

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

UROLA ERDIKO 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



MAZARS

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

UROLA ERDIKO 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 UROLA ERDIKO
INDUSTRIALDEA, S.A.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Urola Erdiko 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 **Urola Erdiko 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.

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Bilbao, 10 de marzo de 2011

Miembro ejerciente:

MAZARS AUDITORES, S.L.P

Año 2011 Nº 03/11/00956
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. Nº S1189



Josep Pou

Calle Rodríguez Arias, 23 – 6º Dpto.12, 48011 Bilbao Teléfono: + 34 94 470 25 91 Fax: + 34 94 470 25 91 e-mail: auditoria@mazars.es
Oficinas en: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo

MAZARS Auditores, S.L.P. Domicilio Social: C/Aragó, 271 - 08007 Barcelona
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª, N.I.F. B-61622262
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

Praxity
MEMBER



UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado Euros)

ACTIVO	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
ACTIVO NO CORRIENTE		1.054.586	14.571	PATRIMONIO NETO		10.815.141	10.718.886
Inmovilizado material	Nota 5	49.523	8.571	Fondos propios	Nota 13	10.815.141	10.718.886
Terrenos y construcciones		4.835	7.436	Capital		5.754.575	5.754.575
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		44.688	1.135	Capital escriturado		5.754.575	5.754.575
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	999.063	-	Prima de emisión		1.452.874	1.452.874
Inversiones financieras a largo plazo		6.000	6.000	Reservas		3.543.301	3.543.301
Instrumentos de patrimonio		6.000	6.000	Reserva legal y estatutaria		308.049	308.049
				Otras reservas		3.235.252	3.235.252
ACTIVO CORRIENTE		23.080.659	24.598.940	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(31.864)	(31.864)
Existencias	Nota 9	18.401.784	16.988.907	Resultado del ejercicio		96.255	(31.864)
Edificios adquiridos		-	147.658	PASIVO NO CORRIENTE		11.543.568	10.663.903
Terrenos y solares		382.647	382.647	Deudas a largo plazo	Nota 14	67.722	72.582
Obras en curso de construcción de ciclo corto		17.812.204	15.235.218	Otros pasivos financieros		67.722	72.582
Edificios construidos		165.032	1.200.117	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		11.316.899	10.455.446
Anticipos		41.901	23.267	Pasivos por impuesto diferido	Nota 17	158.947	135.875
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	4.599.200	7.574.028				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		1.931.155	2.858.639	PASIVO CORRIENTE		1.776.536	3.230.721
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		2.447.992	3.465.151	Provisiones a corto plazo		-	1.354.394
Deudores varios		10.879	5.961	Deudas a corto plazo		16.000	-
Activos por impuesto corriente		209.174	110.138	Otros pasivos financieros		16.000	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		-	1.134.139	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 14	1.760.536	1.876.327
Inversiones financieras a corto plazo		3.631	3.991	Proveedores		1.443.541	1.798.994
Créditos a empresas		811	1.171	Acreeedores varios		105.235	58.110
Otros activos financieros		2.820	2.820	Personal		1.584	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	76.044	32.014	Otras deudas con las Administraciones públicas	Nota 17	210.176	19.223
Tesorería		76.044	32.014				
TOTAL ACTIVO		24.135.245	24.613.510	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		24.135.245	24.613.510



**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(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	2.278.675	5.793.609
Ventas		2.252.173	5.767.318
Ingresos por arrendamientos		26.502	26.291
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos		1.388.274	6.314.842
Trabajos realizados por la empresa para su activo		1.035.085	
Aprovisionamientos	Nota 18	(4.269.636)	(10.593.818)
Edificios adquiridos		(147.658)	
Obras y servicios realizados por terceros		(4.121.978)	(10.593.818)
Otros ingresos de explotación		143.583	90.266
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		135.646	90.266
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		7.937	-
Gastos de personal		(37.504)	(36.007)
Sueldos, salarios y asimilados		(27.478)	(27.494)
Cargas sociales	Nota 18	(10.026)	(8.513)
Otros gastos de explotación		(446.619)	(1.780.465)
Servicios exteriores		(401.384)	(366.618)
Tributos		(45.235)	(59.453)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(1.354.394)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	(39.510)	(4.099)
Otros resultados		-	11.643
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		52.348	(204.029)
Ingresos financieros	Nota 18	307.803	257.945
De terceros		154.176	159.902
Incorporación al activo de gastos financieros		153.627	98.043
Gastos financieros		(226.463)	(98.171)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(226.282)	(98.043)
Por deudas con terceros		(181)	(128)
RESULTADO FINANCIERO		81.340	159.774
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		133.688	(44.255)
Impuestos sobre beneficios	Nota 17	(37.433)	12.391
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		96.255	(31.864)
RESULTADO DEL EJERCICIO		96.255	(31.864)



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**
(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>	Notas 3	96.255	(31.864)
<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)		96.255	(31.864)

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

	Capital		Prima de emisión	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
	Escriturado	No exigido						
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2008	5.754.575	-	1.452.875	3.519.931	-	23.369	-	10.750.750
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, 01/01/09	5.754.575	-	1.452.875	3.519.931	-	23.369	-	10.750.750
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(31.864)	-	(31.864)
II. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	23.369	-	(23.369)	-	-
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2009	5.754.575	-	1.452.875	3.543.300	-	(31.864)	-	10.718.886
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, 01/01/10	5.754.575	-	1.452.875	3.543.300	-	(31.864)	-	10.718.886
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	96.255	-	96.255
II. Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	-	(31.864)	31.864	-	-
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010	5.754.575	-	1.452.875	3.543.300	(31.864)	96.255	-	10.815.141



