

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL, S.A.**

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

---

# ATTEST

ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL –

ZUATZU EMPRESA PARKEA, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION

DEL EJERCICIO 2009, JUNTO CON

EL INFORME DE AUDITORIA

# ATTEST

Henao, 18 - 1º  
48009 BILBAO

## INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL –  
ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL – ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria de las cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 11 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 ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL – ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A. al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
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 a partir de los registros contables de la Sociedad.

ATTEST  
  
Oscar Zorelle

12 de marzo de 2010

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL –**

**ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION**

**DEL EJERCICIO 2009**

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL- ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.**

**BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

(Euros)

<u>ACTIVO</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
<b>Inmovilizado intangible (Nota 5)-</b>			<b>Fondos propios (Nota 14)-</b>		
Concesiones	386.882	395.615	Capital escriturado	13.660.730	13.660.730
<b>Inmovilizado material (Nota 6)-</b>			Reservas-		
Terrenos y construcciones	225.998	243.620	Legal y estatutarias	395.713	384.060
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	81.627	103.534	Otras reservas	4.363.900	4.259.023
<b>Inversiones inmobiliarias (Nota 7)-</b>	<u>307.625</u>	<u>347.154</u>	<b>Resultado del ejercicio (Nota 3)</b>	<u>4.759.613</u>	<u>4.643.083</u>
Terrenos	17.750	17.750		155.121	116.530
Construcciones	3.487.026	3.641.873	<b>Total Patrimonio Neto</b>	<u>18.575.464</u>	<u>18.420.343</u>
<b>Total Activo No Corriente</b>	<u>4.199.283</u>	<u>4.402.392</u>		<u>18.575.464</u>	<u>18.420.343</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
<b>Existencias (Nota 11)-</b>			<b>Deudas a largo plazo-</b>		
Edificios adquiridos	185.232	-	Otros pasivos financieros (Nota 16)	54.229	62.979
Obras en curso de construcción de ciclo corto	10.160.000	7.165.799	<b>Deudas con empresas del grupo a largo plazo (Nota 16 y 17)</b>	1.989.000	-
Edificios construidos	3.537.146	1.172.748	<b>Pasivos por impuesto diferido (Nota 18)</b>	279.644	249.574
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9)-</b>	<u>13.882.378</u>	<u>8.338.547</u>	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<u>2.322.873</u>	<u>312.553</u>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo (Nota 10)	926.055	369.513			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo (Nota 10)	2.485.692	2.529.869	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Activos por impuesto corriente (Nota 18)	64.449	60.424	<b>Deudas a corto plazo-</b>		
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18)	239.994	436.051	Otros pasivos financieros (Nota 16)	16.528	10.127
<b>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo (Notas 9 y 17)-</b>			<b>Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Nota 16 y17)</b>	4.663	-
Créditos a empresas	-	4.107.642	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 16) -</b>		
<b>Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)-</b>			Proveedores	1.727.863	1.594.612
Otros activos financieros	500	-	Proveedores, empresas del grupo (Nota 17)	8.576	9.392
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	11.107	4.949	Acreeedores varios	20.271	12.515
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13)-</b>			Personal (remuneraciones pendientes de pago)	54	75
Tesorería	904.041	152.119	Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	37.207	41.889
<b>Total Activo Corriente</b>	<u>18.514.216</u>	<u>15.999.114</u>	<b>Total Pasivo Corriente</b>	<u>1.793.971</u>	<u>1.658.483</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>22.713.499</u>	<u>20.401.506</u>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<u>22.713.499</u>	<u>20.401.506</u>

Las Notas 1 a 22 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2009.

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL- ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.**

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

(Euros)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 20)-		
Ventas	2.191.422	1.102.253
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	83.964	78.145
	<u>2.275.386</u>	<u>1.180.398</u>
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos (Nota 11)	5.358.599	2.740.155
Aprovisionamientos (Nota 11)	(6.759.022)	(3.407.837)
Otros ingresos de explotación-		
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	9.439	8.847
Gastos de personal-		
Sueldos, salarios y asimilados	(123.031)	(235.956)
Cargas sociales (Nota 20)	(30.523)	(27.631)
	<u>(153.554)</u>	<u>(263.587)</u>
Otros gastos de explotación-		
Servicios exteriores	(378.612)	(332.031)
Tributos	(57.593)	(47.034)
	<u>(436.205)</u>	<u>(379.065)</u>
Amortización del inmovilizado (Notas 5, 6 y 7)	(203.109)	(203.545)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<u><b>91.534</b></u>	<u><b>(324.634)</b></u>
Ingresos financieros-		
De valores negociables y otros instrumentos financieros (Nota 20)-		
De empresas del grupo (Nota 17)	26.053	253.549
De terceros	106.835	237.435
	<u>132.888</u>	<u>490.984</u>
Gastos financieros-		
Por deudas con empresas del grupo (Nota 17)	(5.156)	-
Por deudas con terceros	(3.820)	(4.503)
	<u>(8.976)</u>	<u>(4.503)</u>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<u><b>123.912</b></u>	<u><b>486.481</b></u>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<u><b>215.446</b></u>	<u><b>161.847</b></u>
Impuestos sobre beneficios (Nota 18)	(60.325)	(45.317)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES</b>		
<b>CONTINUADAS</b>	<u><b>155.121</b></u>	<u><b>116.530</b></u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<u><b>155.121</b></u>	<u><b>116.530</b></u>

Las Notas 1 a 22 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009.



**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL - ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.**

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

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

	Euros	
	2009	2008
Resultados de las cuentas de pérdidas y ganancias	155.121	116.530
Total de ingresos y gastos reconocidos	<u>155.121</u>	<u>116.530</u>

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

	Euros			
	Capital Escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2007	13.660.730	2.532.513	1.308.366	17.501.609
Ajustes por aplicación del nuevo plan contable	-	802.204	-	802.204
Saldo ajustado al 1 de enero de 2008	<u>13.660.730</u>	<u>3.334.717</u>	<u>1.308.366</u>	<u>18.303.813</u>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	116.530	116.530
Otras variaciones del patrimonio neto- Distribución del beneficio del ejercicio 2007- Reservas	-	1.308.366	(1.308.366)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u>13.660.730</u>	<u>4.643.083</u>	<u>116.530</u>	<u>18.420.343</u>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	155.121	155.121
Otras variaciones del patrimonio neto- Distribución del beneficio del ejercicio 2008- Reservas	-	116.530	(116.530)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2009	<u>13.660.730</u>	<u>4.759.613</u>	<u>155.121</u>	<u>18.575.464</u>

Las Notas 1 a 22 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009.



**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL - ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES**  
**TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

(Euros)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION:</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	215.446	161.847
Ajustados al resultado-		
Amortización del inmovilizado	203.109	203.545
Ingresos financieros	(132.888)	(490.984)
Gastos financieros	8.976	4.503
	<u>79.197</u>	<u>(282.936)</u>
Cambios en el capital corriente-		
Existencias	(5.543.831)	(2.740.156)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(387.093)	418.972
Otros activos corrientes	(6.658)	(1.417)
Acreedores y otras cuentas a pagar	135.489	1.493.642
Otros pasivos corrientes	6.401	2.093
Otros activos y pasivos no corrientes	(8.750)	(61.521)
	<u>(5.804.442)</u>	<u>(888.387)</u>
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		
Pagos de intereses	(4.313)	(4.503)
Cobros de intereses	108.968	410.239
Cobros (Pagos) por impuesto sobre beneficios	60.424	(400.903)
	<u>165.079</u>	<u>4.833</u>
	<u>(5.344.720)</u>	<u>(1.004.643)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Pagos por inversiones-		
Empresas del grupo	-	742.244
Inmovilizado material	-	(749)
	<u>-</u>	<u>741.495</u>
Cobros por desinversiones		
Empresas del grupo	4.107.642	-
	<u>4.107.642</u>	<u>741.495</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION:</b>		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		
Emisión		
Deudas con empresas	1.989.000	-
<b>AUMENTO (DISMINUCION) NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<u>751.922</u>	<u>(263.148)</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	152.119	415.267
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	904.041	152.119

Las Notas 1 a 22 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009.

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL – ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**

**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

**(1) Actividad de la Sociedad**

ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL – ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A., se constituyó el 21 de marzo de 1990 y tiene por objeto la prestación de los servicios necesarios para la preparación y desarrollo de nuevas actividades empresariales innovadoras, que comprenden:

- Búsqueda y selección de promotores de nuevos proyectos empresariales.
- Formación de los promotores.
- Asistencia en materia de innovación y de tecnología.
- Ayuda en la preparación de la planificación de la empresa y de la gestión.
- Asistencia en la consecución de la financiación necesaria para la realización de los proyectos.
- Ayuda en la búsqueda de locales para las nuevas empresas.
- La construcción, alquiler y venta de locales comerciales.
- Estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en su área de influencia, 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.
- Y cualquier otra actividad encaminada a la promoción de nuevas iniciativas empresariales de carácter innovador con el fin de contribuir al desarrollo económico de su área de influencia.

