

DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

DEBAGOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2010
junto con el Informe de los Auditores



DEBAGOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2010
junto con el Informe de los Auditores

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010

A los Accionistas de DEBAGOIENeko INDUSTRIALDEA, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Debagoieneko Industrialdea, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2010, 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. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Debagoieneko Industrialdea, S.A. al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 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 2010. 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.

Bilbao, 4 de marzo de 2011

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

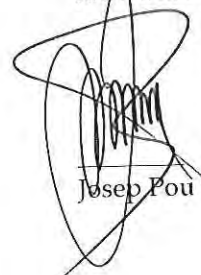
Miembro ejerciente:

MAZARS AUDITORES, S.L.P

Año 2011 N° 03/11/00945
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

MAZARS Auditores, S.L.P.
R.O.A.C. N° S1189



Josep Pou

DEBAGOIENeko INDUSTRIALDEA, S.A.
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2009
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	31.12.10	31.12.09	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.10	31.12.09
ACTIVO NO CORRIENTE		317.205	113.487	PATRIMONIO NETO		14.384.032	14.626.399
Inmovilizado material	Nota 5	31.559	38.369	Fondos propios	Nota 13	14.384.032	14.626.399
Terrenos y construcciones		31.559	36.655	Capital		10.077.430	10.077.430
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		-	1.714	Prima de Emisión		1.861.456	1.861.456
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	210.528		Reservas		2.905.881	2.905.881
Terrenos		28.890		Reserva legal y estatutaria		265.735	265.735
Construcciones		181.638		Otras reservas		2.640.146	2.640.146
Activos por impuesto diferido	Nota 17	75.118	75.118	Resultados de ejercicios anteriores		(218.368)	-
				Resultado negativo de ejercicios anteriores		(218.368)	-
				Resultado del ejercicio		(242.367)	(218.368)
				PASIVO NO CORRIENTE		3.686.022	4.335.038
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		3.586.759	4.215.976
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 20 Nota 17	99.263	119.062
ACTIVO CORRIENTE		17.921.471	19.903.928	PASIVO CORRIENTE		168.622	1.055.978
Existencias	Nota 9	15.256.273	15.520.825	Deudas a corto plazo	Nota 14	25.816	13.025
Edificios adquiridos		2.129.850	1.900.982	Otros pasivos financieros		25.816	13.025
Terrenos y solares		415.849	415.849	Deudas con empresas del grupo a corto plazo	Nota 20	-	981.537
Obra en curso		18.000	9.911.055	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 14	142.806	61.416
Edificios construidos		12.691.842	3.292.207	Proveedores		65.227	3.510
Anticipo a proveedores		732	732	Acreedores varios		15.975	44.371
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	2.610.952	4.265.111	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	61.604	13.535
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		1.752.416	2.419.241				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		516.278	600.006				
Deudores varios		29.832	17.021				
Activos por impuesto corriente	Nota 17	312.426	331.856				
Otros créditos con las administraciones públicas	Nota 17		896.987				
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo		-	170				
Créditos a empresas			170				
Periodificaciones a corto plazo		611	611				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		53.635	117.211				
Tesorería	Nota 11	53.635	117.211				
TOTAL ACTIVO		18.238.676	20.017.415	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		18.238.676	20.017.415

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DE 2010 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2009
(Expresado en Euros)**

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 18	505.244	403.724
Ventas		284.725	324.105
Ingresos por arrendamientos		220.519	79.619
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos		(461.944)	3.045.495
Trabajos realizados por la empresa para su activo		229.899	-
Aprovisionamientos	Nota 18	(67.666)	(3.210.061)
Consumo de edificios adquiridos		(36.190)	(3.210.061)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(31.476)	
Otros ingresos de explotación		14.479	17.758
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		14.479	17.758
Gastos de personal		(160.603)	(219.063)
Sueldos, salarios y asimilados		(124.593)	(182.139)
Cargas sociales	Nota 18	(36.010)	(36.924)
Otros gastos de explotación		(278.106)	(479.521)
Servicios exteriores		(175.836)	(241.373)
Tributos		(93.109)	(69.965)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(9.161)	(168.183)
Amortización del inmovilizado	Nota 5 y 6	(24.467)	(5.096)
Otros resultados		-	21.002
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado		(1.714)	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(244.878)	(425.762)
Ingresos financieros	Nota 18	55.871	171.164
De valores negociables y otros instrumentos financieros		55.871	127.571
De empresas terceros			127.571
Incorporación al activo de gastos financieros			43.593
Gastos financieros		(73.159)	(48.691)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(73.143)	(43.593)
Por deudas con terceros		(16)	(5.098)
RESULTADO FINANCIERO		(17.288)	122.473
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(262.166)	(303.289)
Impuestos sobre beneficios		19.799	84.921
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(242.367)	(218.368)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
RESULTADO DEL EJERCICIO		(242.367)	(218.368)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO
ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2009
(Expresado en Euros)**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	<i>Nota 3</i>	<i>(242.367)</i>	<i>(218.368)</i>
<i>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>		-	.
<i>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		-	.
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(242.367)	(218.368)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2010 Y 2009

	Capital		Prima de emisión	Reservas	Resultados de negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido					
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2008	8.555.097	-	1.142.084	2.821.069	(131.761)	216.574	12.603.063
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, 01/01/09	8.555.097	-	1.142.084	2.821.069	(131.761)	216.574	12.603.063
I. Total ingresos y gastos reconocidos						(218.368)	(218.368)
II. Operaciones con socios o propietarios	1.522.333	-	719.372	-	-	-	2.241.705
1. Aumentos de capital	1.522.333	-	719.372	-	-	-	2.241.705
III Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	84.812	131.761	(216.574)	-
1. Distribución de resultado de 2009				84.812	131.761	(216.574)	-
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2009	10.077.430	-	1.861.456	2.905.881	-	(218.368)	14.626.399
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, 01/01/10	10.077.430	-	1.861.456	2.905.881	-	(218.368)	14.626.399
I. Total ingresos y gastos reconocidos						(242.367)	(242.367)
II Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	-	(218.368)	218.368	-
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010	10.077.430	-	1.861.456	2.905.881	(218.368)	(242.367)	14.384.032

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2009**
(Expresado en Euros)

