5	---	Indefinido a media jornada
- Administrativo	---	0,5	---	0,5	Indefinido a media jornada



Otros gastos de explotación

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

	Saldo al 31.12.09	Saldo al 31.12.08
- Reparaciones y conservación	10.511	573
- Servicios de profesionales independientes	26.583	23.562
- Transportes	---	7
- Primas de seguros	9.107	8.572
- Servicios bancarios y similares	83	142
- Publicidad, propaganda y Relaciones Públicas	3720	1.400
- Otros servicios	10.482	13.796
- Otros Tributos	4.271	899
TOTAL	64.757	48.951

El presupuesto de honorarios correspondiente a la auditoría del ejercicio 2009 y 2008 resulta de 5.678 y 5.600 euros, respectivamente.

NOTA 13. TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO

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

De acuerdo con lo indicado, en abril de 2003 la Sociedad formalizó un contrato de "Integración en sistema de tesorería centralizada y depósito en cuenta corriente" que regula los saldos a favor de Industrialdea. Al cierre del ejercicio 2009 no existen saldos a favor de la Industrialdea.

La Sociedad tiene formalizados dos contratos de crédito en cuenta corriente, con vencimiento último en el año 2014 con un límite conjunto de 10 millones de euros. El tipo de interés que devengan estas deudas es del Euribor más 10 centésimas de punto.



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

En el ejercicio 2009

Sociedad	Operación	Saldo al 31.12.09	Servicios recibidos	Compra de terrenos y solares	Gastos financieros
- Sprilur, S.A.	Cta. Crédito	(8.992.727)	---	---	147.868
- Sprilur, S.A.	Servicios	---	1.456	---	---
- Sprilur, S.A.	Compra de Terreno	---	---	760.519	---
- Beba Beheko Industrialdea, S.A.	Otros servicios	---	500	---	---
- Elorrioko Industrialdea, S.A.	Servicios administración	(2.652)	9.743	---	---

En el ejercicio 2008

Sociedad	Operación	Saldo al 31.12.08	Servicios prestados	Otros Ingresos	Servicios recibidos	Gastos financieros
- Sprilur, S.A.	Cta. Crédito	8.538.920	---	---	---	414.251
- Sprilur, S.A.	Servicios	4.613	---	---	3.977	---
- Elorrioko Industrialdea, S.A.	Servicios administración	2.326	---	---	9.570	---

Los servicios recibidos, básicamente, corresponden a los de administración prestados por la Sociedad "Elorrioko Industrialdea, S.A.", junto con los prestados por la Sociedad matriz Sprilur, S.A.

NOTA 14. OTRA INFORMACIÓN

Los Administradores no perciben retribución alguna de la Sociedad. Por su parte, los miembros de la alta Dirección, considerando como tal a la gerencia de la Sociedad, han percibido en el ejercicio 2009 retribuciones por 24.685 euros. Así mismo, debido al cese del anterior gerente, han sido registrados 10.266 euros correspondientes a la indemnización percibido por le 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:



D. AITOR LOIOLA ZINKUNEGI	D. MIKEL OREGI-GOÑI	D. INAKI VILLANUEVA MUÑOZ	D. OSCAR ALBERDI SOLA
Debegesa Intxaurti, S.A.	Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Aiara Araneko Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Gasteizko Industria Lurra, S.A. Goierrri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Lautadako Industrialdea, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerreaka 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.	Arratiako Industrialdea, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Goierrri Beheko Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Zarautzko 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. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Urola Garaiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.



Dña. OLATZ LARRAURI ARREGI	D. IGOR BARRENETXEA-ARANDO GARITAONAINDIA	Dña. PILAR DOSAL PÉREZ	D. CARLOS TOTORICA IZAGUIRRE
Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Ibarzaharra, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Ortular, S.A. Sestao Bai, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urduñederra, S.A.	Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Azpiegitura, S.A. Bai Bizkaiko Berrikuntza Agentzia, S.A. Beaz, S.A. Bizkailur, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Igorreko Industrialdea, S.A. Lantik, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Parque Tecnológico, S.A. Seed Capital, S.A. Sestao Bai, S.A.	Debegesa Fundación AIC-Automotive Intelligence Center Fundazioa Proimersa Promosa



MALLABIAGO INDUSTRIALDEA, S.A.