La Sociedad centra su actividad en la promoción de parcelas y pabellones en un terreno de su propiedad en Zuatzu, Donostia – San Sebastián.

En la actualidad, la Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Juan Fermín Gilisagasti, 1-2º, Donostia – San Sebastián.



La Sociedad forma parte del Grupo SPRI, el cual está encabezado por Sociedad para Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (en adelante SPRI, S.A.) como sociedad dominante última, y tal como se indica en la Nota 14, la sociedad dominante directa es SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Álava y Vizcaya, respectivamente.

Los Administradores de SPRI, S.A. tienen previsto formular en el mes de marzo de 2010 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 del Grupo SPRI. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 fueron formuladas con fecha 17 de marzo de 2009. El Grupo SPRI deposita sus cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Álava.

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

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

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

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

### ***2.1 Imagen fiel-***

Las cuentas anuales del ejercicio 2009 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad. Dichas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con objeto de mostrar, mediante la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados recogidos en la legislación en vigor, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Dichas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2008 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 18 de junio de 2009.

### ***2.2 Principios contables-***

Para la elaboración de las cuentas del ejercicio 2009 se han seguido los principios contables y las normas de registro y valoración establecidas en el Código de Comercio, en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de Reforma y Adaptación de la Legislación Mercantil en Materia Contable para su Armonización Internacional con



base en la Normativa de la Unión Europea, y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias en todo aquello que no se oponga a la normativa relacionada anteriormente y, especialmente se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.

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

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

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 se han utilizado ocasionalmente juicios y estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, ratificadas posteriormente por sus Administradores, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. En este sentido, los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio o complejidad durante el proceso de formulación de estas cuentas anuales no tienen efectos significativos en los importes reconocidos en las mismas.

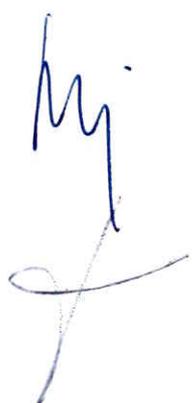
Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en cada fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría,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

### **2.4 Comparación de la información-**

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

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

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



## 2.6 *Corrección de errores-*

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

## 2.7 *Importancia relativa-*

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

### (3) Aplicación de Resultados

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2009 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas es la siguiente:

	<u>Euros</u>
A reserva legal	15.512
A otras reservas	<u>139.609</u>
	<u><u>155.121</u></u>

Por su parte, con fecha 18 de junio de 2009, la Junta General de Accionistas aprobó que los beneficios obtenidos en el ejercicio 2008 fueran aplicados de la siguiente manera:

	<u>Euros</u>
A reserva legal	11.653
A otras reservas	<u>104.877</u>
	<u><u>116.530</u></u>

Al 31 de diciembre de 2009 no existe limitación alguna para la distribución de dividendos.

### (4) Normas de Registro y Valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2009:

a) ***Inmovilizado intangible-***

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente, se valora a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, calculada en función de su vida útil y, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La Sociedad evalúa para cada inmovilizado intangible adquirido si la vida útil es finita o indefinida. A estos efectos se entiende que un inmovilizado intangible tiene vida útil indefinida cuando no existe un límite previsible al periodo durante el cual va a generar entrada de flujos netos de efectivo.

La amortización de los inmovilizados intangibles con vidas útiles finitas se realiza distribuyendo de forma lineal el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ascendió a 8.733 euros, aproximadamente (Nota 5).

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

***Concesiones administrativas-***

Las concesiones administrativas, que recogen el canon abonado al Ayuntamiento de Donostia - San Sebastián por la adquisición del derecho real de concesión sobre una parcela sobre la que ha sido construido un aparcamiento subterráneo en Zuatzu, se registran por el coste establecido en el contrato de concesión. Dicha concesión se empezó a amortizar a partir de la fecha de finalización de la construcción del aparcamiento (mayo de 2007), en función de la duración de la concesión.

b) ***Inmovilizado material-***

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



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

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

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

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	20
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4
Otro inmovilizado material	10

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 39.529 euros, aproximadamente (Nota 6).

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

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

 c) ***Inversiones inmobiliarias-***

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas de forma continuada, en lugar de para su uso en la

producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a 154.847 euros, aproximadamente (Nota 7).

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

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

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

En el ejercicio 2009 la Sociedad no ha registrado pérdidas por el deterioro de los inmovilizados intangible, material e inversiones inmobiliarias.

**e) *Arrendamientos-***

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



#### *Arrendamientos financieros-*

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación. Normalmente, los contratos de arrendamiento financiero formalizados por la Sociedad tienen una duración de nueve años.

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

#### *Arrendamientos operativos-*

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

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

#### *f) Instrumentos financieros-*

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

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

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

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

### Activos financieros

#### *Clasificación y valoración-*

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

#### *1. Préstamos y partidas a cobrar:*

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

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

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

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

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La

reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

#### ***Baja de activos financieros-***

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de las cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

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

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

#### **Pasivos financieros**

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

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

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

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



### Fianzas entregadas y recibidas

Las fianzas recibidas corresponden a los importes recibidos de los arrendatarios de los locales en los que la Sociedad actúa como arrendador.

Tanto las fianzas entregadas como las recibidas son registradas por los importes pagados o recibidos, que no difieren significativamente de su valor razonable.

### Valor razonable

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

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

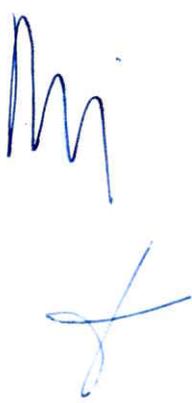
Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

### **g) Existencias-**

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

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

- Los edificios adquiridos se valoran a su precio de adquisición.
- Las promociones en curso se valoran incorporando a las mismas la totalidad de los costes directamente soportados, incluidos los terrenos y solares y otros gastos repercutibles a las promociones.
- Los edificios construidos se valoran incorporando a los mismos la totalidad de los costes directamente soportados y otros gastos repercutibles a la promoción. Se transfiere de "Obras en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el ejercicio.
- No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos los gastos de comercialización que correspondan. Al menos al final del ejercicio, se



realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias. Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con abono a los epígrafes “Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos” o, en su caso, “Aprovisionamientos”, según el tipo de existencias.

**h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-**

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

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

**i) Impuesto sobre beneficios-**

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias, que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como, en su caso, las bases

imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

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

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

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2009 se ha liquidado según la Norma Foral 7/1996 de 4 de julio, del Impuesto sobre Sociedades.

*j) Ingresos y gastos-*

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

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

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

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

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

**k) Provisiones-**

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

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

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

Las contingencias no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre las mismas en las notas de la memoria, en la medida en que no sean consideradas como remotas.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. No obstante, tratándose de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

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

**l) Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal-**

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

Las aportaciones efectuadas por la Entidad por este concepto en cada ejercicio se registran en el capítulo "Gastos de Personal - Cargas sociales " de las cuentas de pérdidas y ganancias (Nota 20).

**m) *Indemnizaciones por despido-***

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

**n) *Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-***

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

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

**o) *Transacciones con partes vinculadas-***

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad (Notas 1 y 17).

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

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

Los préstamos recibidos y concedidos entre las empresas del Grupo devengan tipos de interés de mercado.

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

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

explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

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

**(5) Inmovilizado Intangible**

A continuación se presenta la composición y el movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 en este epígrafe de los balances de situación adjuntos:

	Euros				
	Saldo al 1.1.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2009
COSTE:					
Concesiones administrativas	410.000	-	410.000	-	410.000
AMORTIZACION ACUMULADA:					
Concesiones administrativas	(5.652)	(8.733)	(14.385)	(8.733)	(23.118)
NETO	<u>404.348</u>	<u>(8.733)</u>	<u>395.615</u>	<u>(8.733)</u>	<u>386.882</u>

El saldo de este epígrafe del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2009 adjunto que asciende a 386.882 euros, recoge el coste neto del canon pagado al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián el 16 de junio de 2004, para obtener la concesión del derecho de construcción y de explotación durante cincuenta años de un aparcamiento subterráneo en Zuatzu (Gipuzkoa) (Nota 7).