**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(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.		133.688	(44.255)
Ajustes del resultado.		111.797	1.296.761
Amortización del inmovilizado (+).	Nota 18	39.510	4.099
Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		-	1.354.394
Ingresos financieros (-).		(154.176)	(159.902)
Gastos financieros (+).		226.463	98.170
Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1		(956.209)	(10.167.526)
Existencias (+/-).		(2.447.962)	(6.583.811)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		2.950.439	(2.629.098)
Otros activos corrientes (+/-).		-	(1.048)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(115.792)	(933.920)
Otros pasivos corrientes (+/-).		(1.338.034)	(19.649)
Otros pasivos no corrientes (+/-).		(4.860)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(62.259)	35.626
Pagos de intereses (-).		(226.463)	(98.170)
Cobros de intereses (+).		154.176	159.902
Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		10.028	(26.106)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(772.983)	(8.879.393)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones (-).		(44.440)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(44.440)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		861.453	8.787.535
Emisión		4.829.999	9.047.535
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).		4.829.999	9.047.535
Devolución y amortización de		(3.968.546)	(260.000)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		(3.968.546)	(260.000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		861.453	8.787.535
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		44.030	(91.858)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		32.014	123.872
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		76.044	32.014

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

1. Actividad de la Sociedad

Urola Erdiko Industrialdea, S.A. anteriormente denominada Azkoitiko Industrialdea, S.A., (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 27 de julio de 1984.

La Sociedad tiene como objeto social el estímulo y la promoción de la iniciativa y la inversión industrial en los términos municipales de la comarca Urola Erdiko mediante:

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

En el ejercicio 2001 se materializó la fusión por absorción de Azpeitiako Industria Lurra, S.A. que transmitió, 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 el 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 1 de junio de 2010.

2.2. Principios contables

Para la elaboración de las cuentas anuales 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, 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 8 y 9)
- Vida útil de los activos materiales (Nota 5)

-La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias (Nota 16)

-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 el beneficio del ejercicio 2010 que ascienden a 96.255 euros, a Reserva Legal por importe de 9.625 Euros, 31.864 euros a compensación de "Resultados negativos de ejercicios anteriores" y 54.766 euros a Reservas Voluntarias.

Por su parte, con fecha 1 de junio de 2010, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2009 por importe de 31.864 euros, fueran destinadas al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. Normas de Registro y valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2010:

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 coste neto 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
Mobiliario	5-10
Otro inmovilizado	3-10

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.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 3.488 Euros (4.099 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 calculan 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 36.022 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.

- **Acreeedores 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. Reconocimiento de 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 las actividades de la Sociedad y cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura de las actividades de la Sociedad.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, no existen responsabilidades, activos, pasivos, gastos ni contingencias de naturaleza medioambiental.

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 la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18).

4.11. Subvenciones, donaciones y legados

Al cierre del ejercicio, aquellas subvenciones en que las condiciones establecidas en las correspondientes resoluciones de concesión están acreditadas ante los Organismos competentes se consideran subvenciones no reintegrables, registrándose por el importe concedido, neto de su efecto impositivo, en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto del balance de situación adjunto. Por el contrario, aquellas subvenciones en las que aún no está acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos para su concesión y existen dudas sobre su recepción se consideran reintegrables, registrándose en el pasivo del balance de situación.

Las subvenciones públicas concedidas para la adquisición de activos materiales, intangibles o inversiones inmobiliarias se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias en proporción a las vidas útiles estimadas de los activos financiados o cuando se produce su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

Las subvenciones oficiales concedidas para compensar costes se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y en los mismos periodos en los que se devenguen los costes que financian.

Las subvenciones oficiales que se reciben para compensar pérdidas o gastos ya incurridos, que se perciban como soporte financiero sin costes posteriores o que se perciban sin

finalidad específica, se imputan como ingresos del ejercicio en que se convierten en exigibles.

Los pasivos financieros que incorporan ayudas implícitas en forma de aplicación de tipos de interés por debajo de mercado se reconocen en el momento inicial por su valor razonable. La diferencia entre dicho valor, ajustado en su caso por los gastos de emisión del pasivo y el importe recibido, se registra como una subvención oficial imputándose a la cuenta de resultados en función de la naturaleza de la subvención concedida.

4.12. 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 las 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.

4.13. 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 finalizado el 31 de diciembre de 2010

	Terrenos y construcciones	Otras instalaciones	TOTAL
COSTE			
Saldo a 31.12.2009	69.423	24.052	93.475
Entradas	-	44.440	44.440
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	69.423	68.492	137.915
AMORTIZACIÓN			
Saldo a 31.12.2009	(61.987)	(22.917)	(84.904)
Dotación del ejercicio	(2.601)	(887)	(3.488)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	(64.588)	(23.804)	(88.392)
VNC a 31.12.2009	7.436	1.135	8.571
VNC a 31.12.2010	4.835	44.688	49.523

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Terrenos y construcciones	Otras instalaciones	TOTAL
COSTE			
Saldo a 31.12.2008	69.423	24.052	93.475
Entradas	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	69.423	24.052	93.475
AMORTIZACIÓN			
Saldo a 31.12.2008	(58.758)	(22.047)	(80.805)
Dotación del ejercicio	(3.229)	(870)	(4.099)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	(61.987)	(22.917)	(84.904)
VNC a 31.12.2008	10.665	2.005	12.670
VNC a 31.12.2009	7.436	1.135	8.571

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

	Coste al 31/12/10	Coste al 31/12/09
Terrenos	4.835	4.835
Construcciones	64.588	64.588
	69.423	69.423