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(262.166)	(303.289)
Ajustes del resultado.		84.105	50.806
Amortización del inmovilizado (+).	Nota 18	24.467	5.096
Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		40.637	168.183
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		1.714	
Ingresos financieros (-).		(55.871)	(171.164)
Gastos financieros (+).		73.158	48.691
Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1		1.564.947	(6.497.102)
Existencias (+/-).		3.176	(5.516.728)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		1.467.420	412.461
Otros activos y pasivos corrientes (+/-).		12.961	9.803
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		81.390	(1.402.638)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		160.290	(14.805)
Pagos de intereses (-).		(73.158)	(31.191)
Cobros de dividendos (+).			
Cobros de intereses (+).		55.871	171.164
Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		177.578	(154.778)
Otros pagos (cobros) (-/+).			
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		1.547.416	(6.764.390)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros por desinversiones (+).			726
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			726
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			2.241.705
Emisión de instrumentos de patrimonio.			2.241.705
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(1.610.753)	4.580.014
Emisión			
Deudas con empresas de grupo y asociadas		109.247	4.580.014
Devolución y amortización			
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).		(1.720.000)	
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(1.610.753)	6.821.719
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		(63.576)	58.055
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		117.211	59.156
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		53.635	117.211

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

1. Actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

Como se describe en la Nota 13 la Sociedad forma parte del grupo SPRI cuya sociedad dominante es la Sociedad para Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (en adelante SPRI, S.A.). A su vez la Sociedad tiene como sociedad dominante directa a SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Álava y Vizcaya, respectivamente. La sociedad dominante formula y publica cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI, así como los correspondientes informes de gestión y de auditoría, se depositan en el Registro Mercantil de Álava.



2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio.

Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 4, no existiendo ningún principio contable ni norma de registro y valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la presente memoria), se presentan en euros (excepto que se indique lo contrario) siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

Las presentes cuentas anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 27 de mayo de 2010.


2.2. Principios contables aplicados

Para la elaboración de las cuentas del ejercicio 2010 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

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por la Alta Dirección, ratificadas posteriormente por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran 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. Las estimaciones más significativas utilizadas en estas cuentas anuales se refieren a:

- Pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 5, 6 y 9)
- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Nota 5)



- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias (Nota 16)
- El valor razonable de determinados activos financieros no cotizados en mercados activos (Nota 8)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 12)

Estas estimaciones e hipótesis están basadas en la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio y se revisan periódicamente. Sin embargo, es posible que bien estas revisiones periódicas bien acontecimientos futuros obliguen a modificar las estimaciones en próximos ejercicios. En ese caso, los efectos de los cambios de las estimaciones se registrarían de forma prospectiva en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese ejercicio y de periodos sucesivos conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables".

2.4. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2009 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2010, excepto por la información incluida en la nota 15 de la memoria "*Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio*", que se presenta sin incluir información comparativa del ejercicio 2009 sobre esta nueva obligación. Por ello, y a los exclusivos efectos de esta información, las presentes cuentas anuales se consideran cuentas anuales iniciales en relación a la aplicación del principio de uniformidad y al requisito de comparabilidad.

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad consideran necesaria la reclasificación de determinados edificios considerados en las cuentas de 2009 dentro de "Existencias" a "Inversiones inmobiliarias", ya que la experiencia de ejercicios pasados y la perspectiva futura en base a la situación actual, hacen pensar que esta clasificación se ajusta más a su naturaleza.

Es por esto que en las presentes cuentas del 2010 parte de los inmuebles clasificados en las cuentas de 2009 como "Existencias" se encuentran registradas en "Inversiones inmobiliarias", que se amortizarán desde el presente ejercicio 2010 de forma prospectiva (Notas 6 y 9)

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad consiste en destinar las pérdidas del ejercicio 2010 que ascienden a 242.367 euros, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Por su parte, con fecha 27 de mayo 2010, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2009 por importe de 218.368 euros, fueran destinadas al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".



4. Normas de registro y valoración

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

4.1. 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 costes 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:

	Años Vida Útil
Construcciones	20
Otro inmovilizado material	5-10

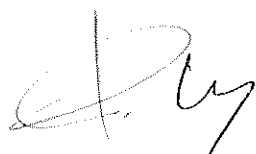
Se ha considerado que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

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 2010 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 5.096 euros (5.096 euros en 2009) (Nota 5).

Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad analiza si existen indicios de que el valor en libros de sus activos materiales excede de su correspondiente importe recuperable, es decir, de que algún elemento pueda estar deteriorado. Para aquellos activos identificados estima su importe recuperable, entendido como el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta necesarios y su valor en uso. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece.

Si el valor recuperable así determinado fuese inferior al valor en libros del activo, la diferencia entre ambos valores se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias reduciendo el valor en libros del activo hasta su importe recuperable y se ajustan los cargos



futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, la Sociedad registra la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en ejercicios anteriores y se ajustan en consecuencia los cargos futuros por amortización. En ningún caso dicha reversión supone el incremento del valor en libros del activo por encima de aquel que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

El beneficio o la pérdida resultante de la enajenación o baja de un activo se calcula como la diferencia entre el valor de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

4.2. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a unidades inmobiliarias, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas de forma continuada en servicios, en lugar de 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 4.1 anterior, relativa al inmovilizado material.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 19.371 euros (Nota 6).

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.3, relativa a arrendamientos

4.3. Arrendamientos

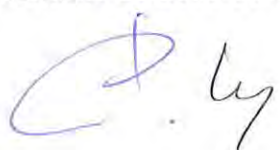
Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos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

Arrendamientos 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.

4.4. Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. La Sociedad reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.



En el balance de situación adjunto, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

a) Activos financieros

Se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costes incrementales directamente atribuibles a la transacción, excepto cuando los activos se clasifican en la categoría de "Activos financieros mantenidos para negociar" en cuyo caso, los costes incrementales se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

A efectos de valoración, la Sociedad clasifica los activos financieros, excepto las inversiones mantenidas en empresas del grupo, multigrupo o asociadas, en una de las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: "Contratos Industrialdea"

Los "Contratos Industrialdea" son contratos de compraventa con pago aplazado en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto de la compraventa se transfieren al comprador en el momento de la firma de contrato, quien, habitualmente ejerce la propiedad jurídica del objeto en cuestión en la última cuota. Normalmente, los "contratos Industrialdea" formalizados por la Sociedad tienen una duración de nueve años.

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

Asimismo, se entiende por tipo de interés efectivo, el tipo de actualización que, a la fecha de adquisición del activo, iguala exactamente el valor inicial del activo a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

En cada fecha de cierre del balance, la Sociedad evalúa si existen evidencias objetivas de que un préstamo o partida a cobrar ha sufrido deterioro. Generalmente, se considerará que se ha producido una pérdida del 100% del valor de una cuenta a cobrar si ha existido un caso de suspensión de pagos, quiebra, reclamación judicial o impago de letras, pagarés o cheques. En el caso de que no se produjera ninguno de estos hechos pero se haya producido un retraso en el cobro superior a 6 meses, se realiza un estudio detallado dotándose una provisión en función del riesgo estimado en dicho análisis.

b) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que la Sociedad ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de "Débitos y partidas a pagar", valorándose inicialmente a su valor razonable y con posterioridad al reconocimiento inicial a su coste amortizado.