Informe de gestión de 2009

INTRODUCCIÓN

MALLABIAGO INDUSTRIALDEA, S.A., se constituyó el 30 de noviembre de 2000 con un capital inicial de 3.305.500 euros. Se halla ubicada en Elorrio (Bizkaia) y con el objetivo social de estimular y promover la iniciativa e inversión de actividades económicas en el Territorio Histórico de Bizkaia y particularmente en los municipios de Mallabia, Ermua y Zaldibar 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 de suelo para actividades económicas.
- La construcción de complejos industriales de pabellones y edificaciones complementarias, gestionando los mismos hasta la total transferencia de su titularidad.

MALLABIAGO INDUSTRIALDEA, S.A. ha gestionado el Polígono "Goitondo Beheko Lau" en Mallabia desde el inicio con las fases de planeamiento hasta su finalización con el proceso de adjudicación de las obras de urbanización. Para esta fase de ejecución de las obras de urbanización se acordó que fuese la propia sociedad SPRILUR quien asumiera todas las responsabilidades y liderara todo el proceso urbanizador una vez analizada la capacidad presupuestaria de la sociedad Mallabiago Industrialdea.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, a lo largo del 2007, desde Mallabiago Industrialdea SA se puso en marcha el proceso de redacción y adjudicación de las obras de edificación para la ejecución de los 13.828 m² de pabellones modulares en la parcela P-3 del polígono de Mallabia.

Debido a la crisis económica que atravesamos se ha retrasado la firma de varios contratos de alquiler con opción de compra de pabellones adjudicados. Ha habido también renunciaciones de empresas adjudicadas ante esta situación.

Polígono "Goitondo Beheko Lau" de Mallabia

- Superficie bruta del Polígono: 168.252 m²
- Superficie propiedad pública: 3.376 m²
- Superficie propiedad privada: 164.876 m²
- Superficie de parcela útil total: 54.645 m²



- Superficie ocupación total: 40.984 m²
- Superficie bruta propiedad de "Mallabiako Industrialdea, S.A.": 129.321 m²
- Superficie ocupación propiedad de "Mallabiako Industrialdea, S.A": 31.500 m²

Ubicación	Superficie	Ocupación	Nº Empresas	Nº Trabajadores
PABELLON "A" INDUSTRIALDEA	5.719,50 m ²	0,00%	0	0
PABELLON "B" INDUSTRIALDEA	7.777,97 m ²	0,00%	0	0
TOTAL	13.497,47 m ²	0,00%	8	72

Se ha realizado una permuta de un pabellón de 330,25 m² con el Ayuntamiento de Mallabia.

Otro de los polígonos que, desde Mallabiako Industrialdea, se está gestionando es el Sector Industrial "S1" en Zaldibar:

Sector Industrial "S1" de Zaldibar

Como parámetros urbanísticos básicos que regulan el Sector Industrial "S1" de Zaldibar, señalaremos los siguientes:

- Superficie bruta del Polígono: 92.500 m²
- Superficie de parcela útil total: 55.000 m²
- Superficie ocupación total: 33.000 m²
- Equipamiento: 25.000 m²
- Red viaria y peatonal: 12.500 m²
- Superficie de parcela útil propiedad de "Mallabiako Industrialdea, S.A.": 17.394 m²
- Superficie de ocupación propiedad de "Mallabiako Industrialdea, S.A.": 10.436 m²
- Ocupación: 64,66 %
- Nº Empresas: 7
- Trabajadores: 72

Ubicación	Superficie	Ocupación	Nº Empresas	Nº Trabajadores
PARCELA PD1 y PD2	8.333 m ²	100 %	1	32
PARCELA PBI	3.259 m ²	-----%	0	0
PABELLON INDUSTRIALDEA	5.500 m ²	94 %	7	40
TOTAL	17.092 m ²	97,00%	8	72

Se ha iniciado expediente de expropiación de la parcela P.B.1 por parte del Ayuntamiento de Zaldibar.