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

Al cierre del ejercicio, la Sociedad mantiene en su inmovilizado material elementos totalmente amortizados y todavía en uso, cuyo detalle es como sigue:

	31.12.2010	31.12.2009
Construcciones	64.589	-
Mobiliario	19.981	19.981
Total	84.570	19.981

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
COSTE			
Saldo a 01.01.2010	-	-	-
Reclasificación (*)	516.777	647.886	1.164.663
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	516.777	647.886	1.164.663
AMORTIZACIÓN			
Saldo a 01.01.2010	-	-	-
Reclasificación (*)	-	(129.578)	(129.578)
Dotación del ejercicio	-	(36.022)	(36.022)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	-	(165.600)	(165.600)
VNC a 01.01.2010	-	-	-
VNC a 31.12.2010	516.777	611.866	999.063

(*) 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:

	Coste		Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones		
Pabellones 70 y 71 Azkoitia cedidos	328.323	411.628	(104.849)	635.102
Pabellón 79 Azkoitia	188.454	236.258	(60.751)	363.961
Total	516.777	647.886	(165.600)	999.063

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con 3 pabellones de la 4º Fase del Polígono de Azkoitia. Dos de ellos se encuentran cedidos de forma gratuita y el tercero se está destinado a su explotación en régimen de arrendamiento operativo de forma continuada.

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 36.022 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.

Como garantía de cumplimiento de las obligaciones pactadas, los arrendatarios entregan una fianza equivalente a dos mensualidades de la renta.

Las rentas pactadas son objeto de actualización de acuerdo con la evolución experimentada por IPC.

El importe y vencimiento de los cobros futuros mínimos a recibir por los contratos de arrendamiento operativo en vigor, de acuerdo con las cuotas vigentes presentan el siguiente detalle al cierre de los ejercicios 2009 y 2010:

	31.12.10	31.12.09
Hasta un año	26.502	26.291
Entre uno y cinco años	21.910	-
Total	48.412	26.291

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
Polígono 79	Azkoitia	684	01/11/2010	2 años	363.961	26.502
					363.961	26.502

(*) Se trata de una prórroga del contrato vigente a cierre de 2009

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 2009
Polígono 79	Azkoitia	684	01/10/2006	4 años	377.452	26.291
					377.452	26.291

8. Activos financieros

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 equivalentes (Nota 11), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	Euros			
	31/12/2010		31/12/2009	
	Corriente		Corriente	
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Otros activos financieros	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Otros activos financieros
Préstamos y partidas a cobrar	4.599.200	3.631	7.574.028	3.991

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	1.931.155	551.615	538.389	170.584	200.493	986.911	2.447.992	4.379.147
Deudores varios	10.879	-	-	-	-	-	-	10.879
Activo por impuesto corriente	209.174	-	-	-	-	-	-	209.174
Otros activos financieros	3.631	-	-	-	-	-	-	3.631
	2.154.839	551.615	538.389	170.584	200.493	986.911	2.447.992	4.602.831

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	2.858.640	1.907.989	745.554	744.597	31.550	35.460	3.465.150	6.323.790
Deudores varios	5.961	-	-	-	-	-	-	5.961
Activo por impuesto corriente	110.138	-	-	-	-	-	-	110.138
Otras deudas								
Administraciones Públicas	1.134.139	-	-	-	-	-	-	1.134.139
Otros activos financieros	3.991	-	-	-	-	-	-	3.991
	4.112.868	1.907.989	745.554	744.597	31.550	35.461	3.465.151	7.578.019

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 154.176 euros (159.902 euros en 2009), en concepto de ingresos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

9. Existencias

La composición de las existencias al cierre del ejercicio 2010 y 2009 así como su movimiento es la siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010

	Euros					
	Saldo al 31.12.2009	Adiciones	Trasposos	Retiros	Reclasificación (*)	Saldo al 31.12.2010
Terrenos y edificios adquiridos	147.658	-	-	(147.658)	-	-
Terrenos y solares	382.647	-	-	-	-	382.647
Promociones en curso	15.235.218	4.345.101	(1.704.650)	(63.465)	-	17.812.204
Promociones terminadas	1.200.117	-	1.704.650	(1.704.650)	(1.035.085)	165.032
Anticipos a proveedores	23.267	19.417	-	(783)	-	41.901
Total	16.988.907	4.364.518	-	(1.916.556)	(1.035.085)	18.401.784

(*) En 2010 los Administradores de la Sociedad se plantean un cambio de estimación de estos elementos, por lo que se reclasifican a "Inversiones inmobiliarias" (Nota 2.4)



Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros				Saldo al 31.12.2009
	Saldo al 31.12.2008	Adiciones	Trasposos	Retiros	
Terrenos y edificios adquiridos	-	147.658	-	-	147.658
Terrenos y solares	48.845	-	333.802	-	382.647
Promociones en curso	9.156.135	10.762.882	(3.620.207)	(1.063.592)	15.235.218
Promociones terminadas	1.200.117	-	3.286.405	(3.286.405)	1.200.117
Anticipos a proveedores	-	23.267	-	-	23.267
Total	10.405.097	10.933.807	-	(4.349.997)	16.988.907

El importe registrado en "Edificios adquiridos" refleja el importe de los edificios terminados recuperados por la sociedad, que durante el ejercicio 2010 se han vendido mediante contrato industrialdea.

El epígrafe de "Terrenos y solares" recoge el importe de terrenos rústicos destinados a la venta.