- Deudas con entidades de crédito y otros pasivos remunerados: Los préstamos, descubiertos bancarios, obligaciones y otros instrumentos similares que devengan intereses se registran inicialmente por su valor razonable, que equivale al efectivo recibido neto de los costes incurridos en la transacción que les son directamente atribuibles. Los gastos financieros devengados, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos atribuibles a la emisión, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el método del tipo de interés efectivo, aumentando el valor en libros de la deuda en la medida en que no se liquiden en el periodo en el que se devenguen.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo pero cuya refinanciación a largo plazo está asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican en el balance de situación adjunto como pasivos no corrientes.

- Acreedores comerciales: los acreedores comerciales de la Sociedad, con carácter general tienen vencimientos no superiores a un año y no devengan explícitamente intereses, registrándose a su valor nominal, que no difiere significativamente de su coste amortizado.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo en el momento en el que las obligaciones contempladas en el correspondiente contrato han sido satisfechas, canceladas o han expirado.

Las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. La diferencia entre el valor contable del pasivo financiero cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluido cualquier activo cedido diferente al efectivo o pasivo asumido, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Instrumentos de patrimonio propio

Todos los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad figuran clasificados en la partida "Capital" del epígrafe "Fondos Propios" del Patrimonio Neto del balance de situación adjunto. No existen otro tipo de instrumentos de patrimonio propio.

Dichos instrumentos se registran en el patrimonio neto por el importe recibido neto de los costes directos de emisión.

d) Fianzas recibidas

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

e) Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

Este epígrafe del balance de situación adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses. Los pasivos financieros se clasifican en función de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.



4.5. 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.

4.6. Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Se registra en el Patrimonio Neto del balance de situación el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en cuentas de patrimonio.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método basado en el balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros, aplicando la normativa y tipo impositivo aprobado, o a punto de aprobarse, en la fecha de cierre del ejercicio y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.



Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de otros activos y pasivos en una operación, que no sea una combinación de negocios, que no haya afectado ni al resultado fiscal ni al resultado contable. Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder compensar las diferencias temporarias deducibles o las pérdidas o créditos fiscales no utilizados.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad revisa los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2010 se ha calculado según la Norma Foral, 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto sobre Sociedades.

4.7. 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 (pabellones, locales y oficinas) bajo un contrato Industrialdea, 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 Industrialdea, 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.

4.8. Provisiones y contingencias

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad diferencian entre:

- Provisiones: obligaciones existentes a la fecha de cierre surgidas como consecuencia de sucesos pasados, sobre los que existe incertidumbre en cuanto a



su cuantía o vencimiento pero de las que es probable que puedan derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad y el importe de la deuda correspondiente se puede estimar de manera fiable.

- **Pasivos contingentes:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran o no, uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas respecto a las que se estima que existe una alta probabilidad de que se tenga que atender la obligación. Se cuantifican en base a la mejor información disponible a la fecha de formulación de las cuentas anuales sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa teniendo en cuenta, si es significativo, el valor temporal del dinero.

Su dotación se realiza con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que nace la obligación (legal, contractual o implícita), procediéndose a su reversión, total o parcial, con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Los pasivos contingentes no se reconocen en el balance de situación, sino que se informa sobre los mismos en la memoria (véase Nota 16).

4.9. 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.

4.10. Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

La Sociedad tiene asumido con sus empleados el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración consistente en un porcentaje sobre su salario, a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzarri·E.P.S.V. Las aportaciones efectuadas por la Entidad por este concepto en cada ejercicio se registran en el capítulo "Gastos de Personal - Cargas sociales" de las cuentas de pérdidas y ganancias (Nota 18).

4.11. 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, y entidad asociada, a la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa (Notas 1 y 13).

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



sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

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

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

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



5. Inmovilizado material

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2010 y 2009 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Terrenos y construcciones	Otro inmovilizado material	TOTAL
COSTE			
Saldo a 31.12.2009	110.110	1.714	111.824
Entradas	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	(1.714)	(1.714)
Trasposos	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	110.110	-	110.110
AMORTIZACIÓN			
Saldo a 31.12.2009	(73.455)	-	(73.455)
Dotación del ejercicio	(5.096)	-	(5.096)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	(78.551)	-	(78.551)
VNC a 31.12.2009	36.655	1.714	38.369
VNC a 31.12.2010	31.559	-	31.559

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Terrenos y construcciones	Otro inmovilizado material	TOTAL
COSTE			
Saldo a 31.12.2008	110.110	1.714	111.824
Entradas	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	110.110	1.714	111.824
AMORTIZACIÓN			
Saldo a 31.12.2008	(68.359)	-	(68.359)
Dotación del ejercicio	(5.096)	-	(5.096)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	(73.455)	-	(73.455)
VNC a 31.12.2008	41.751	1.714	43.465
VNC a 31.12.2009	36.655	1.714	38.369

El desglose del epígrafe "Terrenos y Construcciones" del cuadro anterior es el siguiente:

	Coste al 31.12.2010	Amortización acumulada	Valor Neto 31.12.10	Coste al 31.12.2010	Amortización acumulada	Valor Neto 31.12.09
Terrenos	13.158	-	13.158	13.158	-	13.158
Construcciones	96.952	(78.551)	18.401	96.952	(73.455)	23.497
Total	110.110	(78.551)	31.559	110.110	(73.455)	36.655

Durante el transcurso del ejercicio 2010 la Sociedad no ha registrado ninguna pérdida de valor con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias y dispone de la plena titularidad sobre los bienes del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 todos los elementos del inmovilizado material están afectos a la explotación.

Asimismo, la Sociedad no tiene compromisos para la adquisición o venta de inmovilizado material por importe significativo ni existen elementos de inmovilizado material en litigio o afectos a garantías frente a terceros.

Correcciones valorativas por deterioro

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los diferentes activos del inmovilizado material al cierre de los ejercicios 2009 y 2010, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

Bienes totalmente amortizados

La Sociedad no cuenta a cierre del ejercicio 2010 y 2009 con elementos de inmovilizado totalmente amortizados.

Seguros

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

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:



	Terrenos	Construcciones	Total
<u>COSTE</u>			
Saldo a 01.01.2010	-	-	-
Reclasificación (*)	28.890	332.237	361.127
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	28.890	332.237	361.127
<u>AMORTIZACIÓN</u>			
Saldo a 01.01.2010	-	-	-
Reclasificación (*)	-	(131.228)	(131.228)
Dotación del ejercicio	-	(19.371)	(19.371)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	-	(150.599)	(150.599)
<u>VNC a 01.01.2010</u>			
VNC a 31.12.2010	28.890	181.638	210.528

(*) Los Administradores de la Sociedad han decidido reclasificar parte de las existencias a inversión inmobiliaria (ver 2.4)

El detalle de la composición del saldo del epígrafe " Inversiones inmobiliarias" del balance de situación al 31 de diciembre de 2010 adjunto, es como sigue:

	Euros			
	Coste		Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones		
Oficina EO Polígono Basabe	16.260	186.987	(58.894)	144.353
local DO.5 Basabe	1.245	14.326	(7.864)	7.708
local FO.5 Basabe	8.795	101.140	(60.163)	49.772
local EO.4 Basabe	2.590	29.783	(23.678)	8.695
Total	28.890	332.236	(150.599)	210.528

Los ingresos generados por las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2010, correspondientes a arrendamientos operativos, han ascendido a 26.502 euros, y se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios-Ingresos por arrendamiento" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 18). Por su parte, los gastos de explotación incurridos por dichas inversiones durante el ejercicio 2010 corresponden, básicamente, a la dotación a la amortización por importe de 19.371 euros.

