

ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL, S.A.

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

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Zuatzu Parque Empresarial-Zuatzu Empresa Parkea, 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 **Zuatzu Parque Empresarial- Zuatzu Empresa Parkea, 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, 28 de marzo de 2011

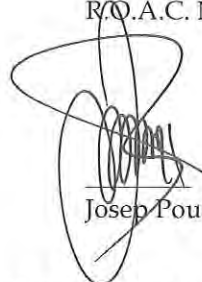
Miembro ejerciente:
MAZARS AUDITORES, S.L.P

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

Año 2011 N° 03/11/01473

COPIA GRATUITA

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



Josep Pou

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

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the top, followed by a vertical stroke and a final flourish.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2009
(Expresado en 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		4.012.383	4.199.283	PATRIMONIO NETO		18.375.384	18.575.464
Inmovilizado intangible	Nota 5	378.149	386.882	Fondos propios	Nota 14	18.375.384	18.575.464
Concesiones administrativas		378.149	386.882	Capital		13.660.730	13.660.730
Inmovilizado material	Nota 6	270.466	307.625	Capital escriturado		13.660.730	13.660.730
Terrenos y construcciones		208.377	225.998	Reservas		4.914.734	4.759.613
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		62.089	81.627	Reserva legal y estatutaria		411.226	395.713
Inversiones Inmobiliarias	Nota 7	3.353.738	3.504.776	Otras reservas	Nota 3	4.503.508	4.363.900
Terrenos		17.750	17.750	Resultado del ejercicio		(200.080)	155.121
Construcciones		3.335.988	3.487.026	PASIVO NO CORRIENTE		2.123.352	2.322.873
Activos por impuesto diferido		10.030	-	Deudas a largo plazo	Nota 15	47.615	54.229
				Otros pasivos financieros		47.615	54.229
ACTIVO CORRIENTE		16.957.007	18.514.216	Deudas con empresas de grupo y asociadas a largo plazo	Notas 15 y 21	1.864.000	1.989.000
Existencias	Nota 10	13.848.667	13.882.378	Pasivos por impuesto diferido	Nota 18	211.737	279.644
Edificios adquiridos		254.898	185.232	PASIVO CORRIENTE		470.654	1.815.162
Obras en curso de construcción de ciclo corto		-	10.160.000	Deudas a corto plazo	Nota 15	6.647	16.528
Edificios construidos		13.593.769	3.537.146	Otros pasivos financieros		6.647	16.528
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.963.592	3.716.190	Deudas con empresas de grupo y asociadas a corto plazo	Notas 15 y 21	10.286	4.663
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	Nota 9	885.730	926.055	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15	453.721	1.793.971
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	Nota 9	1.930.469	2.485.692	Proveedores		231.781	1.727.863
Activos por impuesto corriente	Nota 18	82.171	64.449	Proveedores, empresa del grupo	Nota 21	-	8.576
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18	65.222	239.994	Acreedores varios		18.006	20.271
Inversiones financieras a corto plazo		-	500	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		29	54
Otros activos financieros		-	500	Otras deudas con las Administraciones públicas	Nota 21	203.905	37.207
Periodificaciones a corto plazo		8.219	11.107				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 12	136.529	904.041				
Tesorería		136.529	904.041				
TOTAL ACTIVO		20.969.390	22.713.499	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		20.969.390	22.713.499



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

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19	2.238.749	2.275.386
a) Ventas		2.166.011	2.191.422
b) Ingresos por arrendamientos	Nota 8	72.738	83.964
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	Nota 10	(103.377)	5.358.599
Aprovisionamientos	Notas 10 y 19	(1.669.805)	(6.759.022)
Otros ingresos de explotación		35.178	9.439
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		35.178	9.439
Gastos de personal		(152.095)	(153.554)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(120.439)	(123.031)
b) Cargas sociales	Nota 19	(31.656)	(30.523)
Otros gastos de explotación		(432.529)	(436.205)
a) Servicios exteriores		(380.676)	(378.612)
b) Tributos		(49.813)	(57.593)
c) Otros gastos de gestión corriente		(2.040)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 5 ,6 y 7	(199.664)	(203.109)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		(2.560)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(286.103)	91.534
Ingresos financieros			
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros	Nota 19	53.330	132.888
a1) De empresas del grupo y asociadas	Notas 21	-	26.053
a2) De terceros		53.330	106.835
Gastos financieros			
a) Por deudas con empresas del grupo	Nota 21	(45.571)	(8.976)
b) Por deudas con terceros	Nota 15	(42.424)	(5.156)
		(3.147)	(3.820)
RESULTADO FINANCIERO		7.759	123.912
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
		(278.344)	215.446
Impuestos sobre beneficios	Nota 18	78.264	(60.325)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(200.080)	155.121
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(200.080)	155.121

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	<i>Nota 3 y 18</i>	<i>(200.080)</i>	<i>155.121</i>
<i>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>		-	-
<i>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(200.080)	155.121