El importe registrado en "Promociones en curso" corresponde a las promociones que se están desarrollando en Azkoitia, que incluyen coste de terreno por un importe de 1,3 millones de euros. A 31 de diciembre de 2010 parte de la promoción se ha traspasado a edificios terminados, procediéndose a su venta. El coste de los locales vendidos asciende a 1,7 millones de euros.

El apartado "Promociones terminadas" incluye el valor de los inmuebles destinados a su venta mediante contratos Industrialdea con opción de compra. El detalle de valores es el siguiente:

	2010	2009
Edificios en arrendamiento operativo(*)	-	377.452
Edificios cedidos sin contraprestación	165.042	822.665
Total	165.042	1.200.117

(*) En 2010 los Administradores de la Sociedad se plantean un cambio de estimación de estos elementos, por lo que se reclasifican a "Inversiones inmobiliarias" (Nota 2.4)

El importe de "Edificios cedidos sin contraprestación" corresponde a dos naves del polígono de Anardi, cedidas sin contraprestación, siendo el vencimiento de la cesión de marzo de 2011. Una vez desocupadas, los Administradores de la Sociedad destinarán dichas naves a la venta mediante contrato industrialdea.

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:

	2010		2009	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Clientes por contratos industrialdea	682.896	2.447.992	752.009	2.354.106
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.248.259	-	2.106.630	1.111.045
Total	1.931.155	2.447.992	2.858.639	3.465.151

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	1.931.155	98.064	2.029.219
Entre 1 y 5 años	1.461.082	250.169	1.711.251
Más de 5 años	986.910	96.255	1.083.165
	4.379.147	444.488	4.823.635

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009

	Principal	Intereses	Total
1 año	2.858.639	55.806	2.914.445
Entre 1 y 5 años	3.429.689	73.458	3.503.147
Más de 5 años	35.462	377	35.839
	6.323.790	129.641	6.453.431

El saldo de clientes por ventas y prestación de servicios corresponde principalmente a la venta de parcelas del proyecto de Oinartxo, y fundamentalmente de las correspondientes infraestructuras necesarias en ellas.

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.

Al cierre del ejercicio 2010 y 2009, la conciliación entre la inversión bruta total en los contratos Industrialdea y su valor actual es la siguiente:

	31.12.2010		31.12.2009	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	780.960	2.794.416	807.815	2.427.941
Ingresos financieros no devengados	(98.064)	(346.424)	(55.806)	(73.835)
Valor actual	682.896	2.447.992	752.009	2.354.106

Al 31 de diciembre de 2009 y 2010, 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:

	Euros					
	31.12.10			31.12.09		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	780.960	98.064	682.896	807.815	55.806	752.009
No corriente						
Entre uno y cinco años	1.808.915	250.169	1.558.746	2.392.102	73.458	2.318.644
Más de cinco años	985.501	96.255	889.246	35.839	377	35.462
	<u>2.794.416</u>	<u>346.424</u>	<u>2.447.992</u>	<u>2.427.941</u>	<u>73.835</u>	<u>2.354.106</u>
Total	3.575.376	444.488	3.130.888	3.235.756	129.641	3.106.115

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

	Euros	
	2010	2009
Saldo al inicio del ejercicio	3.235.756	4.442.129
Altas	1.962.010	
Cobros	(549.648)	(745.622)
Resolución anticipada de contrato	(1.001.654)	(460.751)
Regularizaciones de tipo de interés	(71.088)	
Saldo al cierre del ejercicio	3.575.376	3.235.756

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	
	31.12.2010	31.12.2009
Bancos e instituciones de crédito		
Gipuzkoa Donostia Kutxa (c/c)	63.495	19.330
Santander Central Hispano (c/c)	12.549	12.684
Total	76.044	32.014

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 4.517 euros (4.449 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.

Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras (Nota 12).



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 (Nota 7), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de la "tesorería centralizada" del Grupo SPRILUR (Nota 20).

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 ex puestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto en los resultados financieros y en los flujos de caja futuros de la Sociedad, Los mencionados instrumentos financieros se encuentran contratados a un tipo de interés del Euribor más un diferencial.

El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	interés	Deudor	Acreedor
Tesorería	Euribor 3M+0,1	76.044	-
Tesorería Centralizada SPRILUR	Euribor 3M+0,7/Euribor 12M+0,85	-	11.316.899
Cuentas a cobrar	Euribor3M+1,25 a Euribor 12M+2,85	3.130.888	-
		3.206.932	11.316.899

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	interés	Deudor	Acreedor
Tesorería	Euribor 3M+0,1	32.014	-
Tesorería Centralizada SPRILUR	Euribor 3M+0,1	-	10.445.446
Cuentas a cobrar	Euribor 3M+1,25 a Euribor 3M+2,70	3.106.115	-
		3.138.129	10.445.446

13. Fondos Propios

13.1. Capital

El capital social se compone de 957.500 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La composición del accionariado a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es como sigue:

	Nº acciones	% participación
Sprilur, S.A.	488.325	51,00%
Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa	234.588	24,50%
Excmo. Ayuntamiento de Azkoitia	147.000	15,35%
Excmo. Ayuntamiento de Azpeitia	87.587	9,15%
Total	957.500	100,00%

13.2. Prima de emisión

La prima de emisión puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Sociedad, incluyendo su conversión en capital.

13.3. 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 los ejercicios 2009 y 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	Errores y cambios de criterio	Saldo al 01.01.10	Aumento	Saldo al 31.12.10
Legal y estatutarias							
Reserva legal	305.711	2.337	308.049	-	308.049	-	308.049
Otras reservas							
Voluntarias	3.214.104	21.032	3.235.136	-	3.235.136	-	3.235.136
Diferencias por ajuste del capital a euros	116	-	116	-	116	-	116
Total	3.519.931	23.369	3.543.301	-	3.543.301	-	3.543.301

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

Las Reservas Voluntarias son de libre disposición.