Correcciones valorativas por deterioro

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los diferentes bienes de naturaleza inmobiliaria al cierre del ejercicio 2010, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

7. Arrendamientos

7.1. Arrendamientos operativos - Arrendador

La Sociedad cede mediante contratos de arrendamiento operativo determinados inmuebles.

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

El importe y los vencimientos de los cobros futuros mínimos a recibir por los contratos de arrendamiento operativo en vigor presentan el siguiente detalle:

	Euros	
	31.12.10	31.12.09
Hasta un año	180.792	155.733
Entre 1 y 5 años	151.179	281.792
Total	331.971	437.525

Las principales condiciones de los contratos más significativos que han estado en vigor durante los ejercicios 2009 y 2010 son las siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010

Descripción	Ubicación	Metros cuadrados	Fecha inicio contrato	Duración contrato	Euros	
					Valor neto contable	Cuotas correspondientes al ejercicio 2010
Plaza garaje nº3	Eskorriaza		01.07.2010	6 meses	37.140	1.201
Locales de parcelas E4 y E5	Arrasate		01.11.2009	3,5 años	936.117	125.484
Oficina EO Polígono basabe	Aretxabaleta		01.01.2009	5 años	144.353	10.616
Oficina EO5	Aretxabaleta		01.07.2010	6 meses	259.160	22.789
local DO.5 Basabe	Aretxabaleta		01.01.2009	5 años	7.708	891
local FO.5 Basabe	Aretxabaleta		01.01.2007	5 años	49.772	6.219
local EO.4 Basabe	Aretxabaleta		01.10.2007	7 años	8.695	900
Oficinas en edificio B	Eskorriaza		15.05.2010	1 año	246.742	33.869
Oficina 10	Bergara		01.04.2010	1 año	46.514	3.640
Oficina EO4	Aretxabaleta		01.04.2010	3 meses	19.684	3.510
Nave industrial	Arrasate		07.09.2010	1 año	541.576	11.400
					2.297.461	220.519



En función de la experiencia y de la situación de cada uno de estos contratos, los Administradores han decidido reclasificar a inversiones inmobiliarias parte de estos inmuebles dado el carácter de continuidad de los contratos de arrendamiento puro a través de los cuales se explotan (ver Nota 2.4).

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009

Descripción	Ubicación	Metros cuadrados	Fecha inicio contrato	Duración contrato	Euros	
					Valor neto contable	Cuotas correspondientes al ejercicio 2010
Locales de parcelas E4 y E5	Arrasate		01.11.2009	3,5 años	936.117	125.484
Oficina EO Polígono Basabe	Aretxabaleta		01.01.2009	5 años	144.353	10.616
Oficina EO5	Aretxabaleta		01.07.2010	6 meses	259.160	22.789
local DO.5 Basabe	Aretxabaleta		01.01.2009	5 años	7.708	891
local FO.5 Basabe	Aretxabaleta		01.01.2007	5 años	49.772	6.218
local EO.4 Basabe	Aretxabaleta		01.10.2007	7 años	8.695	900
Oficina 10	Bergara		01.04.2010	1 año	46.514	3.640
					1.452.319	170.539

8. Activos financieros por categorías

Categorías de activos financieros-

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11), así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	31.12.2010			31.12.2009		
	Corriente			Corriente		
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Otros activos financieros	Total	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Otros activos financieros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	2.610.952	-	2.610.952	4.265.111	170	4.265.281

Clasificación por vencimientos-

La clasificación por vencimientos de los principales activos financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009 con vencimiento determinado o determinable es como sigue:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010

	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y siguientes	Total largo plazo	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Clientes por ventas y prestación de servicios	516.278	435.769	388.421	312.813	129.132	486.281	1.751.696	2.268.694
Deudores	29.832							29.832
Activo por impuesto corriente	312.426							312.426
Otros créditos con las Administraciones Públicas								
	858.536	435.769	388.421	312.813	129.132	486.281	1.751.696	2.610.952

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009

	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	Total largo plazo	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Clientes por ventas y prestación de servicios	600.006	560.964	485.880	422.769	348.035	601.592	2.419.241	3.019.241
Deudores	17.021							17.021
Activo por impuesto corriente	331.856							331.856
Otros créditos con las Administraciones Públicas	896.987							896.987
Inversiones en empresas de grupo	170							170
	1.845.870	560.964	485.880	422.769	348.035	601.592	2.419.241	4.265.287

Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros-

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los activos financieros detallados anteriormente han ascendido a 55.871 euros (127.571 euros en 2009), en concepto de ingresos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

9. Existencias

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 en las diferentes cuentas de este epígrafe de los balances de situación adjuntos, han sido los siguientes:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros					Saldo a 31.12.10
	Saldo a 31.12.09	Adiciones	Trasposos	Retiros	Reclasificación(*)	
Terrenos y solares	415.849	-	-	-	-	415.849
Edificios adquiridos	1.900.982	228.868	-	-	-	2.129.850
Obra en curso	9.911.055	-	(9.875.055)	(18.000)	-	18.000
Edificios construidos	3.292.207	-	9.875.055	(214.045)	(229.899)-	12.723.318
Deterioro de valor	-	-	-	-	-	(31.476)
Valor neto de las existencias	15.520.093	228.868	-	(232.045)	(229.899)	15.255.541

(*) Los Administradores de la Sociedad han decidido reclasificar parte de las existencias a inversión inmobiliaria (ver 2.4)

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros				
	Saldo a 31.12.08	Adiciones	Trasposos	Retiros	Saldo a 31.12.09
Terrenos y solares	-	415.849	-	-	415.849
Edificios adquiridos	-	1.900.982	-	-	1.900.982
Obra en curso	6.657.401	3.253.654	-	-	9.911.055
Edificios construidos	3.345.964	-	-	(53.757)	3.292.207
Valor neto de las existencias	10.004.097	5.570.485	-	(53.757)	15.520.093

El importe registrado en "Edificios adquiridos" refleja principalmente el importe de la adquisición en 2009 por parte de la Sociedad de los diferentes inmuebles a "Eskoriatzako Industrialdea, s.a." por un importe total de 2.241.730 euros, habiéndose registrado 415.849 euros correspondientes a terrenos en el epígrafe de "Terrenos y solares".