**(6) Inmovilizado Material**

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

**Ejercicio 2009:**

	Euros		
	Saldo al 31.12.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2009
<b>COSTE:</b>			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	22.816	-	22.816
Construcciones	352.437	-	352.437
	<u>375.253</u>	<u>-</u>	<u>375.253</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-			
Otras instalaciones	178.931	-	178.931
Mobiliario	40.601	-	40.601
Equipos para procesos de información	4.882	-	4.882
Otro inmovilizado material	9.283	-	9.283
	<u>233.697</u>	<u>-</u>	<u>233.697</u>
	<u>608.950</u>	<u>-</u>	<u>608.950</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>			
Construcciones	(131.633)	(17.622)	(149.255)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-			
Otras instalaciones	(94.545)	(17.893)	(112.438)
Mobiliario	(26.658)	(2.973)	(29.631)
Equipos para procesos de información	(3.772)	(498)	(4.270)
Otro inmovilizado material	(5.188)	(543)	(5.731)
	<u>(130.163)</u>	<u>(21.907)</u>	<u>(152.070)</u>
	<u>(261.796)</u>	<u>(39.529)</u>	<u>(301.325)</u>
<b>NETO:</b>			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	22.816	-	22.816
Construcciones	220.804	(17.622)	203.182
	<u>243.620</u>	<u>(17.622)</u>	<u>225.998</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-			
Otras instalaciones	84.386	(17.893)	66.493
Mobiliario	13.943	(2.973)	10.970
Equipos para procesos de información	1.110	(498)	612
Otro inmovilizado material	4.095	(543)	3.552
	<u>103.534</u>	<u>(21.907)</u>	<u>81.627</u>
	<u>347.154</u>	<u>(39.529)</u>	<u>307.625</u>

**Ejercicio 2008:**

	Euros		
	Saldo al 01.01.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2008
<b>COSTE:</b>			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	22.816	-	22.816
Construcciones	352.437	-	352.437
	<u>375.253</u>	<u>-</u>	<u>375.253</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-			
Otras instalaciones	178.931	-	178.931
Mobiliario	40.601	-	40.601
Equipos para procesos de información	4.133	749	4.882
Otro inmovilizado material	9.283	-	9.283
	<u>232.948</u>	<u>749</u>	<u>233.697</u>
	<u>608.201</u>	<u>749</u>	<u>608.950</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>			
Construcciones	(114.004)	(17.629)	(131.633)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-			
Otras instalaciones	(76.533)	(18.012)	(94.545)
Mobiliario	(23.246)	(3.412)	(26.658)
Equipos para procesos de información	(3.376)	(396)	(3.772)
Otro inmovilizado material	(4.646)	(542)	(5.188)
	<u>(107.801)</u>	<u>(22.362)</u>	<u>(130.163)</u>
	<u>(221.805)</u>	<u>(39.991)</u>	<u>(261.796)</u>
<b>NETO:</b>			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	22.816	-	22.816
Construcciones	238.433	(17.629)	220.804
	<u>261.249</u>	<u>(17.629)</u>	<u>243.620</u>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material-			
Otras instalaciones	102.398	(18.012)	84.386
Mobiliario	17.355	(3.412)	13.943
Equipos para procesos de información	757	353	1.110
Otro inmovilizado material	4.637	(542)	4.095
	<u>125.147</u>	<u>(21.613)</u>	<u>103.534</u>
	<u>386.396</u>	<u>(39.242)</u>	<u>347.154</u>

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

Del inmovilizado material en uso al cierre del ejercicio 2009, se encontraban totalmente amortizados algunos elementos cuyos valores de activo y su correspondiente amortización acumulada ascienden a 16.954 euros según el siguiente detalle:

	<u>Euros</u>
Mobiliario	10.868
Equipos para procesos de información	3.123
Otro inmovilizado	<u>2.963</u>
	<u><u>16.954</u></u>

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

(7) **Inversiones Inmobiliarias**

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



**Ejercicio 2009:**

	Euros		
	Saldo al 31.12.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2009
<b>COSTE:</b>			
<b>Inversiones inmobiliarias-</b>			
<b>Locales en Zuatzu:</b>			
Terrenos	17.750	-	17.750
Construcciones	284.785	-	284.785
	<u>302.535</u>	-	<u>302.535</u>
<b>Inversiones en construcciones:</b>			
Aparcamiento en Zuatzu	3.682.190	-	3.682.190
	<u>3.984.725</u>	-	<u>3.984.725</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>			
<b>Inversiones inmobiliarias-</b>			
<b>Locales en Zuatzu:</b>			
Construcciones	(94.655)	(14.239)	(108.894)
	<u>(94.655)</u>	<u>(14.239)</u>	<u>(108.894)</u>
<b>Inversiones en construcciones:</b>			
Aparcamiento en Zuatzu	(230.447)	(140.608)	(371.055)
	<u>(230.447)</u>	<u>(140.608)</u>	<u>(371.055)</u>
	<u>(325.102)</u>	<u>(154.847)</u>	<u>(479.949)</u>
<b>NETO:</b>			
<b>Inversiones inmobiliarias-</b>			
<b>Locales en Zuatzu:</b>			
Terrenos	17.750	-	17.750
Construcciones	190.130	(14.239)	175.891
	<u>207.880</u>	<u>(14.239)</u>	<u>193.641</u>
<b>Inversiones en construcciones:</b>			
Aparcamiento en Zuatzu	3.451.743	(140.608)	3.311.135
	<u>3.659.623</u>	<u>(154.847)</u>	<u>3.504.776</u>

Ejercicio 2008:	Euros		
	Saldo al 01.01.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2008
<b>COSTE:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Locales en Zuatzu:			
Terrenos	17.750	-	17.750
Construcciones	284.785	-	284.785
	<u>302.535</u>	<u>-</u>	<u>302.535</u>
Inversiones en construcciones:			
Aparcamiento en Zuatzu	3.682.190	-	3.682.190
	<u>3.984.725</u>	<u>-</u>	<u>3.984.725</u>
<b>AMORTIZACION ACUMULADA:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Locales en Zuatzu:			
Construcciones	(80.416)	(14.239)	(94.655)
Inversiones en construcciones:			
Aparcamiento en Zuatzu	(89.865)	(140.582)	(230.447)
	<u>(170.281)</u>	<u>(154.821)</u>	<u>(325.102)</u>
<b>NETO:</b>			
Inversiones inmobiliarias-			
Locales en Zuatzu:			
Terrenos	17.750	-	17.750
Construcciones	204.369	(14.239)	190.130
	<u>222.119</u>	<u>(14.239)</u>	<u>207.880</u>
Inversiones en construcciones:			
Aparcamiento en Zuatzu	3.592.325	(140.582)	3.451.743
	<u>3.814.444</u>	<u>(154.821)</u>	<u>3.659.623</u>

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con oficinas y locales destinados a su explotación en régimen de arrendamiento operativo de forma continuada, así como con un aparcamiento subterráneo de 410 plazas en régimen de arrendamiento rotatorio (Nota 8).

Los ingresos generados por las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2009, correspondientes a arrendamientos operativos, han ascendido a 83.964 euros (78.145 euros en el 2008) y se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios – Ingresos por arrendamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancia adjunta (Nota 20). Por su parte, los gastos de explotación incurridos por dichas inversiones durante el ejercicio 2009 corresponden, básicamente, a la dotación a la amortización por importe de 154.847 (154.821 euros en el ejercicio 2008), y a los gastos de gestión del aparcamiento rotatorio que ascienden a 80.691 euros (77.928 euros en el ejercicio 2008), los cuales figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación-Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

(8) **Arrendamientos**

*Arrendamientos financieros-*

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad actúa como arrendador de diversos pabellones, locales, garajes y oficinas mediante contratos de arrendamiento financiero. Dichos contratos se formalizan, normalmente, por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

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

	Euros			
	31.12.09		31.12.08	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	758.060	2.722.934	500.803	2.947.547
Menos - Ingresos financieros no devengados	(77.913)	(237.242)	(131.517)	(417.678)
Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar (Nota 10)	<u>680.147</u>	<u>2.485.692</u>	<u>369.286</u>	<u>2.529.869</u>

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los detalles de los cobros mínimos a recibir por dichos arrendamientos, y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento son como sigue:

31.12.09:	Euros		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	758.060	(77.913)	680.147
Entre uno y cinco años	1.789.703	(191.229)	1.598.474
Más de cinco años	933.231	(46.013)	887.218
Total largo plazo	<u>2.722.934</u>	<u>(237.242)</u>	<u>2.485.692</u>
Total	<u>3.480.994</u>	<u>(315.155)</u>	<u>3.165.839</u>

**31.12.08:**

	<u>Euros</u>		
	<u>Cobros mínimos</u>	<u>Intereses</u>	<u>Valor actual</u>
Hasta un año	500.803	(131.517)	369.286
Entre uno y cinco años	2.412.936	(394.461)	2.018.475
Más de cinco años	<u>534.611</u>	<u>(23.217)</u>	<u>511.394</u>
Total largo plazo	<u>2.947.547</u>	<u>(417.678)</u>	<u>2.529.869</u>
Total	<u><u>3.448.350</u></u>	<u><u>(549.195)</u></u>	<u><u>2.899.155</u></u>

Por otra parte, las conciliaciones entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2009 y 2008 son como sigue:

**Ejercicio 2009:**

	<u>Euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2008	3.448.350
Cobros	(463.955)
Cobros anticipados	(42.369)
Resolución de contratos	(266.342)
Adiciones	1.024.458
Otros	<u>(219.148)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2009	<u><u>3.480.994</u></u>

**Ejercicio 2008:**

	<u>Euros</u>
Saldo al 1 de enero de 2008	4.776.138
Cobros	(606.713)
Cobros anticipados	(519.965)
Otros	<u>(201.110)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u><u>3.448.350</u></u>

*Arrendamientos operativos-*

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad tiene el siguiente local arrendado a terceros en régimen de arrendamiento operativo.