14. Deudas a largo y corto plazo

La composición de estos epígrafes del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

	Total al 31.12.2010	Total al 31.12.2009
No Corrientes		
Deudas a largo plazo		
Otras deudas	67.722	72.582
Deudas con empresas del grupo	11.316.899	10.455.446
Corrientes		
Deudas a corto plazo		
Otros pasivos financieros	16.000	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	1.443.541	1.798.994
Acreeedores varios	105.235	58.110
Personal	1.584	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	210.176	19.223
Total	13.161.158	12.404.355

El detalle de las deudas por plazos remanentes de vencimiento es el siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010

Euros

	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y siguientes	Total no corriente	Total
Deudas a largo plazo- Otros pasivos financieros	6.086	10.423	32.890	-	2.955	15.368	61.636	67.722
Deudas con empresas del grupo	-	2.179.999	2.263.380	2.263.380	2.263.380	2.346.761	10.593.371	11.316.899
Deudas a corto plazo- Otros pasivos financieros	16.000	-	-	-	-	-	-	16.000
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-								
Proveedores	1.443.542	-	-	-	-	-	-	1.443.542
Acreeedores varios	105.235	-	-	-	-	-	-	105.235
Personal	1.584	-	-	-	-	-	-	1.584
Otras deudas con las Administraciones Públicas	210.176	-	-	-	-	-	-	210.176
Total	2.506.152	1.466.894	2.296.269	2.263.380	2.266.334	2.362.129	10.655.007	13.161.158

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

Euros

	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	Total no corriente	Total
Deudas a largo plazo- Otros pasivos financieros	4.000	6.386	6.423	53.118	2.655	-	68.582	72.582
Deudas con empresas del grupo	-	1.076.000	2.166.000	2.166.000	2.166.000	2.881.446	10.455.446	10.455.446
Deudas a corto plazo-								
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-								
Proveedores	1.798.994	-	-	-	-	-	-	1.798.994
Acreeedores varios	58.110	-	-	-	-	-	-	58.110
Otras deudas con las Administraciones Públicas	19.223	-	-	-	-	-	-	19.223
Total	1.880.327	1.082.086	2.172.423	2.219.118	2.168.655	2.881.446	10.524.028	12.404.355



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 el 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) asciende a 38.550 euros.

16. Provisiones y Contingencias

Provisiones

El detalle de las provisiones registradas en los balances de situación al 31 de diciembre de 2010 y 2009, correspondientes en su totalidad a "Provisiones para otras operaciones comerciales", así como los movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo a 1 de enero	1.354.394	-
Dotaciones	-	1.354.394
Aplicaciones	(1.354.394)	-
Saldo a 31 de diciembre	-	1.354.394

Durante el ejercicio 2010 la Sociedad ha aplicado la correspondiente provisión correspondiente al desarrollo del proyecto de Oinartxo.

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 1.610.067 euros (1.129.958 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 al 31.12.10	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.09
Activos por impuesto corriente	-	209.174	209.174	-	110.138	110.138
Otros créditos con Administraciones Públicas						
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	-	-	-	1.134.139	1.134.139
Total	-	209.174	209.174	-	1.244.277	1.244.277

Administraciones Públicas acreedoras	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.10	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.09
Pasivos por impuesto diferido	(158.947)	-	(158.947)	(135.875)	-	(135.875)
Otras deudas con Administraciones Públicas						
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	(209.314)	(209.314)	-	(18.368)	(18.368)
Otros	-	(862)	(862)	-	(855)	(855)
Total	(158.947)	(210.176)	(369.123)	(135.875)	(19.223)	(155.098)

Los beneficios de la Sociedad, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un tipo de gravamen sobre la base imponible que para el ejercicio 2010 y 2009 es del 28%.

Situación fiscal

Al 31 de diciembre de 2010, 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 2006.

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:

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	-	-	96.255	-	-	-	96.255
Impuesto sobre sociedades	-	-	37.433	-	-	-	37.433
Diferencias temporarias							
Con origen en el presente ejercicio							
Contrato industrialdea	2.466	(246.623)	(244.156)				(244.156)
Con origen ejercicios anteriores							
Contrato industrialdea	161.756	-	161.756	-	-	-	161.756
Base imponible (resultado fiscal)	164.222	(246.623)	51.287	-	-	-	51.287
Cuota íntegra (28%)	-	-	14.360	-	-	-	14.360
Deducciones fiscales aplicadas	-	-	-	-	-	-	-
Cuota líquida	-	-	14.360	-	-	-	14.360
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	(123.424)	-	-	-	(123.424)
Importe a ingresar (a devolver)			(109.064)	-	-	-	(109.064)

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	-	-	(31.864)	-	-	-	(31.864)
Impuesto sobre sociedades	-	(12.391)	(12.391)	-	-	-	(12.391)
Diferencias temporarias							
Con origen ejercicios anteriores							
Contrato industrialdea	161.756	-	161.756	-	-	-	161.756
Base imponible (resultado fiscal)	161.756	(12.391)	117.501	-	-	-	117.501
Cuota íntegra (28%)	-	-	32.901	-	-	-	32.901
Deducciones fiscales aplicadas	-	-	-	-	-	-	-
Cuota líquida	-	-	32.901	-	-	-	32.901
Retenciones y pagos a cuenta	-	(133.170)	(133.170)	-	-	-	(133.170)
Importe a ingresar (a devolver)			(100.269)	-	-	-	(100.269)

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 Industrialdea 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:

	31.12.10	31.12.09
Cuota líquida	14.360	32.901
Variación de impuestos diferidos	23.073	(45.292)
Gasto por impuestos sobre sociedades	37.433	(12.391)



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 Industrialdea suscritos por la Sociedad.