Por otra parte, también se registran en este epígrafe los dos edificios recuperados en 2010 por rescisión de contratos de arrendamiento financiero.

El apartado "Edificios construidos" incluye el valor de los inmuebles destinados a su venta mediante contratos industrialdea. El detalle de valores de acuerdo con su situación es el siguiente:

	Euros	
	Saldo al 31.12.2010	Saldo al 31.12.2009
Edificios cedidos en arrendamiento operativo	1.689.684	1.539.350
Edificios desocupados	11.263.533	1.752.857
Deterioro	(31.476)	-
Total	12.921.741	3.292.207

10. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance de situación adjunto corresponde a importes a cobrar, de acuerdo al siguiente detalle:

	Euros			
	2010		2009	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Cientes por ventas y prestación de servicios				
Por contratos industrialdea	516.278	1.752.416	600.006	2.419.241
	516.278	1.752.416	600.006	2.419.241

El detalle de los vencimientos anuales de los saldos a cobrar a más de doce meses es el siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010

	Principal	Intereses	Total
1 año	516.278	42.948	559.226
Entre 1 y 5 años	1.266.135	85.373	1.351.508
Más de 5 años	486.281	17.606	503.887
	2.268.694	145.927	2.414.621

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009

	Principal	Intereses	Total
1 año	572.373	57.728	630.101
Entre 1 y 5 años	1.849.650	116.637	1.966.287
Más de 5 años	597.224	24.663	621.887
	3.019.247	199.028	3.218.275

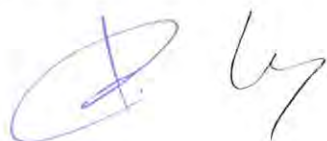
Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de las cuentas de clientes se aproxima a su valor razonable.

Los Administradores consideran que no es necesaria la constitución de corrección valorativa en función de la experiencia histórica, la valoración del entorno económico actual y los riesgos inherentes a la actividad propia de la Sociedad.

10.1. Clientes por contratos industrialdea

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

Las conciliaciones entre la inversión bruta total en los arrendamientos clasificados como financieros y su valor actual al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 son como sigue:



	31.12.10		31.12.09	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	559.226	1.854.676	657.734	2.560.541
Menos - Ingresos financieros no devengados	(42.948)	(102.979)	(57.728)	(141.300)
Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar	516.278	1.751.697	600.006	2.419.241

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el detalle de los cobros mínimos a recibir por dichos contratos así como su valor actual, desglosados ambos por plazos de vencimiento, es el siguiente:

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

	31.12.2010			31.12.2009		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta 1 año	559.226	(42.948)	516.278	630.101	(57.728)	572.373
No corriente						
Entre 1 y 5 años	1.351.508	(85.373)	1.266.135	1.938.654	(116.637)	1.822.017
Más de 5 años	503.887	(17.606)	486.281	621.887	(24.663)	597.224
Total	2.414.621	(145.927)	2.268.694	3.190.642	(199.028)	2.991.614

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

	31.12.10	31.12.09
Saldo al inicio del ejercicio	3.190.642	4.587.466
Cobros	(575.481)	(772.685)
Altas de contratos	86.175	186.181
Resoluciones de contratos	(174.508)	(81.219)
Pagos anticipados	(17.002)	(279.875)
Regularizaciones de tipos de interés	(95.205)	(449.226)
Saldo al final del ejercicio	2.414.621	3.190.642

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

11. Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

La composición al cierre del ejercicio 2010 y 2009 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.10	31.12.09
Bancos e instituciones de crédito-		
c/c Kutxa	44.185	83.217
c/c Caja Laboral Popular	9.450	33.994
Total	53.635	117.211

Estas cuentas corrientes, están contratadas a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 2010, entre un 0,56% y un 0,87% anual (2,46% y 0,64% anual durante el ejercicio 2009) que figuran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros - De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 18).

Los ingresos devengados por este tipo de activos durante el ejercicio 2010 han ascendido a 737 euros (1.810 euros durante el ejercicio 2009).

No existe ninguna restricción para la libre disposición de los saldos que figuran en este epígrafe del balance de situación

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. (Nota 13) Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras.

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 industrialdea de pabellones, oficinas o locales, 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.

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 industrialdea 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 al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros			
		31.12.2010		31.12.2009	
		Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Tesorería	Euribor 3M-0,10	53.874	-	117.211	-
-Cuentas a cobrar (Nota 8)	Euribor 3M+1,25 a Euribor 12M+2,85	2.267.974	-	2.991.614	-
Deudas con empresas del Grupo (Nota 20)					
Créditos	Euribor 3M+0,7 /Euribor 12M+0,85	-	3.586.759	-	5.197.513
		2.321.848	3.586.759	3.108.825	5.197.513

13. Fondos Propios

13.1. Capital social

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

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación
Sprilur, S.A.	855.156	51,00%
Ayuntamiento de Aretxabaleta	139.576	8,32%
Ayuntamiento de Bergara	64.386	3,84%
Ayuntamiento de Oñati	77.525	4,62%
Ayuntamiento de Mondragon	68.674	4,10%
Ayuntamiento de Eskporiatza	62.058	3,70%
Diputación Foral de Gipuzkoa	408.832	24,39%
Mancomunidad del Alto Deba	570	0,03%
Total	1.676.777	100,00%

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

13.2. Reservas

En el Estado de cambios en el patrimonio neto que forma parte de estas cuentas anuales se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante el ejercicio 2010 en este subepígrafe del balance de situación adjunto. A continuación se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	Saldo al 01.01.09	Aumento	Saldo al 31.12.09	Aumento	Saldo al 31.12.10
Legal y estatutarias					
Reserva legal	244.078	21.657	265.735		265.735
Otras reservas					
Voluntarias	2.576.991	63.155	2.640.146		2.640.146
Total	2.821.069	84.812	2.905.881	-	2.905.881

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

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

Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

14. Deudas a largo y corto plazo

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, 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:

	31.12.10	31.12.09
No Corrientes		
Deudas con empresas del grupo y asociadas	3.586.759	4.215.976
Pasivo por impuesto diferido	99.263	119.062
Corrientes		
Deudas a corto plazo		
Otros pasivos financieros	25.816	13.025
Deudas con empresas del grupo y asociadas		981.537
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	65.227	3.510
Acreedores varios	15.975	44.371
Otras deudas con Administraciones Públicas	61.604	13.535
Total	3.854.644	5.391.016