Descripción	Ubicación	Fecha de inicio de los contratos	Duración de los contratos	Euros	
				Valor neto contable	Cuotas correspondientes al ejercicio 2009
Edificio Urumea, planta baja, local 5	Zuatzu	20/03/2002	10 años	193.641	36.276

Adicionalmente, durante los primeros meses del ejercicio 2009, la Sociedad arrendó un pabellón. El importe devengado por este arrendamiento ha ascendido a 15.175 euros que se encuentran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios- Ingresos por arrendamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Por su parte, los activos arrendados en régimen de arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2008 eran los siguientes:

Descripción	Ubicación	Fecha de inicio de los contratos	Duración de los contratos	Euros	
				Valor neto contable	Cuotas correspondientes al ejercicio 2008
Edificio Urumea, planta baja, local 5	Zuatzu	20/03/2002	10 años	207.880	35.775
Edificio Bidasoa, planta baja, local 4	Zuatzu	01/07/2008	1 año	172.793	14.490
				380.673	50.265

Adicionalmente, la Sociedad tiene destinado a su explotación en régimen de arrendamiento operativo un aparcamiento subterráneo en régimen de arrendamiento rotatorio cuyos ingresos devengados en el ejercicio 2009 han ascendido a 32.513 euros (27.880 euros en el ejercicio 2008).

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

	Euros			
	Ejercicio 2009		Ejercicio 2008	
	Locales	Aparcamiento	Locales	Aparcamiento
Hasta un año	36.276	65.842	50.265	64.600
Entre uno y cinco años	45.345	1.103.413	107.325	1.214.245
	81.621	1.169.255	157.590	1.278.845

(9) **Activos Financieros por Categorías**

*Categorías de activos financieros-*

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes (Nota 13), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

31.12.09:	Euros		
	Corriente		
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Inversiones financieras a corto plazo	Total
Categorías			
Préstamos y partidas a cobrar	3.716.190	500	3.716.690

31.12.08:	Euros		
	Corriente		
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	Total
Categorías			
Préstamos y partidas a cobrar	3.395.857	4.107.642	7.503.499

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

*Clasificación por vencimientos-*

La clasificación de los principales activos financieros al 31 de diciembre de 2009 y 2008 por vencimientos es como sigue:

**Ejercicio 31.12.09:**

	Euros							Total
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	Total largo plazo	
Inversiones financieras a corto plazo- Otros activos financieros	500	-	-	-	-	-	-	500
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 10)	926.055	325.873	371.682	422.398	478.521	887.218	2.485.692	3.411.747
Activos por impuesto corriente (Nota 18)	64.449	-	-	-	-	-	-	64.449
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18)	239.994	-	-	-	-	-	-	239.994
	<u>1.230.498</u>	<u>325.873</u>	<u>371.682</u>	<u>422.398</u>	<u>478.521</u>	<u>887.218</u>	<u>2.485.692</u>	<u>3.716.190</u>
	<u>1.230.998</u>	<u>325.873</u>	<u>371.682</u>	<u>422.398</u>	<u>478.521</u>	<u>887.218</u>	<u>2.485.692</u>	<u>3.716.690</u>

**Ejercicio 31.12.08:**

	Euros							Total
	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes	Total largo plazo	
Inversiones en empresas del grupo- Créditos a empresas	4.107.642	-	-	-	-	-	-	4.107.642
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	369.513	416.000	358.431	420.143	381.206	954.089	2.529.869	2.899.382
Activos por impuesto corriente	60.424	-	-	-	-	-	-	60.424
Otros créditos con las Administraciones Públicas	436.051	-	-	-	-	-	-	436.051
	<u>865.988</u>	<u>416.000</u>	<u>358.431</u>	<u>420.143</u>	<u>381.206</u>	<u>954.089</u>	<u>2.529.869</u>	<u>3.395.857</u>
	<u>4.973.630</u>	<u>416.000</u>	<u>358.431</u>	<u>420.143</u>	<u>381.206</u>	<u>954.089</u>	<u>2.529.869</u>	<u>7.503.499</u>

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

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros corresponden únicamente con los "Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés de efectivo" por importe 132.888 en el ejercicio 2009 y 490.984 euros en el ejercicio 2008 (Nota 20).

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

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

	Euros			
	Corto plazo		Largo plazo	
	31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08
Clientes por ventas y prestaciones de servicios-				
Por contratos de arrendamiento financiero	680.147	369.286	2.485.692	2.529.869
Otros	245.908	227	-	-
	<u>926.055</u>	<u>369.513</u>	<u>2.485.692</u>	<u>2.529.869</u>

Al 31 de diciembre de 2009, se encuentran pendientes de cobro 243.170 euros correspondientes a la venta de dos oficinas en el parque industrial de Zuatzu cuyo vencimiento es en el corto plazo.

**(11) Existencias**

El movimiento habido durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 en las diferentes cuentas de este epígrafe de los balances de situación adjuntos, ha sido el siguiente:

**Ejercicio 2009:**

	Euros				Saldo al 31.12.2009
	Saldo al 31.12.2008	Adiciones	Trasposos	Retiros	
Edificios adquiridos	-	185.232	-	-	185.232
Obras en curso de construcción de ciclo corto	7.165.799	6.698.746	(3.704.545)	-	10.160.000
Edificios construidos	1.172.748	-	3.704.545	(1.340.147)	3.537.146
	<u>8.338.547</u>	<u>6.883.978</u>	<u>-</u>	<u>(1.340.147)</u>	<u>13.882.378</u>

**Ejercicio 2008:**

	Euros			Saldo al 31.12.2008
	Saldo al 1.1.2008	Adiciones	Retiros	
Obras en curso de construcción de ciclo corto	3.757.962	3.407.837	-	7.165.799
Edificios construidos	1.840.430	-	(667.682)	1.172.748
	<u>5.598.392</u>	<u>3.407.837</u>	<u>(667.682)</u>	<u>8.338.547</u>

Las adiciones relativas a la cuenta "Edificios adquiridos" del ejercicio 2009 corresponden a la adquisición de una oficina recuperada por la Sociedad como consecuencia

de la resolución de un contrato de arrendamiento financiero suscrito en ejercicios anteriores. Dicha oficina se encuentra a la espera de ser vendida mediante contrato de arrendamiento financiero.

El saldo de la cuenta “Obras en curso de construcción de ciclo corto” al 31 de diciembre de 2009, recoge por una parte, el coste de adquisición y urbanización de unos terrenos por importe de 1.687.218 euros en el que se está terminando de ejecutar la construcción de dos edificios (edificios 8 y 9) en el Parque Empresarial Zuatzu en Donostia-San Sebastián. Asimismo, recoge por importe de 8.472.782 euros los costes incurridos hasta la fecha en la construcción de los citados edificios. La Sociedad espera tener terminada la mencionada promoción a lo largo del primer semestre del ejercicio 2010.

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tiene asumidos compromisos en firme de inversión por valor de 1.500 miles de euros (7.500 miles de euros al 31 de diciembre de 2008), aproximadamente relativos a la construcción de los edificios mencionados.

Durante el ejercicio 2009, se ha finalizado la construcción del edificio 7, que al 31 de diciembre de 2008 se encontraba registrado en la cuenta “Obras en curso de construcción de ciclo corto” habiéndose traspasado a la cuenta “Edificios construidos”. Al 31 de diciembre de 2009, dicha cuenta recoge el coste de doce oficinas pendientes de ser vendidas mediante contratos de arrendamiento financiero.

Al 31 de diciembre de 2009, el importe a pagar a los principales proveedores de las obras en curso asciende a 1.657 miles de euros (1.585 miles de euros al 31 de diciembre de 2008), aproximadamente, y figuran registrados en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Proveedores” del pasivo de los balances de situación adjuntos.

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

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

a) Riesgo de crédito y liquidez:

La Sociedad está integrada en el “Sistema de Tesorería Centralizada” del Grupo SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras (Nota 17).

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



Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos de arrendamiento financiero de pabellones, oficinas o locales (Notas 8 y 10), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de la “tesorería centralizada” del Grupo SPRILUR (Nota 17).