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

	Capital		Reservas	Resultado ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido			
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2008	13.660.730	-	4.643.083	116.530	18.420.343
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, 01/01/09	13.660.730	-	4.643.083	116.530	18.420.343
I. Total ingresos y gastos reconocidos (Nota 14)	-	-	-	155.121	155.121
II Otras variaciones del Patrimonio Neto (Nota 14)	-	-	116.530	(116.530)	-
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2009	13.660.730	-	4.759.613	155.121	18.575.464
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, 01/01/10	13.660.730	-	4.759.613	155.121	18.575.464
I. Total ingresos y gastos reconocidos (Nota 14)	-	-	-	(200.080)	(200.080)
II Otras variaciones del Patrimonio Neto (Nota 14)	-	-	155.121	(155.121)	-
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010	13.660.730	-	4.914.734	(200.080)	18.375.384




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

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(278.344)	215.446
2. Ajustes del resultado.		194.465	79.197
a) Amortización del inmovilizado (+).	Nota 5, 6 y 7	199.664	203.109
b) Pérdidas por enajenaciones de inmovilizado	Nota 6	2.560	-
c) Ingresos financieros (-).	Nota 19	(53.330)	(132.888)
d) Gastos financieros (+)	Nota 19	45.571	8.976
3. Cambios en el capital corriente.		(566.721)	(5.804.442)
a) Existencias (+/-).	Nota 10	33.711	(5.543.831)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		752.925	(387.093)
c) Otros activos y pasivos corrientes (+/-).		(6.493)	(257)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(1.340.250)	135.489
e) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		(6.614)	(8.750)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		13.382	165.079
a) Pagos por intereses (-)		(39.948)	(4.313)
b) Cobros de intereses (+).		53.330	108.968
c) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		-	60.424
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		(637.218)	(5.344.720)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(5.294)	-
a) Inmovilizado material	Nota 6	(5.294)	-
7. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(5.294)	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
8. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(125.000)	1.989.000
a) Emisión		(125.000)	1.989.000
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 21	-	1.989.000
b) Devolución		(125.000)	-
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas		(125.000)	-
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(767.512)	(3.355.720)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		904.041	4.259.761
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		136.529	904.041

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

1. Actividad de la Sociedad

Zuatzu Parque Empresarial-Zuatzu Empresa Parkea, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 21 de marzo de 1990. Su domicilio social y fiscal está radicado en Juan Fermín Gilisagastegi 1 2º, San Sebastián (Gipuzkoa)

El objeto social de la sociedad es la prestación de los servicios necesarios para la preparación y desarrollo de nuevas actividades empresariales innovadoras, que comprenden:

- Búsqueda y selección de promotores de nuevos proyectos empresariales.
- Formación de los promotores.
- Asistencia en materia de innovación y de tecnología.
- Ayuda en la preparación de la planificación de la empresa y de la gestión.
- Asistencia en la consecución de la financiación necesaria para la realización de los proyectos.
- Ayuda en la búsqueda de locales para las nuevas empresas.
- La construcción, alquiler y venta de locales comerciales.
- Estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en su área de influencia, mediante la construcción de un complejo de pabellones industriales en terrenos de su propiedad, gestionando dicho complejo hasta la total transferencia de la titularidad del mismo.
- y cualquier otra actividad encaminada a la promoción de nuevas iniciativas empresariales de carácter innovador con el fin de contribuir al desarrollo económico de su área de influencia.

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

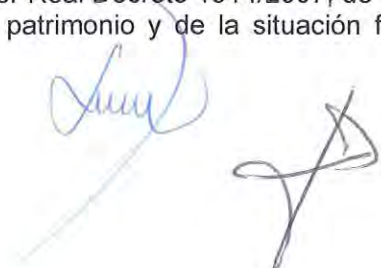
Como se describe en la Nota 13 la Sociedad forma parte del grupo SPRI cuya sociedad dominante es la Sociedad para Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (en adelante SPRI, S.A.). A su vez la Sociedad tiene como sociedad dominante directa a SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social 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 18 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 5, 6 y 7)
- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Nota 4.1 y 4.2)
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias (Nota 17)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 13)

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.

Por otro lado, los Administradores de la Sociedad en el ejercicio 2010 han procedido a reclasificar en el Estado de Flujos de efectivo los "Créditos concedidos a empresas del grupo" clasificados como "Inversiones en empresas del grupo a corto plazo" del balance de situación adjunto del flujo de efectivo de las actividades de inversión a efectivo.

Debido a este hecho, las cuentas a cierre del ejercicio 2009 no coinciden con las aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 18 de junio de 2010.