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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y siguientes	Total no corriente	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas		717.351	717.352	717.352	717.352	717.352	3.586.759	3.586.759
Pasivo por impuesto diferido	34.894	35.417	3.513	4.138	5.572	15.728	64.368	99.262
Otros pasivos financieros	25.816							25.816
Proveedores	65.227							65.227
Acreedores varios	15.975							15.975
Otras deudas con Administraciones Públicas	61.604							61.604
Total	203.515	752.768	720.865	721.490	722.924	733.080	3.651.127	3.854.644

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	Total no corriente	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas	981.537	215.976	800.000	800.000	800.000	1.600.000	4.215.976	5.197.513
Pasivo por impuesto diferido	33.932	34.182	34.458	2.548	2.886	11.056	85.130	119.062
Otros pasivos financieros	13.025							13.025
Proveedores	3.510							3.510
Acreedores varios	44.371							44.371
Otras deudas con Administraciones Públicas	13.535							13.535
Total	1.089.910	250.158	834.458	802.548	802.886	1.611.056	4.301.106	5.391.016

La totalidad de los pasivos financieros mantenidos por la Sociedad se han clasificado a efectos valorativos en la categoría de "Débitos y partidas a pagar". Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los "Débitos y partidas a pagar" se aproxima a su valor razonable.

Durante los ejercicios 2010 y 2009, la Sociedad ha atendido a su vencimiento al pago de todos los importes de su deuda financiera. Así mismo, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se ha producido ningún incumplimiento de las obligaciones asumidas.

15. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio

Al 31 de diciembre de 2010 no existe importe pendiente de pago a proveedores por operaciones comerciales celebradas con posterioridad al 7 de julio de 2010, fecha de entrada en vigor de la Ley 15/2010, y que presentan un aplazamiento de pago superior al plazo legalmente establecido (60 días).

16. Provisiones y Contingencias

Según se establece en los contratos industrialdea, los compradores 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 2010, la contingencia máxima por este concepto asciende a 1.359.662 euros (1.313.373 euros al 31 de diciembre de 2009). El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén rescisiones voluntarias de contratos.

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

Administraciones Públicas deudoras	No corriente	Corriente	Saldo a 31.12.10	No corriente	Corriente	Saldo a 31.12.09
Activos por impuesto diferido	75.118	-	75.118	75.118	-	75.118
Activo por impuesto corriente	-	312.426	312.426	-	331.856	331.856
Otros créditos con Administraciones Públicas						
Hacienda Pública deudora por IVA	-	-	-	-	896.987	896.987
Administraciones Públicas acreedoras	No corriente	Corriente	Total 31.12.10	No corriente	Corriente	Total 31.12.09
Pasivos por impuesto diferido	99.263	-	99.263	119.062	-	119.062
Otras deudas con Administraciones Públicas						
Organismos de la Seguridad Social	-	3.347	3.347	-	3.297	3.297
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	58.256	58.256	-	10.238	10.238

Situación fiscal

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se encuentran abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación a la Sociedad por sus actividades, así como el Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2005 y 2006 respectivamente.

De acuerdo con la legislación fiscal 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.

Debido a las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal aplicable, podrían existir ciertas contingencias fiscales cuya cuantificación objetiva no es posible determinar. No obstante, los Administradores estiman que la deuda tributaria que se derivaría de posibles actuaciones futuras de la Administración fiscal no tendría una incidencia significativa en las cuentas anuales en su conjunto.

Impuesto sobre beneficios

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio			(262.166)	-	-	-	(262.166)
Diferencias temporarias	115.058	(44.349)	70.709				70.709
Base imponible (resultado fiscal)	115.058	(44.349)	(191.457)	-	-	-	(191.457)
Cuota íntegra (28%)			-	-	-	-	-
Deducciones fiscales aplicadas			-	-	-	-	-
Cuota líquida			-				-
Retenciones y pagos a cuenta	158.148		158.148				158.148
Importe a ingresar (a devolver)	158.148	-	158.148	-	-	-	158.148




Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio		(218.368)	(218.368)	-	-	-	(218.368)
Impuesto sobre sociedades		(84.921)	(84.921)				(84.921)
Diferencias temporarias	115.058	(80.047)	35.011				35.011
Base imponible (resultado fiscal)	115.058	(383.336)	(268.278)	-	-	-	(268.278)
Cuota íntegra (28%)	-	(75.118)	(75.118)	-	-	-	(75.118)
Deducciones fiscales aplicadas			-	-	-	-	-
Cuota líquida	-	(75.118)	(75.118)				(75.118)
Retenciones y pagos a cuenta	154.778	-	154.778				154.778
Importe a ingresar (a devolver)	154.778	-	154.778	-	-	-	154.778

De acuerdo con lo previsto en el Decreto Foral 85/2008, de 23 de diciembre, la Sociedad optó por integrar el saldo neto de los cargos y abonos a partidas de reservas que tuvieron 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 01 de enero de 2008.

Asimismo, 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 formalizados con posterioridad al 31 de diciembre de 2007, de forma proporcional a medida que se producen los correspondientes cobros.

La conciliación entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2010 y 2009, se muestra a continuación:

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

	Euros	
	31.12.10	31.12.09
Cuota líquida	-	(75.118)
Variación de impuestos diferidos	(19.799)	(9.803)
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(19.799)	(84.921)

Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el saldo del epígrafe " Pasivos por impuesto diferido" de los balances de situación adjuntos procede íntegramente de diferencias temporarias relacionadas con contratos de arrendamiento financiero suscritos por la Sociedad.

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance de situación adjunto es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010

	Saldo al 31.12.09	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31.12.10
Activos por impuestos diferidos	75.118	-	-	75.118
Pasivos por impuestos diferidos	119.062	14.133	(33.932)	99.263
Registro reservas adaptación al nuevo PGC	96.649	-	(32.216)	64.433
Por operaciones a plazos	22.413	14.133	(1.716)	34.830

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009

	Saldo al 31.12.08	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31.12.09
Activos por impuestos diferidos	-	75.118	-	75.118
Registro de créditos por bases imponibles negativas	-	75.118	-	75.118
Pasivos por impuestos diferidos	128.865	23.195	(32.998)	119.062
Registro reservas adaptación al nuevo PGC	128.865	-	(32.216)	96.649
Por operaciones a plazos	-	23.195	(782)	22.413

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2010 es la correspondiente a la Norma Foral 7/1996 de 4 de julio, con las modificaciones incorporadas por la Norma Foral 3/2007, de 29 de diciembre y la Norma Foral 8/2008, de 29 de diciembre la cual se encuentra vigente, al cierre del ejercicio, y sin que se tenga constancia de que a la fecha actual haya sido objeto de recurso.