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

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

El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros	
		31.12.09	31.12.08
Tesorería (Nota 13)	Euribor 3M - 0,10	902.467	152.119
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 17)-			
Ejercicio 2008	Euribor 3M - 0,10	-	4.107.642
Ejercicio 2009	Euribor 3M + 0,7	(1.989.000)	-
Cuentas a cobrar por arrendamientos financieros (Nota 10)	Euribor +1,25%	<u>3.165.839</u>	<u>2.899.155</u>
		<u>2.079.306</u>	<u>7.158.916</u>

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

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

	Euros	
	2009	2008
Caja	1.574	1.377
Bancos e instituciones de crédito- c/c Gipuzkoa Donostia Kutxa	902.467	150.742
	<u>904.041</u>	<u>152.119</u>

Esta cuenta corriente, de libre disposición, está contratada a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 2009 entre un 0,64% y un 2,46% anual (4,41% y un 4,86% anual durante el ejercicio 2008), habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 4.068 euros (14.669 euros en el ejercicio 2008) que figuran incluidos en el saldo del epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El saldo, a 31 de diciembre de 2009 mantenido en la cuenta corriente es muy superior a los saldos medios mantenidos a lo largo del ejercicio, debido al cobro el 30 de diciembre de 2009 de 700.000 euros como consecuencia de una venta realizada a finales del ejercicio.

#### (14) Fondos Propios

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

##### Ejercicio 2009:

	Euros				Beneficios del Ejercicio
	Capital Suscrito	Reserva Legal	Diferencias por Ajuste del Capital a Euros	Otras Reservas Reservas Voluntarias	
Saldo al 31 de diciembre de 2008	13.660.730	384.060	275	4.258.748	116.530
Aplicación del resultado del ejercicio 2008	-	11.653	-	104.877	(116.530)
Resultado del ejercicio 2009	-	-	-	-	155.121
Saldos al 31 de diciembre de 2009	<u>13.660.730</u>	<u>395.713</u>	<u>275</u>	<u>4.363.625</u>	<u>155.121</u>

**Ejercicio 2008:**

	Euros				
	Capital Suscrito	Reserva Legal	Otras Reservas		Beneficios del Ejercicio
			Diferencias por Ajuste del Capital a Euros	Reservas Voluntarias	
Saldos al 1 de enero de 2008	13.660.730	253.223	275	3.081.219	1.308.366
Aplicación del resultado del ejercicio 2007	-	130.837	-	1.177.529	(1.308.366)
Resultado del ejercicio 2008	-	-	-	-	116.530
Saldos al 31 de diciembre de 2008	<u>13.660.730</u>	<u>384.060</u>	<u>275</u>	<u>4.258.748</u>	<u>116.530</u>

**Capital escriturado-**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el capital social de la Sociedad está representado por 2.273.000 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La composición del accionariado, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es la siguiente:

	Número de acciones	Porcentaje de Participación
Sprilur, S.A.	1.159.230	51%
Ilmo. Ayuntamiento de Donostia	556.885	24,5%
Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa	556.885	24,5%
	<u>2.273.000</u>	<u>100%</u>

**Reserva legal-**

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

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

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

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

***Reservas voluntarias-***

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

**(15) Contingencias**

Según se establece en los contratos de arrendamiento financiero, los arrendatarios tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. Al 31 de diciembre de 2009, la contingencia máxima por este concepto asciende a 873.660 euros (682.947 euros al 31 de diciembre de 2008), aproximadamente. El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén pérdidas por rescisiones voluntarias de contratos.

**(16) Pasivos Financieros por Categorías**

***Categorías de pasivos financieros-***

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	Euros						
	No Corriente			Corriente			
	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo	Total	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Total
Débitos y partidas a pagar	54.229	1.989.000	2.043.229	16.528	4.663	1.793.971	1.815.162

**31.12.08:**

Categorías	Euros			Total
	No Corriente	Corriente		
	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y partidas a pagar	62.979	10.127	1.658.483	1.731.589

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

**Clasificación por vencimientos-**

La clasificación de los pasivos financieros de los ejercicios 2009 y 2008 por vencimientos, exceptuando las deudas con empresas del grupo (Nota 17).

**31.12.09:**

	Euros							Total
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	Total no corriente	
Inversiones financieras								
Otros pasivos financieros	16.528	-	12.527	-	-	41.702	54.229	70.757
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-								
Proveedores	1.727.863	-	-	-	-	-	-	1.727.863
Proveedores, empresas del grupo	8.576	-	-	-	-	-	-	8.576
Acreeedores varios	20.271	-	-	-	-	-	-	20.271
Remuneraciones pendientes de pago	54	-	-	-	-	-	-	54
Otros deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	37.207	-	-	-	-	-	-	37.207
	1.793.971	-	-	-	-	-	-	1.793.971
	1.815.162	-	512.527	500.000	500.000	530.702	2.043.229	3.858.391

**31.12.08:**

	Euros						Total
	2009	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes	
Inversiones financieras							
Otros pasivos financieros	10.127	9.131	-	12.527	-	41.321	73.106
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-							
Proveedores	1.594.612	-	-	-	-	-	1.594.612
Proveedores, empresas del grupo	9.392	-	-	-	-	-	9.392
Acreeedores varios	12.515	-	-	-	-	-	12.515
Remuneraciones pendientes de pago	75	-	-	-	-	-	75
Otros deudas con las Administraciones Públicas	41.889	-	-	-	-	-	41.889
	1.658.483	-	-	-	-	-	1.658.483
	1.668.610	9.131	-	12.527	-	41.321	1.731.589

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

Las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente, devengadas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 han ascendido a 3.820 euros (4.503 euros durante el ejercicio 2008), en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo y se encuentran recogidos en el epígrafe “Gastos financieros- Por deudas con terceros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

#### *Saldos con partes vinculadas-*

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

	Euros				
	Deudor/(Acreedor)				
	2009			2008	
	No Corriente	Corriente		Corriente	
Deudas con empresas del grupo	Deudas con empresas del grupo	Proveedores empresas del grupo	Créditos a empresas del grupo	Proveedores empresas del grupo	
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.	(1.989.000)	(4.663)	-	4.107.642	(967)
Otras empresas del grupo- Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.	-	-	(8.576)	-	(8.425)
	<u>(1.989.000)</u>	<u>(4.663)</u>	<u>(8.576)</u>	<u>4.107.642</u>	<u>(9.392)</u>

La Sociedad se integró en el ejercicio 2003 en el “Sistema de Tesorería Centralizada” del GRUPO SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. (Nota 14), los depósitos se efectúan por plazos mensuales renovables mes a mes y tienen un carácter de disponibilidad flexible, pudiéndose retrotraer siempre que se considere necesario, dentro del plazo del ciclo de gestión de un mes. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras.

A lo largo del ejercicio 2009, la Sociedad ha mantenido saldos a su favor en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A. Los ingresos financieros devengados en 2009 por este sistema han ascendido a 26.053 euros (253.549 euros en 2008) y figuran registrados en el epígrafe “Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros – De empresas del grupo” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Por otra parte, con fecha 28 de septiembre de 2009 la Sociedad formalizó un contrato de crédito en cuenta corriente con SPRILUR, S.A. (enmarcado dentro del sistema de tesorería centralizada del GRUPO SPRILUR) y cuyo límite varía en función del año según el siguiente cuadro:

Año	Euros	
	Vencimiento	Límite de crédito
2011	-	2.500.000
2012	500.000	2.000.000
2013	500.000	1.500.000
2014	500.000	1.000.000
2015	500.000	500.000
2016	500.000	-

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tiene dispuesto de la citada cuenta de crédito un total de 1.989.000 euros. Dicha cuenta de crédito devenga un tipo de interés del EURIBOR+0,7. Durante el ejercicio 2009 dicha cuenta de crédito ha generado gastos financieros por importe de 5.156 euros que figuran registrados en el epígrafe “Gastos financieros- Por deudas con empresas del grupo” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Asimismo, al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad tiene pendientes de pago 4.663 euros que se encuentran registrados en el epígrafe “Deudas con empresas del grupo a corto plazo” del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

#### *Operaciones con partes vinculadas-*

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

	Euros				
	(Gastos)/Ingresos				
	2009			2008	
Ingresos financieros	Gastos financieros	Servicios exteriores	Ingresos financieros	Servicios exteriores	
Sociedad dominante- SPRILUR,S.A.	26.053	(5.156)	(1.457)	253.549	(5.759)
Otras empresas del grupo- Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.	-	-	(88.885)	-	(88.814)
	<u>26.053</u>	<u>(5.156)</u>	<u>(90.342)</u>	<u>253.549</u>	<u>(94.573)</u>

En los ejercicios 2009 y 2008, la Sociedad para la Promoción y Reversión Industrial, S.A. (SPRI) ha facturado a la Sociedad 88.885 euros y 88.814 euros, respectivamente, en concepto de prestación de servicios correspondientes, básicamente, a los gastos de personal, incurridos por SPRI, por el personal de alta dirección de la Sociedad.