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

	Euros						
	Saldo al 31.12.08	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.09	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.10
Pasivo por impuesto diferido							
Pago aplazado de contratos industrialdea	181.166	-	(45.291)	135.875	69.054	(45.982)	158.947
Total	181.166	-	(45.291)	135.875	69.054	(45.982)	158.947

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 realizó íntegramente en Guipúzcoa y corresponde a los negocios ordinarios de la Sociedad. Su desglose por actividad y ejercicios es como sigue:

	Euros	
	2010	2009
Venta de pabellones	2.252.173	5.767.318
Arrendamientos operativos	26.502	26.291
	2.278.675	5.793.609

Consumos de edificio adquiridos

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 y 2009 adjunta es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Consumo de edificios adquiridos-		
Compras nacionales	-	147.658
Variación de existencias	147.658	(147.658)
	147.658	-

Obras y servicios realizados por terceros

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 y 2009 adjunta es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Obras y servicios realizados por terceros		
Compras nacionales	4.121.978	10.593.818
	4.121.978	10.593.818

Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 y 2009 adjunta es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Cargas sociales-		
Seguridad Social a cargo de la empresa	8.581	8.513
Aportaciones a planes de aportación definida	1.445	
	10.026	8.513

La Sociedad tiene asumido un compromiso con sus trabajadores por el que aporta el 1,5% (3% en la primera mitad de 2010 y en el ejercicio 2009) de su salario a la entidad de previsión social voluntaria ITZARRI E.P.S.V. El importe correspondiente al ejercicio 2010 ha ascendido a 1.445 euros.

La plantilla media de los ejercicios 2010 y 2009, distribuida por categorías, es como sigue:

Categoría	Nº de empleados	
	2010	2009
Administrativo	1	1
Total	1	1

Adicionalmente, a continuación se indica la distribución por sexos, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, del personal y de los Administradores de la Sociedad, desglosado por categorías y niveles:

Categoría profesional	Euros					
	2010			2009		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	9	-	9	9	-	9
Administrativos	1	-	1	1	-	1
	10	-	10	10	-	10

El Gerente y técnico de la Sociedad están en nómina de Urola Garaiko Industrialdea, S.A., que anualmente les refactura por gastos de gestión y administración (Nota 20).

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
Ingresos financieros-		
Intereses por contratos industrialdea	54.163	159.902
Intereses por cuentas corrientes	4.517	-
Otros	95.496	-
Incorporación al activo de gastos financieros	153.627	98.043
	307.803	257.945
Gastos financieros-		
Intereses de deuda con grupo	226.282	98.043
Otros	181	128
	226.463	98.171

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:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.09
	Deudas con empresas del grupo a largo plazo	Deudas con empresas del grupo a largo plazo
Sociedad Dominante- SPRILUR, S.A.	11.316.899	10.455.446

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 16,8 millones de euros, para la financiación del proyecto "Onartxo" de Azkoitia. El tipo de interés que devengan estas deudas es del Euribor 3M+0,7 a Euribor 12M+0,85.

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros				
	Servicios prestados	Otros ingresos	Servicios recibidos	Gastos financieros	Ingresos financieros
Sociedad Dominante- SPRILUR, S.A.	-	-	-	226.282	-
Oarsoaldeko Industrialdea S.A.	500	-	-	-	-
Urola Garaiko Industrialdea S.A.	500	-	130.306	-	-
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	-	-	403	-	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	271	-	-
Debagoieneko Industrialdea S.A.	500	-	-	-	-
Ayuntamiento de Azkoitia	-	-	5.214	-	-
Total	1.500	-	136.194	226.282	-



Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros				
	Servicios prestados	Otros ingresos	Servicios recibidos	Gastos financieros	Ingresos financieros
Sociedad Dominante- SPRILUR, S.A.	-	-	6.907	98.043	-
Oarsoaldeko Industrialdea S.A.	500	-	-	-	-
Urola Garaiko Industrialdea S.A.	500	-	143.762	-	-
Debagoieneko Industrialdea S.A.	500	-	-	-	-
Total	1.500	-	150.669	98.043	-

Los servicios recibidos se corresponden a los servicios de gerencia y administración conjunta, prestados por la sociedad Urola Garaiko Industrialdea S.A.

En el ejercicio 2009 la Sociedad realizó diversas operaciones con la sociedad Azkoitia Lantzen S.A. participada ésta en su totalidad por el Ayuntamiento de Azkoitia, formando este parte del accionariado de la industrialdea, así como del consejo de administración de la misma. El detalle de las operaciones realizadas y saldo con esta sociedad en los ejercicios 2009 y 2010 ha sido el siguiente:

Euros							
2010				2009			
Saldo deudor	Saldo acreedor	Venta de parcelas y terrenos	Repercusión de costes	Saldo deudor	Saldo acreedor	Venta de parcelas y terrenos	Repercusión de costes
974.889	-	-	63.465	836.180	989.389	1.742.195	1.093.678

Ha sido acordada la financiación del saldo por la repercusión de costes de las infraestructuras compartidas entre las áreas de Oinartxo y Egino Berri,, mediante el pago de 50.000 euros en el ejercicio 2010 y el resto en el ejercicio 2011. El tipo de interés será el referenciado a Euribor 12 meses + 1,5 puntos.