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2010 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio, por considerar que de la resolución final de los posibles recursos a plantear al respecto no se derivará un impacto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

18. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se ha realizado íntegramente en Gipuzkoa y corresponde a los negocios ordinarios de la Sociedad en los ejercicios 2010 y 2009. Su desglose por actividad es como sigue:

	Euros	
	2010	2009
Importe neto de la cifra de negocios		
Venta de edificios	284.725	324.105
Arrendamientos operativos	220.519	79.619
Total	505.244	403.724

Consumos de edificio adquiridos

	Euros	
	2010	2009
Consumo de edificios adquiridos		
Compras	265.059	2.427.640
Variación de existencias	(228.749)	(2.427.640)
Obras y servicios realizados por terceros	-	3.210.061
Obras y servicios realizados por terceros		3.210.061
Total	36.310	3.210.061

Cargas sociales

	Euros	
	2010	2009
Cargas Sociales		
Aportaciones y dotaciones para pensiones	2.819	3.621
Seguridad Social a cargo de la empresa	33.191	33.303
Total	36.010	36.924

La Sociedad tiene asumido un compromiso con sus trabajadores por el que aporta el 1,5% (3% en el ejercicio 2009) de su salario a la entidad de previsión social voluntaria ITZARRI E.P.S.V.

El número medio de empleados durante el ejercicio 2010 y 2009 distribuido por categorías profesionales es como sigue:

Categoría profesional	2010	2009
Gerente	1	1
Administrativo	2	2
Total	3	3

La distribución por sexos de la plantilla al final del ejercicio 2010 y 2009 así como de los Administradores y personal de Alta Dirección es la siguiente:



Categoría profesional	2010			2009		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Gerente	1		1	1	-	1
Administrativo		2	2	-	2	2
	1	2	3	1	2	3

Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Gastos financieros		
Créditos con empresas de grupo	73.143	43.593
Otros	16	5.098
Ingresos financieros-		
Intereses por contratos industrialdea	55.134	125.760
Intereses por cuentas corrientes	737	1.811
	(17.288)	78.880

19. Información sobre medio ambiente

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

20. Operaciones con partes vinculadas

20.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el detalle de los saldos con partes vinculadas, es como sigue:

	31.12.2010	31.12.2009
	Créditos de empresas de grupo	Créditos de empresas de grupo
SPRILUR, S.A. Entidad dominante	3.586.759	5.197.513

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 1), 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.

La Sociedad tiene formalizados dos contratos de crédito en cuenta corriente con un límite total de hasta 12 millones de euros, para la financiación del proyecto "Onartxo" de Azkoitia. El tipo de interés que devengan estas deudas es del Euribor + 0,10%

Las transacciones efectuadas durante los ejercicios 2010 y 2009 con partes vinculadas son las que se detallan a continuación:

	2010		2009	
	Servicios recibidos	Gastos financieros	Servicios recibidos	Gastos financieros
SPRILUR, S.A. Entidad dominante	-	73.143	-	43.593
SPRILUR, S.A. Entidad dominante	1.813	-	6.457	-
Aiara Industrialdea S.A.	180	-	1.154	-
Urola Erdiko Industrialdea S.A.	500	-	500	-
Urola Garaiko Industrialdea S.A.	-	-	14.766	-
Zuatzu Empresa Parkea, S.A.	824	-	-	-
Total	3.317	73.143	22.877	43.593

20.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 no se ha devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha registrado durante dicho ejercicio, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 54.808 euros (65.676 euros en el ejercicio 2009), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios, y 1.158 euros (1.582 euros en el ejercicio 2009) en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 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.

20.3. Otra información referente a los Administradores

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



Administradores

	Fermin Orue	Juan Carlos Asin	Mikel Oregi	Angel Martin Rios	Agurne Barruso	Lourdes Idoiaga	Oscar Alberdi	Iñaki Villanueva	Ignacio Zuloaga
Aiara araneke Industrialdea, S.A.	-	Presidente	-	-	-	-	-	-	-
Lautadako Industrialdea, S.A.	-	Vocal	Presidente	-	-	-	-	-	-
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	Secretario	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	-	Secretario	Presidente	-	-	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	Presidente	-	-	-	-	-	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	Vocal	Presidente	-	-	-	-	Secretario	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	-	Vocal	Vicepresidente	-	-	-	Vocal	Secretario	-
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	Presidente	-	-	-	-	-	-	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	-	Vocal	Presidente	-	-	-	Secretario	-	-
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	-	Vocal	Vocal	-	-	-	Secretario	Vocal	Vicepresidente
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	Vicepresidente	-	-	-	Vocal	-	Vicesecretario
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	-	Vicepresidente	Vocal	-	-	-	-	Vocal	Vocal
Zarautzko Industrialdea, S.A.	Secretario	Vocal	Vicepresidente	-	-	-	Vocal	-	Vicesecretario
Irungoko Industrialdea, S.A.	-	Secretario	Vocal	-	-	-	-	-	Vicesecretario
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	-	Vocal	Vicepresidente	-	-	-	Vocal	-	-
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	-	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-	Vicesecretario
Tolosaldeko Apattaerrea Industria Lurra, S.A.	-	Vocal	Vicepresidente	-	-	-	Vocal	-	Vocal
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Secretario	Vocal	Vicepresidente	-	-	-	Vocal	-	Vicesecretario
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	-	Vocal	Vicepresidente	-	-	-	-	-	Vicesecretario
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	-	-	Secretario-No Consejero	-	-	-	-	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	Vicepresidente	-	-	-	-	-	-	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	-	-	Vocal	-	-	-	Secretario	-	-
Bergarako Bihargitza 98, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Suradesa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OUTHSA	-	-	-	-	-	Presidente	-	-	-
Polo de Innovacion Garaia S.Coop.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-

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

Estructura financiera del Grupo

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad pertenece al Grupo SPRI. La estructura financiera de dicho Grupo de sociedades al 31 de diciembre de 2009 (último ejercicio aprobado) y al 31 de diciembre de 2008, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2009	31.12.2008
Fondos Propios	381.864	334.996
Socios Externos	182.523	182.607
Subvenciones recibidas	15.159	17.135
Pasivo No Corriente	65.268	79.610
Pasivo Corriente	204.605	104.713
	849.419	719.061

21. Otra información

21.1. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios correspondientes a la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2010 han ascendido a 6.744 euros (8.720 euros en el ejercicio 2009). Asimismo no se han percibido por parte del auditor o por sociedades vinculadas al mismo importe alguno (511 euros en el ejercicio 2009) por otros servicios profesionales.

22. Hechos posteriores al cierre

Desde el cierre del ejercicio 2010 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.



DEBAGOIENENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Informe de gestión de 2010

El ejercicio 2010 ha sido el noveno año completo en el que, tras la fusión, ha operado Debagoieneko Industrialdea, S.A. La Sociedad cuenta con un capital de 10.077.430 euros, tras la ampliación de capital realizada por importe de 1.522.330 euros, con la incorporación del Ayuntamiento de Eskoriatza al accionariado de la Sociedad y con vocación de estimular la promoción de la iniciativa y la inversión industrial en el conjunto de los términos municipales de la comarca del Alto Deba, que comprende los municipios de Antzuola, Aretxabaleta, Arrasate-Mondragón, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Leintz Gatzaga y Oñate.