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

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 no se ha devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. La Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2009, con cargo al epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 88.885 euros (88.814 euros en 2008), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección de la Sociedad, y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

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

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



Sociedad	Administradores								Jose Manuel Iturrate Andechaga
	Arantxa Tapia Otaegi	Enrique Ramos Vispo	Euken Sesé Sarasti	Joaquin Villa Martinez	José Miguel Artaza	D. José M <sup>o</sup> Legorburu	Pedro Garcia Pinedo (*)	Mikel Oregi Goñi	
Aiara Araneko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Presidente	-
Lautadako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	Presidente	-
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Presidente	-	-	Vocal	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	-	-	-	-	Vocal	-	-	Vocal	Presidente
Elorrioko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Presidente	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Secretario	-	-	Presidente	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Presidente	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Vicepresidente	-
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Presidente	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Presidente	-
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Vocal	-
Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Vicepresidente	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	Secretario	-	Vocal	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	Secretario	-	Vicepresidente	-
Irungo Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vicepresidente	Secretario	-	Vocal	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	-	-	-	-	-	Secretario	-	Vicepresidente	-
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vicepresidente	Secretario	-	Vocal	-
Tolosaldeko Apatxaerka Industria Lurra, S.A.	-	-	-	-	-	Secretario	-	Vicepresidente	-
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	Secretario	-	Vicepresidente	-
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	Secretario	-	Vicepresidente	-
Zarautzko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	Secretario	-	Vicepresidente	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	Secretario	Presidente
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	Secretario - No consejero	Vocal
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vicepresidente	-	-	Secretario	-
Promotora del Polo de Innovación Garaia, S.A.	-	-	-	-	Consejero invitado	-	-	-	-
Ibar Zaharra, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	Vocal
Sociedad Promotora Aduanera de la Zona de Irun, S.A. (Zaisa)	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-
Etorlur Gipuzkoako Lurra, S.A.	Presidenta	-	-	-	-	-	-	-	-
Jaizkibia, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-
Informatika Zerbitzuen Foru Elkarte - Sociedad Foral de Servicios Informáticos, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-
Parque Tecnológico de San Sebastian, S.A.	Vocal	-	-	Consejero	-	-	-	-	-
Ortizibia, S.L.	Presidenta	-	-	-	-	-	-	-	-
Igara Gestión, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-
SEED Gipuzkoa SCR de Régimen Simplificado, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-
Euskomodak, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-
Autoridad Territorial del Transporte de Gipuzkoa, S.A.	Presidenta	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedad del Bañerario, S.L.	-	Vicepresidente	-	-	-	-	-	-	-
Sociedad Fomento San Sebastián, S.A.	-	Vicepresidente	-	-	-	-	-	-	-
Parque Tecnológico Miramon	-	-	Consejero	-	-	-	-	-	-
Badia Barri, S.A.	-	-	Consejero	-	-	-	-	-	-
Centro Kursaal	-	Consejero	-	-	-	-	-	-	-
Donostia Turismo, S.A.	-	Consejero	-	-	-	-	-	-	-
Sociedad Mixta Mercado San Martín	-	Consejero	-	-	-	-	-	-	-
Fundación Ficoba	-	Consejero	-	-	-	-	-	-	-
BIC Gipuzkoa-Berrilan, S.A.	Vocal	Consejero	-	-	-	-	-	-	-
Kutxa	-	Consejero	-	-	-	-	-	-	-
Fundación Inasmet	-	Consejero	-	-	-	-	-	-	-
Centro informatico municipal	-	Consejero	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Consejero hasta diciembre 2009.

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

***Estructura financiera del Grupo -***

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad pertenece al Grupo SPRI. La estructura financiera de dicho Grupo de sociedades al 31 de diciembre de 2008, último ejercicio aprobado, y al 31 de diciembre de 2007, es la siguiente:

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

**(18) Situación Fiscal**

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

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

	Euros			
	31.12.2009		31.12.2008	
	Deudor	(Acreedor)	Deudor	(Acreedor)
No corriente-				
Pasivos por impuesto diferido-				
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	-	(279.644)	-	(249.574)
Corriente-				
Activos por impuesto corriente-				
Hacienda Pública deudora, por Impuesto sobre Sociedades	64.449	-	60.424	-
Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas				
Hacienda Pública, por IVA	239.994	-	436.051	-
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(18.504)	-	(15.076)
Impuesto sobre actividades económicas	-	(15.992)	-	(24.000)
Organismos de la Seguridad Social	-	(2.711)	-	(2.813)
	<u>239.994</u>	<u>(37.207)</u>	<u>436.051</u>	<u>(41.889)</u>
	<u>304.443</u>	<u>(316.851)</u>	<u>496.475</u>	<u>(291.463)</u>

Los beneficios de la Sociedad, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un tipo de gravamen sobre la base imponible que para el ejercicio 2009 es del 28%.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2009 y 2008 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios se muestra a continuación:

**Ejercicio 2009:**

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	155.121	-	155.121
Impuesto sobre sociedades	60.325	-	60.325
Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores	222.834	-	222.834
Disminuciones por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	(330.225)	-	(330.225)
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>108.055</u>	<u>-</u>	<u>108.055</u>

**Ejercicio 2008:**

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	116.530	-	116.530
Impuesto sobre sociedades	45.317	-	45.317
Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio	222.834	-	222.834
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>384.681</u>	<u>-</u>	<u>384.681</u>

De acuerdo con lo previsto en la Norma Foral 7/1996, la Sociedad imputa fiscalmente los resultados obtenidos en la enajenación de pabellones arrendados mediante contratos de arrendamiento financiero durante el ejercicio 2009 de forma proporcional a medida que se producen los correspondientes cobros. Adicionalmente, de acuerdo con lo previsto en el Decreto Foral 85/2008, de 23 de diciembre, la Sociedad ha optado por integrar el saldo neto de los cargos y abonos a partidas de reservas que tienen la consideración de gastos e ingresos, respectivamente, como consecuencia de la primera aplicación del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008.

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

**Ejercicio 2009:**

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (Antes de impuestos)	215.446	-	215.446
Cuota al 28%	60.325	-	60.325
Impuesto sobre beneficios	<u>60.325</u>	<u>-</u>	<u>60.325</u>

**Ejercicio 2008:**

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (Antes de impuestos)	161.847	-	161.847
Cuota al 28%	45.317	-	45.317
Impuesto sobre beneficios	<u>45.317</u>	<u>-</u>	<u>45.317</u>

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

	Euros	
	31.12.2009	31.12.2008
Base imponible (resultado fiscal)	108.055	384.681
Cuota al 28%	30.255	107.711
Retenciones y pagos a cuenta Impuesto sobre sociedades a cobrar	<u>94.704</u>	<u>168.135</u>
	<u>64.449</u>	<u>60.424</u>

Durante los ejercicios 2009 y 2008 a la Sociedad le han practicado retenciones por un importe total de 94.704 euros y 168.135 euros, respectivamente.

El desglose del gasto por impuesto sobre beneficios que se imputa al resultado de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, se presenta a continuación:

	Euros	
	2009	2008
Gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio corriente:		
Por operaciones continuadas	<u>30.255</u>	<u>107.711</u>
Impuestos diferidos:		
Por operaciones continuadas	<u>30.070</u>	<u>(62.394)</u>
	<u>60.325</u>	<u>45.317</u>

El detalle del “Pasivos por impuesto diferido” del balance de situación al 31 de diciembre de 2009 y 2008, se presenta a continuación:

	Euros	
	Acreedor	
	2009	2008
Diferencias temporarias- Arrendamientos financieros	<u>279.644</u>	<u>249.574</u>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Los Administradores de la Sociedad no esperan que en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

(19) **Avales y Compromisos**

La Sociedad tiene prestados avales ante terceros por un importe total de 339.651 euros tanto en 2009 como en 2008, en garantía del cumplimiento de la correcta ejecución de las obras en el parque empresarial Zuatzu y de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse por motivo de la ejecución de dichas obras.

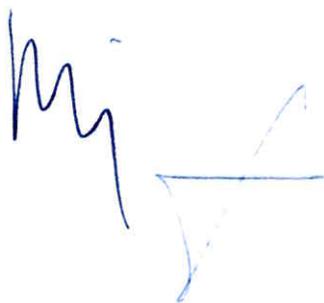
Los Administradores de la Sociedad estiman que los pasivos que pudieran originarse por los avales y garantías prestados, si los hubiera, no serían significativos, por lo que no tienen constituida provisión alguna por este concepto.