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 no ha registrado durante el ejercicio 2010 importe alguno con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta como retribuciones devengadas por alta dirección, en concepto de sueldos y salarios ni 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 no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

20.3. Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades

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

	Mikel Oregi	Asier Aranbarri	Fernando Narciso	Ignacio Zuloaga	Joseba Amondarain	Juan Carlos Asin	Oscar Alberdi	Julian Eizmendi	Jesus Unda
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	Presidente	-	-	-
Lautadako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	Vocal	-	-	-
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	Secretario	-	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	Vocal	-	-	-	-	-	Secretario	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	Secretario	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	Presidente	-	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	Vocal	-	-	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	-	-	Vocal	Vocal	-	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	Vocal	Secretario	-	-
Okamikako Industrialdea S.A.	-	-	-	-	-	Presidente	-	-	-
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Vocal	Vicepresidente	-	Vocal	Secretario	-	-
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vocal	-	Secretario	Vocal	-	-
Goierrri Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Secretario	Vocal	Vocal	Vicepresidente	-	-	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vicesecretario	Vocal	-	Vocal	-	-
Irungo Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	Vicesecretario	-	Secretario	-	-	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vicepresidente	-	-	-	-	Vocal	Vocal	-	-
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	Vicesecretario	-	Vocal	-	-	-
Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A.	Vicepresidente	-	Secretario	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal	-	-
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vicesecretario	Vocal	Vocal	-	-	-
Zarautzko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	Vicesecretario	Vocal	Vocal	Vocal	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	Vicepresidente	-	-	-
Gasteizko Industria Lurra S.A.	Secretario, no consejero	-	-	-	-	-	-	-	-
Polo de innovación Garaia, S.Coop	-	-	-	-	-	Vocal	-	-	-
Azkoitia Lantzen	-	Presidente	-	-	-	-	-	-	-
Iraurgi Lantzen, S.A.	-	Consejero	-	-	-	-	-	Presidente	-
Aranur, S.L.	-	Consejero	-	-	-	-	-	-	-
Urola Erdiko Lapatx Zabortegia, S.A.	-	Consejero	-	-	-	-	-	Presidente	-
Ingurugiro Etxea Fundazioa	-	Patrono	-	-	-	-	-	Patrono	-
San Martín Fundazioa	-	-	-	-	-	-	-	Presidente	-
Tren Museoaren Fundazioa	-	-	-	-	-	-	-	Patrono	-
Loiola Berrikuntza Fundazioa	-	Consejero	-	-	-	-	-	Presidente	-
Antonio Oteiza Fundazioa	-	Presidente	-	-	-	-	-	-	-

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 género 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

20.4. 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

Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios correspondientes a la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2010 han ascendido a 5.251 euros (6.692 euros en el ejercicio 2009). Asimismo no se han percibido por parte del auditor o por sociedades vinculadas al mismo importe alguno (3.000 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.



UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 2010

EVOLUCIÓN DE UROLA ERDIKO

En febrero de 2008 se firmó el contrato de obras para comenzar la construcción en el polígono Oinartxo de Azkoitia, de 21.061 m² de pabellones, un edificio comercial de 3.859 m² y de 22.539 m² de parcela urbanizada, simultaneándose las mencionadas obras.

Durante el ejercicio 2.010 se ha continuado con la realización de la promoción del Polígono Oinartxo, habiéndose ampliado con anterioridad los contratos con dos nuevas obras, traída de línea eléctrica de media tensión y el depósito de agua, ambas imprescindibles para el funcionamiento de la promoción en construcción.

Se tenía previsto la finalización total de la promoción en agosto del 2.010, habiéndose producido un retraso en las mismas, el cual ha sido aprobado por el Consejo de Administración .

Con fecha veinte de mayo de dos mil diez, se recepcionó provisionalmente al contratista los edificios de pabellones V1 y V2; y el edificio comercial y con fecha veintisiete de enero de dos mil once se han recepcionado las instalaciones del mismo.

Con fecha veintitrés de junio de dos mil diez se recepcionó la urbanización, el depósito de agua y la traída eléctrica del centro de transformación de Umansoro. En los tres casos la recepción se realizó con la exclusión del tema eléctrico.

Actualmente se están finalizando el tema eléctrico pendiente en las recepciones provisionales, teniendo prevista su terminación en el mes de febrero del dos mil once.

Encontrándose la totalidad de las restantes promociones ocupadas (49.585 m² en Azkoitia y 28.564 m² en Azpeitia), la gestión comercial durante el ejercicio 2.010, se ha centrado básicamente en publicitar la nueva promoción en los medios locales, elaborando un dossier comercial de la promoción y con la celebración de la inauguración de la promoción Oinartxo.

De la promoción Oinartxo se han firmado 6 nuevos contratos en régimen de arrendamiento financiero con opción de compra por un importe total de 1.597.405 euros y se han vendido 497 m² de pabellones.

En la promoción de Azpeitia se ha ejercitado la compra-venta anticipada de 2.453 m² cuadrados de pabellón y en el polígono Juin Txiki de Azkoitia la venta de otro local de 331 m².

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Durante el ejercicio 2.011 se prevé vender la parcela V3 de 2.001 m² a precio estimado 400.000 € y colocar 4.416 m² de pabellones y 1.094 m² de oficinas del polígono Oinartxo por un importe de 4.649.000 euros, de los que se ingresará en concepto de principal 347.775 euros y 203.876 euros en concepto de intereses.

El ingreso de explotación ascenderá a 5.501.919 euros y se prevén obtener beneficios por 136.606 euros.

Las deudas con empresas vinculadas se tiene previsto reducir en 1.072.000 euros.