La gestión ordinaria de Debagoieneko Industrialdea S.A. ha consistido en el seguimiento del negocio inmobiliario y el mantenimiento general de los polígonos promocionados en ejercicios anteriores. Durante el año 2010, tras la finalización de las obras de Edificación en el Sector 3, Parcela F12-2ª fase de Markulete en el año 2009, se han tenido que realizar varias modificaciones para poder obtener la licencia de 1ª ocupación, quedando listo para la obtención de la misma y su futura adjudicación de los diferentes pabellones y oficinas que se prevé iniciar en el 2011.

OCUPACIÓN DE LOS POLÍGONOS

La ocupación, tanto de los pabellones industriales como de las oficinas de los diferentes polígonos es prácticamente total, estando disponibles 4 pabellones que suman en total 464,79 m² en el Polígono de Labegaraieta de Bergara, 3 pabellones que suman en total 2.805,53 m² en la parcela E-45 de Markulete (Arrasate-Mondragón) y 3 oficinas que suman en total 349,48 m² en el Polígono Basabe de Aretxabaleta, cuyas adjudicaciones se prevé realizar a lo largo del ejercicio 2.011.

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

En cuanto a la adquisición que se ha hecho a Eskoriatzako Industrialdea, S.A., se disponen de un pabellón 604 m², una parcela de 1.350 m², 1.161,39 m² de oficinas, 3 garajes cerrados de 88,01 m² cada uno, 1 garaje de 31 m² y 27 garajes de 14,18 m² cada uno.



MOROSIDAD

No se registra.

POLÍTICA FINANCIERA

A lo largo del año 2010 no se han contratado cuentas de crédito con la Sociedad matriz SPRILUR, S.A., realizando las reducciones de límite de crédito oportunas marcadas para el año 2010.

RESULTADOS

Al cierre del ejercicio se ha generado un déficit de 242.366,80 euros.

PREVISIONES PARA EL 2011

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

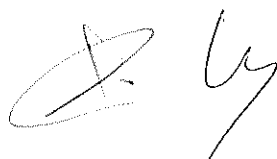
Se plantea la comercialización de la 2ª fase a lo largo del presente año, mediante la adjudicación de las solicitudes que se presenten.

➤ POLIGONO TORREBASO DE ESKORIATZA.

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


➤ ADQUISICION DE TERRENOS.

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

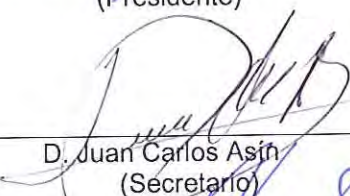


FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTION DEL EJERCICIO 2010

Reunidos los administradores de Debagoieneko Industrialdea, S.A., en fecha 3 de marzo de 2011 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 2010. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2010, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

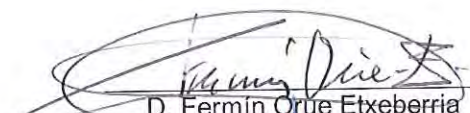

Dña. Lourdes Idoiaga Urkia
(Presidente)

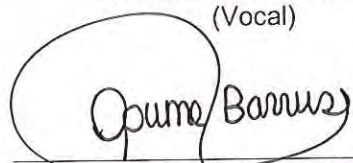

D. Mikel Oregi Goñi
(Vicepresidente)


D. Juan Carlos Asín
(Secretario)



D. Ángel Martín Ríos
(Vicesecretario)


D. Oskar Alberdi Sola
(Vocal)


D. Fermín Orue Etxeberria
(Vocal)


Dña. Agurne Barruso Lazkano
(Vocal)


D. Ignacio Zuloaga Alberdi
(Vocal)


D. Iñaki Vilanueva Muñoz
(Vocal)

DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

Debagoieneko Industrialdea, S.A.
EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACION DEL EJERCICIO 2010 (CUADRO I)

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)</u>
GASTOS:			
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	5.090.638	461.944	(4.628.694)
Aprovisionamientos	739.800	67.666	(672.134)
Gastos de personal	167.894	160.603	(7.291)
Otros gastos de explotación	257.361	278.106	20.745
Amortización de inmovilizado	2.548	24.467	21.919
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	-	1.714	1.714
Gastos financieros	60.000	73.159	13.159
Impuesto sobre Sociedades	146.142	(19.799)	(165.941)
Beneficio del ejercicio	375.795	(242.367)	(618.162)
	<u>6.840.178</u>	<u>805.493</u>	<u>(6.034.685)</u>
INGRESOS:			
Importe neto de la cifra de negocios	6.563.264	505.244	(6.058.020)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	229.899	229.899
Otros ingresos de explotación	17.026	14.479	(2.547)
Ingresos financieros	259.888	55.871	(204.017)
	<u>6.840.178</u>	<u>805.493</u>	<u>(6.034.685)</u>



M A Z A R S



Debagoieneko Industrialdea, S.A.
EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO 2010 (CUADRO II)

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)</u>
INVERSIONES:			
Pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Otras deudas a corto plazo con empresas del grupo	2.250.000	1.610.753	(639.247)
Otras deudas (fianzas)	225	12.791	12.566
Aumento neto del efectivo o equivalentes	839	-	(839)
	<u>2.251.064</u>	<u>1.623.544</u>	<u>(627.520)</u>
FINANCIACION:			
Flujo de efectivo de las actividades de explotación	2.251.064	1.559.968	(691.096)
Disminución del efectivo y equivalentes	-	63.576	63.576
	<u>2.251.064</u>	<u>1.623.544</u>	<u>(627.520)</u>

(*) La columna "Realización" de la tabla adjunta no coincide exactamente con el Estado de Flujos de efectivo presentado en las Cuentas Anuales auditadas de la Sociedad al 31.12.2010 con el objeto de hacerla comparable con el presupuesto definitivo de Capital.

DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

DEBA GOIENKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

El presupuesto no recoge inversiones.

2. POLÍTICA FINANCIERA

Durante el año 2010 no se solicitará ningún préstamo.

3. POLÍTICA COMERCIAL

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

4. POLÍTICA DE PERSONAL

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

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

Tal como se recogía no ha existido inversión alguna en el ejercicio 2010.

2. POLÍTICA FINANCIERA

Durante el ejercicio 2010 la financiación ajena se ha reducido, alcanzando los 3.586.759 euros.

3. POLÍTICA COMERCIAL

Durante el ejercicio 2010 se ha trabajado para colocar los pabellones promovidos desde la Sociedad.

4. POLÍTICA DE PERSONAL

No ha sufrido variaciones.