(20) **Ingresos y Gastos**

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

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

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



Actividad	Euros	
	2009	2008
Arrendamiento (operativo)	83.964	78.145
Venta de locales	2.191.422	1.102.253
	<u>2.275.386</u>	<u>1.180.398</u>

#### ***Aprovisionamientos-***

El saldo del epígrafe “Aprovisionamientos” de los ejercicios 2009 y 2008 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2009	2008
Consumo de edificios adquiridos-		
Compras de edificios	245.508	-
Variación de existencias	(185.232)	-
	<u>60.276</u>	<u>-</u>
Obras y servicios realizados por terceros	6.698.746	3.407.837
	<u>6.759.022</u>	<u>3.407.837</u>

#### ***Cargas sociales-***

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

	Euros	
	2009	2008
Cargas sociales-		
Seguridad Social a cargo de la empresa	27.468	25.039
Aportaciones a planes de aportación definida	3.055	2.592
	<u>30.523</u>	<u>27.631</u>

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

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

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

	Euros	
	2009	2008
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 17)	26.053	253.549
Intereses por contratos de arrendamiento financiero (Nota 8)	102.767	222.766
Intereses por cuentas corrientes (Nota 13)	4.068	14.669
	<u>132.888</u>	<u>490.984</u>

**(21) Información sobre Medio Ambiente**

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

**(22) Otra Información**

***Plantilla-***

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2009 y 2008, distribuido por categorías, es el siguiente:

<u>Categoría profesional</u>	<u>Nº medio de empleados</u>	<u>Contrato</u>
Técnicos	2	Indefinido, jornada completa
Administrativo	1	Contrato fin de obra

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

Categoría profesional	Nº de personas		
	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	7	1	8
Técnicos	1	1	2
Administrativo	-	1	1
	<u>8</u>	<u>3</u>	<u>11</u>

***Honorarios de auditoría-***

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2009 han ascendido a 6.740 euros (7.535 euros en el ejercicio 2008), no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL-**

**ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.**

**INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2009**

## INFORME GESTION ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL-

### ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A. EJERCICIO 2009

#### 1.- INTRODUCCION

*Zuatzu Parque Empresarial-Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.* se constituye el 21-3-90 con el objeto de desarrollar un proyecto de infraestructura industrial en las Vaguadas de Zuatzu y Agorrene junto a la Autopista Bilbao-Behobia en Donostia-San Sebastián.

El Capital inicial de la Sociedad fue de 120.202,42 €, sin embargo, en la actualidad y tras varias ampliaciones de Capital realizadas en 1.992, 1.994, 1.996 y 1.997 alcanza un importe de 13.660.730 Euros siendo su composición la siguiente:

	<u>% Participación</u>	<u>Importe (Euros)</u>
Sprilur, S.A.....	51%	6.966.972,30
Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa...	24,5%	3.346.878,85
Excmo. Ayto. Donostia-Sn.Sn.....	24,5%	<u>3.346.878,85</u>
	100,0%	13.660.730,00

#### 2.- ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

La Sociedad *Zuatzu Parque Empresarial, S.A.* tiene dos objetivos fundamentales definidos en su Constitución.

- La creación y desarrollo de un Centro de Empresas e Innovación.
- La construcción y explotación de un Polígono Industrial con la denominación de "Parque Empresarial".

En la actualidad se ha desechado la idea de la creación del Centro de Empresas e Innovación, destinándose la superficie designada al respecto a incrementar la del Parque Empresarial.

Cuantificando y a modo de resumen, las previsiones realizadas en cuanto a inversiones y m2 construidos totales son:

Superficies Edificables

- Superficie total Polígono.....	139.139,-	m2
- Total Superficie Edificable.....	75.135,-	m2

Aparcamientos

- En superficie.....	556,-	Plazas
- En subsuelo.....	1.420,-	Plazas
-Parking Público .....	410,-	Plazas
	<hr/>	
	2.386,-	Plazas

Inversión Total Prevista en Suelo y Urbanización

- Valor suelo.....	3,47	M. Euros
- Plan Parcial.....	0,03	M. Euros
- Paso inferior bajo Autopista.....	1,12	M. Euros
- Vial salida Infierno.....	1,20	M. Euros
- Urbanización total.....	8,11	M. Euros
- Sustitución tendido eléctrico.....	0,31	M. Euros
	<hr/>	
Total Suelo y Urbanización.....	14,24	M. Euros

Inversión Total Prevista en Edificación

- Garajes subterráneos.....	3,68	M. Euros
- Superficie edificable industrial.....	35,20	M. Euros
	<hr/>	
Total Edificación.....	38,88	M. Euros

**Total Inversión .....** **53,12 M.**  
**Euros**

### 3.- PRINCIPALES REALIZACIONES EN 2.009

En Abril de 2.008 comenzaron las obras de ejecución de la sexta fase, consistentes en:

- Construcción desde cota cero de los Edificios B.320-7 y B.320-8.
- Construcción edificio singular en la parcela B.320-9.
- Total m2 construidos: 14.400,- m2.
- Urbanización de la Fase 3 – 4.
- Inversión total: 14,95 M. Euros.
- Comienzo Obra: Abril 2.008.
- Fin Obra: Octubre 2.009.

Pues bien, a lo largo de 2.009 se ha seguido con la ejecución de la Obra, comenzada en el ejercicio anterior:

- Inversión total Fase 6ª:.....14,95 M. Euros.
- Inversión anterior ... .. 3,76 M Euros.
- Inversión realizada en 2.008:.....3,41 M Euros.
- Inversión realizada en 2.009:.....6,88 M. Euros.
- Fin Obra:..... Febrero 2.010.

### 4.- OBJETIVOS GENERALES PARA EL AÑO 2.010 Y SU CUANTIFICACION

#### 1- Política de inversiones

A lo largo de 2.010 y según los argumentos expuestos en el apartado anterior, *Zuatzu Parque Empresarial-Zuatzu Empresa Parkea, S.A.* tiene como objetivo, la ejecución y conclusión de la sexta fase, comenzada a lo largo de 2.008:

- M2 Construidos:..... 14.400,- m2.
- Fin Obra:..... Febrero 2.010.
- Inversión prevista 2.010: .....1,5 M. €.
- Declaración de Obra Nueva: Tres nuevos Edificios.

#### 2- Política Financiera

La financiación prevista de las inversiones correspondientes a la sexta fase será:

- Inversión total prevista: ..... 14,95 M. € + IVA.
- Autofinanciación:..... 11.45 M. €.
- Financiación ajena:..... 3,50 M. €.

### 3- Política de personal

No se prevén modificaciones de personal a lo largo del Ejercicio manteniéndose la plantilla existente en la actualidad.

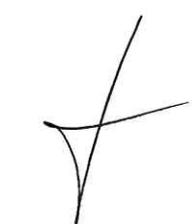
- 1 Ingeniero Técnico
- 1 Técnico
- 1 Secretaria

### 4- Política Comercial

A lo largo de 2.010, *Zuatzu Parque Empresarial-Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.*, una vez concluidas las obras de ejecución de la sexta fase, tiene como objetivo prioritario la colocación de los 14.400 m2 construidos en los ejercicios 2.008 y 2.009.

## 5.- RELACION EMPRESAS INSTALADAS A 2.009

1. AC Telecomunicaciones, S.L.
2. AdHoc Centro de Comunicación y Marketing, S.A.
3. Agem Consultores, S.L.
4. Algorri Jatetxea
5. Altreku Holding, s.l.
6. AMT, Asoc. Española de Fabricantes de Accesorios, Componentes y Herramientas de Corte para MH
7. Arkilan, S.C.
8. Arquitectos Debor, S.L.
9. Asesores Creativos y de Imagen Código, S.L.U.
10. Así Sí! Comunicación
11. Asmatu, S.L.
12. Asteca Estructuras, S.A.
13. Athader, S.L.
14. Azkartek, S.L.
15. Bascotecnia Steel, S.L.
16. Becker Abogados, S.L.
17. Bostnan Servicios Creativos, S.L.
18. BSK Bask Consulting, S.L.

19. BSK Legal & Fiscal, S.L.
20. Bultz, S.A.
21. Cafetería Zuausti, S.L.
22. Campaña 2000, S.L.
23. Com & Media Proyectos y Servicios, S.L.
24. Com & Media Tecnologías de la Comunicación, S.A.L.
25. Consultores de Empresa CDE, S.L.L.
26. Cycma
27. Donewtech Solutions, S.L.
28. Dos-Software, S.A.
29. Dynamic MacroWeb & Desing, S.L.
30. E-Tech Multivisión, S.L.
31. Ekintza Electrónica, S.L.
32. Ekintza Seguridad, S.L.
33. El Taller Contract Marketing, S.L.
34. Estaciones de Servicio de Guipúzcoa, S.A. (Esergui S.A.)
35. Estudio de Arquitectura Chávarri Asociados, S.L.
36. Estudio Urgari, S.L.
37. Eurefi, S.A.
38. Euroestudios, S.L.
39. Eurogap, Marketing Estratégico y Operativo, S.L.
40. Euskal Comtv, S.L.
41. Eusko Data Informática y Servicios, S.A.
42. Eusko Telecomunicaciones, S.L. (Euskotel)
43. Fegemu Automatismos, S.L.
44. Francisco de León Arquitectura y Urbanismo S.L.
45. Fundación Centro Vasco de Transfusión y Tejidos Humanos de Guipúzcoa
46. Gabinete de Servicios Europeos 2003, S.L. (G.S.E.)
47. Gain, Urbanismo e Ingeniería Civil, S.A.
48. Gestión X-Lan Informática, S.A.
49. GG-Gabinete de Gestión, S.L.
50. Gipuzkoa Televisión, S.A.
51. Glocal Distribution, S.L. (Eurogap Marketing Estrategico y Operativo)
52. Bosch Rexroth, S.L. (Goimendi)
53. Grupo Delta, Ediciones Digitales, S.L.
54. Grupo S21 Sec Gestión, S.A.
55. Human Management Systems, S.A.
56. Idom, S.A.
57. Igarle, S.L.
58. Ikei Research & Consultancy, S.A.
59. Ikerlur, S.L.
60. Ikor Sistemas Electrónicos, S.A.
61. Incide, S.A.
62. Informática 68, S.A.
63. Inak Ingenieritza, S.L.
64. Indarsol Ingeniería Solar, S.A.
65. Iniker, S.A.
66. Inikernet solutions, S.A.