RESULTADOS

El resultado positivo del ejercicio 2010 es de 96.254 euros, dichos beneficios provienen del resultado obtenido en la explotación 205.974 euros, derivados principalmente de las ventas anteriormente citadas. El resultado financiero de 72.286 euros y el gasto por el impuesto sobre beneficios de 37.434 euros, minoran el resultado de explotación, hasta alcanzar la cifra del resultado positivo del ejercicio.


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

Reunidos los administradores de Urola Erdiko Industrialdea, S.A., en fecha 9 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.



D. Añer Aranbarri

(Presidente)



D. Mikel Oregi Goñi

(Vicepresidente)


D. Fernando Narciso

(Secretario)



D. Ignacio Zuloaga Alberdi

(Vicesecretario)




D. Joseba Amondarain

(Vocal)



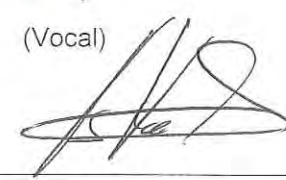
D. Julián Eizmendi

(Vocal)




D. Juan Carlos Asín Bustamante

(Vocal)



D. Oskar Alberdi

(Vocal)



Jesus Unda

(Voca)

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

Urola Erdiko Industrialdea, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACION DEL EJERCICIO 2010 (CUADRO I)

(Euros)

	Presupuesto Definitivo	Realización (*)	Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)
GASTOS:			
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	986.482	(1.388.274)	(2.374.756)
Aprovisionamientos	5.193.562	4.269.636	(923.926)
Gastos de personal	47.368	37.504	(9.864)
Otros gastos de explotación	363.116	446.619	83.503
Amortización de inmovilizado	15.618	39.510	23.892
Gastos financieros	450.000	226.463	(223.537)
Impuestos de beneficios	115.006	37.433	(77.573)
Beneficio del ejercicio	295.729	96.255	(199.474)
	7.466.881	3.765.146	(3.701.735)
INGRESOS:			
Importe neto de la cifra de negocios	7.179.971	2.278.675	(4.901.296)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	1.035.085	1.035.085
Otros ingresos de explotación	90.000	143.583	53.583
Ingresos financieros	196.910	307.803	110.893
	7.466.881	3.765.146	(3.701.735)

Urola Erdiko Industrialdea, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO 2010 (CUADRO II)

(Euros)

	Presupuesto Definitivo	Realización (*)	Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)
INVERSIONES:			
Pagos de inversiones	448.743	44.440	(404.303)
Inmovilizado material	448.743	44.440	(404.303)
Pagos por instrumentos de pasivo financiero	2.235.000	-	(2.235.000)
Otras deudas a corto plazo con partes vinculadas	2.235.000	-	(2.235.000)
Fianzas recibidas a largo plazo	-	4.860	4.860
Aumento del efectivo y equivalentes	-	44.030	44.030
	2.683.743	93.330	(2.595.273)
FINANCIACION:			
Flujo de efectivo de las actividades de explotación	(326.912)	(784.123)	(457.211)
Cobros por desinversiones	8.572	-	(8.572)
Inmovilizado material	8.572	-	(8.572)
Cobros por emisión de instrumentos de pasivo financiero	3.000.000	877.453	(2.122.547)
Otras deudas a largo plazo con empresas del grupo	3.000.000	861.453	(2.138.547)
Fianzas recibidas a corto plazo	-	16.000	16.000
Disminución del efectivo y equivalentes	2.083	-	(2.083)
	2.683.743	93.330	(2.590.413)

(*) 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.

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

El presupuesto para el ejercicio 2010 recoge inversiones en el inmovilizado material por importe de 448.743 euros, que corresponden al coste de las nuevas oficinas sitas en el polígono Oinartxo. Por otra el coste de finalización de obras del citado polígono ascenderá. 2.193.562 euros

2. POLÍTICA COMERCIAL

La política comercial se centrará, en publicitarse en los acontecimientos locales, y dar a conocer la oferta existente.

Se prevén adjudicar 5.265 mts² de pabellones, 848 mts² de oficinas y vender 2.001 mts² de parcela.

3. POLÍTICA FINANCIERA

Las inversiones se financiarán con Recursos Propios y recursos ajenos siendo necesaria la solicitud de un préstamo a sociedades del grupo por importe de 3.000.000 euros.

4. POLÍTICA DE PERSONAL

No se prevén cambios en este apartado.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

La inversión total del ejercicio 2010 ha sido de 4.345.102 euros a desviación se origina como consecuencia de que no se han desarrollado al ritmo previsto las obras del polígono Oinartxo y se arrastraba un retraso que ha afectado al ejercicio 2010 y afectara al ejercicio 2011.

2. POLÍTICA COMERCIAL

Durante el ejercicio 2010 la política comercial se ha centrado en publicitarse en la comarca. De los objetivos de ventas y colocaciones de unidades de ventas destacamos:

- Formalización de seis nuevos contratos Industrialdea de pabellones con una superficie total de 1.848,21 metros cuadrados.
- Formalización de dos contratos de venta directa de pabellones con una superficie total de 496,65 metros cuadrados.
- Además de las ventas señaladas, la Sociedad ha formalizado un contrato de venta directa de un pabellón del polígono Juin txiki de Azkoitia con una superficie de 331,35 metros cuadrados, el cual había sido recuperado por la Sociedad en el ejercicio 2009.

3. POLÍTICA FINANCIERA

Debido al retraso en la finalización de las obras, no ha sido necesario disponer en su totalidad de la financiación prevista, habiéndose solicitado préstamos por importe de 861.453 euros.

4. POLÍTICA DE PERSONAL

En el ejercicio 2010 se ha mantenido un puesto de trabajo a jornada completa.