OCUPACIÓN DEL POLÍGONO

La ocupación es del 94% en el pabellón construido en la parcela C.4 en Zaldibar.

INVERSIONES

Las inversiones que se han materializado a lo largo del 2009 han sido: la escritura de Obra nueva del pabellón de 13.827,72 m² de la Parcela P-3 del polígono de Goitondo Beheko Lau y la compra del 30,27% dicha parcela que quedaba pendiente, donde se ubica el pabellón; estas inversiones estaban recogidas en el presupuesto 2008 y ejecutadas en el 2009.

Todas las inversiones han sido financiadas mediante la cuenta de crédito abierta con SPRILUR, S.A.



MOROSIDAD

Se nos ha presentado un caso de morosidad por parte de una empresa que se encuentra en procedimiento de deshaucio.

TESORERÍA

Al 31 de diciembre de 2009 se cuenta con una tesorería de 98.609,32 euros en entidades bancarias y un crédito en cuenta corriente concedido por SPRILUR, S.A. a MALLABIAGO INDUSTRIALDEA, S.A. hasta un límite de 10.000.000 euros, de los que se ha dispuesto al 31 de diciembre de 2009 de 8.992.726,93 euros. El plazo que se establece para la cancelación de dicha cuenta de crédito es de 7 años, a contar desde la fecha de la firma del contrato de crédito en cuenta corriente de fecha 15 de noviembre de 2.007 y cuya fecha de vencimiento es el 15/11/2014.

RESULTADOS

El resultado del ejercicio ha sido 67.405 euros de pérdida. La propuesta de distribución de resultados a presentar ante la Junta de Accionistas sería del 100% a resultados negativos de ejercicios anteriores.

PERSPECTIVAS 2010

Con respecto al Polígono de "Goitondo Beheko Lau" de Mallabia, el plan de actuación para el 2010 se centra fundamentalmente en la comercialización de los pabellones de la parcela P.3 del polígono Goitondo Beheko Lau. Se prevé una ocupación del 50% para finales del 2.010, teniendo en cuenta la dificultad que existe en el momento actual de crisis.



HOJA DE FIRMAS

Las cuentas anuales e informe de gestión de Mallabiako 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 19 de febrero de 2010.

Fdo.: D. Aitor Loiola Zinkunegi
(Presidente)

Fdo.: D. Mikel Oregi Goñi
(Vicepresidente)

Fdo.: D. Iñaki Villanueva Muñoz
(Secretario)

Fdo.: D. Oscar Alberdi Sola
(Vocal)

Fdo.: Dña. Olatz Larrauri Arregi
(Vocal)

Fdo.: D. Igor Barrenetxea-Arando Garitaonandia
(Vocal)

Fdo.: D. Lander Figuerola Bilbao
(Vocal)

Fdo.: Dña. Pilar Dosal Pérez
(Vocal)

Fdo.: D. Carlos Totorica Izaguirre
(Vocal)

MALLABIAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

MALLABIAGO INDUSTRIALDEA, S.A.

A- EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA

A continuación se presenta la ejecución, durante el ejercicio 2009, de los presupuestos de Capital y Explotación de "MALLABIAGO 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

	- Euros -			
	Presupuestado	Real	Desviación	
Importe			%	
<u>INVERSIONES</u>				
. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	446.514	---	446.514	100 (1)
TOTAL INVERSIONES	446.514	---	446.514	100
<u>FINANCIACIÓN</u>				
. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(97.868)	(455.678)	357.810	(366)
- BENEFICIO (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO ANTES DEL IMPUESTO	(252.091)	(93.618)	(158.473)	63
- AJUSTES DEL RESULTADO	379.355	82.791	296.564	78
- CAMBIOS EN EL CAPITAL CORRIENTE	153.091	(363.190)	516.281	337 (2)
- OTROS FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(378.223)	(81.661)	(296.562)	78
. COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	475.000	453.807	21.193	4 (1)
. COBROS POR DESINVERSIONES	1.125	1.125	---	---
. DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTE	68.257	746	67.511	99
TOTAL FINANCIACIÓN	446.514	---	446.514	100

2- PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

	Presupuestado	Real	- Euros - Desviación	
			Importe	%
<u>DOTACIONES</u>				
. APROVISIONAMIENTOS	---	775.381	(775.381)	(100) (6)
. GASTOS DE PERSONAL	60.242	66.850	(6.608)	(11) (3)
. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	41.562	64.757	(23.195)	(56) (4)
. AMORTIZACIÓN	1.132	1.130	2	---
. GASTOS FINANCIEROS	382.223	147.868	234.355	61 (7)
TOTAL DOTACIONES	485.159	1.055.986	(570.827)	(118)
<u>RECURSOS</u>				
. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO DE FABRICACIÓN	---	775.380	(775.380)	(100)
. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	229.068	---	229.068	100 (5)
. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	---	3.171	(3.171)	(100) (5)
. INGRESOS FINANCIEROS	4.000	181.517	(177.517)	(4438) (7)
. OTROS RESULTADOS POSITIVOS	---	2.300	(2.300)	(100)
. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	---	26.213	(26.213)	(100)
. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	252.091	67.405	184.686	73
TOTAL RECURSOS	485.159	1.055.986	(570.827)	(118)

MALLABIAGO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

MALLABIAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

Las principales desviaciones al presupuesto 2.009 de Mallabiako Industrialdea, S.A. son las siguientes:

Endeudamiento a corto plazo-

- Deudas a corto plazo con empresas del grupo:

S/ Presupuesto: 446.514 euros.

S/ Real: 0 euros.

Gastos de personal-

S/ Presupuesto: 60.242 euros.

S/ Real: 66.850 euros.

Servicios exteriores-

S/ Presupuesto: 41.562 euros.

S/ Real: 64.757 euros.

Aprovisionamientos-

- Compra de terrenos y solares:

S/ Presupuesto: 0 euros.

S/ Real: 761.511 euros.

- Gastos de promociones en curso:

S/ Presupuesto: 0 euros.

S/ Real: 13.860 euros.

Gastos financieros-

- Con empresas del grupo:

S/ Presupuesto: 382.223 euros.

S/ Real: 147.868 euros.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

Endeudamiento a corto plazo:

- Debido a que las obras del Polígono "Goitondo Beheko Lau" se han finalizado en el 2.009 y no en el 2.008 según lo previsto, la Sociedad ha requerido liquidez no pudiendo amortizar la deuda según lo presupuestado.

Gastos de personal:

- El gasto de personal ha incrementado debido al gasto no previsto de indemnización por despido del Gerente.

Servicios exteriores:

- El gasto en servicios exteriores ha sido mayor al presupuestado. Estos incrementos se reflejan en la partida de reparaciones y conservación y en la partida de servicios de profesionales independientes. A lo largo del 2009 se han realizado reparaciones en los pabellones de Mallabia y gastos notariales y de profesionales no previstos.

Aprovisionamientos:

- La desviación en esta partida se debe a que se estimó que la promoción de "Goitondo Beheko Lau" en Mallabia finalizaría en el 2.008 (Presupuesto 2.008) y realmente se han realizado las últimas inversiones en el 2.009. Estas inversiones corresponden a la compra de la parcela urbanizada de Mallabia y otros gastos de dicha promoción.

Gastos financieros:

- Debido a la bajada de los tipos de interés, la Sociedad ha devengado intereses inferiores a los presupuestados.