67. Injelan, S.L.
68. Innoges Consultoría en Sistemas de Gestión, S.L.
69. Irusoin, S.A.
70. Jesús Ansa Zabaleta, S.L.
71. Jesús Tanco y Asociados, S.L.
72. JMRoteta Arkitektura Taldea, S.L.
73. José Manuel Horna - Burugraph
74. Jose Miguel Toledo, S.L. (Toledo Taldea)
75. Kerlan Informática Empresarial, C.B
76. Labea Ingeniería y Servicios, S.A.
77. Larrondo Proyectos, S.A.
78. LKS Ingeniería, S. Coop.
79. LKS, S. Coop.
80. LM 2000 Ingenieros, S.L.
81. Montajes Integrales Lankor, S.L.
82. Neurri Ingenieros, S.A.
83. Norsis Creaciones, S.L.
84. On Time Ekoizpenak, S.L.
85. Ope Consultores, S.L.
86. Oreka Ingeniería, S.L.
87. Orio Produkzioak, S.A.
88. Oteic Holding 2000, S.L.
89. Pixel Ikus-Entzunezko Ekoizpenak, S.L.
90. Praxis LG Consultores, S.L.
91. Prevencilán, S.L.
92. Producción de Imagen Sincro, S.A.
93. Promueve Hiru, S.L.
94. Quick Comunicación Multimedia, S.L.
95. Rauman, S.L.
96. Rec Grabaketa Estudioa, S.L.
97. Sabico Seguridad, S.A.
98. Sayc de Asesoramiento y Consultoría, S.L.
99. Schneider Electric España, S.A.
100. Sei Urbanistas Asociados, S.L.
101. Sestra Ingeniería y Arquitectura, S.L.
102. Sinergos, S.L.
103. Ibermática, S.A. (antes Softec)
104. STT, Ingeniería y Sistemas, S.L.
105. Sumelco Technologies, S.L.
106. Tecnipesa, S.L.
107. Tecnologías de la Información Sn. Sn. (T.I.S.S., S.A.L.)
108. Tedelbi, S.L.
109. Teledonosti, S.L.
110. Transcom Transcendencias Comerciales, S.L.
111. Typo 90, S.L.
112. Urbe 2000 Consultores, S.L.
113. WWW.Ibercom, S.L.
114. Zuatzu Parque Empresarial, S.A.



**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE  
GESTION DEL EJERCICIO 2009**

Reunidos los administradores de ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL-ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A., en fecha 11 de marzo de 2010 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2009. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2009, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

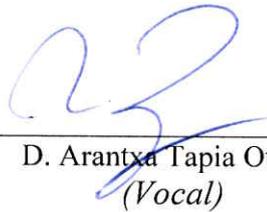
**FIRMANTES**



\_\_\_\_\_  
D. Jose Manuel Iturrate Andechaga  
(*Presidente*)



\_\_\_\_\_  
D. Joaquin Villa Martinez  
(*Vocal*)



\_\_\_\_\_  
D. Arantxa Tapia Otaegi  
(*Vocal*)



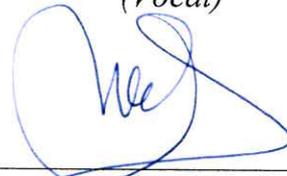
\_\_\_\_\_  
D. Enrique Ramos Vispo  
(*Vocal*)



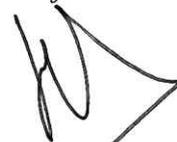
\_\_\_\_\_  
D. Mikel Oregi Goñi  
(*Secretario*)



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



\_\_\_\_\_  
D. José María Legorburu Arrázola  
(*Consejero Delegado*)



\_\_\_\_\_  
D. Eugenio Mª Sesé Sarasti  
(*Vicesecretario*)

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL, S.A.**

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

ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL – ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO 2009

	(Euros)		
	Presupuesto Definitivo	Realización	Desviación Aumento (Disminución)
<b>INVERSIONES:</b>			
Pagos por inversiones-			
Fianzas constituidas a corto plazo	-	500	(500)
Pagos por instrumentos de pasivo financiero	8.859	8.751	108
Aumento neto del efectivo o equivalentes	38.641	751.923	(713.282)
	47.500	761.174	(713.674)
<b>FINANCIACION:</b>			
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(7.504.183)	(5.346.791)	(2.157.392)
Cobros por instrumentos de pasivo financiero	2.500.000	2.000.064	499.936
Cobros por desinversiones	5.051.683	4.107.901	943.782
	47.500	761.174	(713.674)

ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL – ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACION DEL EJERCICIO 2009

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación Aumento (Disminución)</u>
<b>GASTOS:</b>			
Aprovisionamientos	7.288.419	6.759.022	529.397
Gastos de personal	167.223	153.554	13.669
Otros gastos de explotación	348.609	436.464	(87.855)
Amortización de inmovilizado	189.659	203.109	(13.450)
Gastos financieros	100.187	8.975	91.212
Impuesto sobre Sociedades	6.416	60.325	(53.909)
Resultados del ejercicio	16.499	155.121	(138.622)
	<u>8.117.012</u>	<u>7.776.570</u>	<u>340.442</u>
<b>INGRESOS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	1.100.392	2.275.386	(1.174.994)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	6.663.596	5.358.599	1.304.997
Otros ingresos de explotación	40.369	9.438	30.931
Otros resultados positivos	12.500	259	12.241
Ingresos financieros	300.155	132.888	167.267
	<u>8.117.012</u>	<u>7.776.570</u>	<u>340.442</u>

**ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL, S.A.**

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

## ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL, S.A.

### **OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN**

El objetivo principal a lo largo del año 2009 ha sido la ejecución y conclusión de la obra comenzada en 2008:

- Fin de obra: Octubre de 2009.
- Inversión prevista 2009: 7,29 millones de €
- Declaración Obra Nueva de los nuevos edificios.

### **GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS**

#### Política inversiones:

En Octubre estaba prevista la finalización de las obras de la 6ª Fase, pero debido a un retraso, los edificios B-320.7 y B-320.8 quedaron terminados para Noviembre; sin embargo el edificio B-320.9 no se finalizó para fin de año. Como consecuencia de todo ello, las inversiones han sido algo inferiores a las presupuestadas.

- Inversión inicial prevista 2.009.....7,29 millones de €
- Inversión real realizada 2.009..... 6,11 millones de €

La obra del edificio B-320.9 se estima que esté finalizada para abril de 2010.

El montante de inversión acumulada previsto es de 9,8 millones de €+IVA.

Las actuaciones más representativas realizadas por Zuatzu Parque Empresarial-Zuatzu Empresa Parkea, S.A. a lo largo del ejercicio 2.009 han sido:

- Finalización de las obras de los Edificios B-320.7 y B-320.8.
- Declaración de Obra Nueva de los Edificios B-320.7 y B-320.8.
- Construcción del Edificio B-320.9, cuya finalización está prevista para Abril de 2010.

#### Política financiera:

Las inversiones se han financiado con:

- Recursos Propios: una parte proveniente del arrendamiento y venta de locales, y otra parte con el dinero del Depósito de Tesorería, que según acuerdo Zuatzu mantenía en Sprilur por un importe de 4,11 millones de €
- Con préstamo de Sprilur por un importe de 1,99 millones de €

Zuatzu tiene previsto para toda la obra un préstamo de 2,5 millones de €, que será devuelto a Sprilur a lo largo de los ejercicios 2010-2011.

#### Política comercial:

La actividad de la sociedad se ha centrado en la gestión de los inmuebles de las fases ya finalizadas. Como consecuencia de estas ventas, el resultado de la Cuenta de Explotación ha sido positivo:

- Se ha formalizado la venta de 2 locales, que corresponden a 337,07 m<sup>2</sup>. Ambos han sido por el ejercicio anticipado de la opción de compra.
- Se ha realizado la venta de 3 locales libres, con un total de 634,09 m<sup>2</sup>. Dos de éstos locales son del nuevo edificio B-320.7
- Se han formalizado 2 nuevos contratos de arrendamiento con opción de compra.
- También se está realizando la explotación del parking subterráneo situado en el mismo Parque, con una capacidad para 402 plazas, y que está siendo gestionado por la empresa Gureserbi, S.L.

#### Política de personal:

Se mantiene la plantilla existente: 2 técnicos y 1 secretaria.