3. Aplicación de Resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad consiste en destinar las pérdidas del ejercicio 2010 que ascienden a 200.080 euros, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Por su parte, con fecha 18 de junio de 2010, la Junta General de Accionistas aprobó que los beneficios obtenidos en el ejercicio 2009 por importe de 155.121 euros, fueran aplicados de la siguiente manera:

	Euros
Reserva legal	15.512
Reserva voluntaria	139.609
Total	155.121

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 intangible

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o que han sido desarrollados internamente. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que la Sociedad estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

La Sociedad evalúa para cada activo intangible si tiene vida útil definida o indefinida, entendiendo que un activo tiene vida útil indefinida cuando no existe un límite previsible del periodo durante el cual se espera que el activo genere entradas de flujos netos de efectivo para la Sociedad. Los valores y las vidas residuales de estos activos se revisan en cada fecha de balance y se ajustan como proceda.

Concesiones

Las concesiones administrativas se registran en el activo por el importe total de los desembolsos efectuados cuando han sido adquiridas a título oneroso o por el importe de los gastos realizados para su obtención directa del Estado o de la Entidad Pública correspondiente.

Son de vida útil finita y su coste se amortiza sistemáticamente por el método lineal durante el periodo concesional.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ascendió a 8.733 euros, aproximadamente (8.733 euros en 2009) (Nota 5).

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.2.

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

4.2. 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 de Vida Útil
Edificios	20
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para proceso de información	4-5
Otro inmovilizado	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 39.893 Euros (39.529 euros en 2009) (Nota 6).

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.




4.3. 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 4.2 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 ascendió a 151.038 euros (154.847 en el ejercicio 2009) (Nota 7).

Los ingresos por arrendamiento de estos activos se reconocen siguiendo lo expuesto en la Nota 4.4, relativa a arrendamientos

4.4. 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.

4.5. 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.

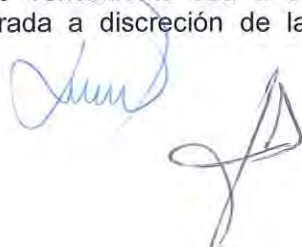
b) Pasivos financieros

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.

4.6. 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.

4.7. 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

4.8. 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.

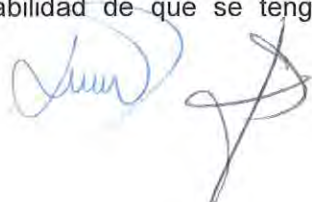
Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

4.9. 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 17).

4.10. 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.

4.11. 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 19).

4.12. Transacciones entre partes vinculadas

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad (Notas 1 y 13) y entidades asociadas al Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa.

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

Las operaciones con partes vinculadas se registran 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 devenga 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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a cursive name followed by a stylized flourish.

5. Inmovilizado intangible

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:

	Concesiones administrativas	TOTAL
<u>COSTE</u>		
Saldo a 01.01.2010	410.000	410.000
Ampliaciones y mejoras	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-
Saldo a 31.12.2010	410.000	410.000
<u>AMORTIZACIÓN</u>		
Saldo a 01.01.2010	(23.118)	(23.118)
Dotación del ejercicio	(8.733)	(8.733)
Disminuciones	-	-
Saldo a 31.12.2010	(35.851)	(35.851)
VNC a 01.01.2010	386.882	386.882
VNC a 31.12.2010	378.149	378.149

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Concesiones administrativas	TOTAL
<u>COSTE</u>		
Saldo a 01.01.2009	410.000	410.000
Ampliaciones y mejoras	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-
Saldo a 31.12.2009	410.000	410.000
<u>AMORTIZACIÓN</u>		
Saldo a 01.01.2009	(14.385)	(14.385)
Dotación del ejercicio	(8.733)	(8.733)
Disminuciones	-	-
Saldo a 31.12.2009	(23.118)	(23.118)
VNC a 01.01.2009	395.615	395.615
VNC a 31.12.2009	386.882	386.882

El saldo de este epígrafe del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2010 y 2009 adjunto que asciende a 378.149 y 386.882 euros respectivamente, recoge el coste neto del canon pagado al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián el 16 de junio de 2004, para obtener la concesión del derecho de construcción y de explotación durante cincuenta años de un aparcamiento subterráneo en Zuatzu (Gipuzkoa) (Nota 7).

6. Inmovilizado Material

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	Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	TOTAL
<u>COSTE</u>				
Saldo a 01.01.2010	375.253	233.697	-	608.950
Ampliaciones y mejoras	-	5.294	-	5.294
Salidas, bajas, reducciones	-	(5.035)	-	(5.035)
Saldo a 31.12.2010	375.253	233.956	-	609.209
<u>AMORTIZACIÓN</u>				
Saldo a 01.01.2010	(149.255)	(152.070)	-	(301.325)
Dotación del ejercicio	(17.621)	(22.272)	-	(39.893)
Disminuciones	-	2.475	-	2.475
Saldo a 31.12.2010	(166.876)	(171.867)	-	(338.743)
VNC a 01.01.2010	225.998	81.627	-	307.625
VNC a 31.12.2010	208.377	62.089	-	270.466

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	TOTAL
<u>COSTE</u>				
Saldo a 01.01.2009	375.253	233.697	-	608.950
Ampliaciones y mejoras	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	375.253	233.697	-	608.950
<u>AMORTIZACIÓN</u>				
Saldo a 01.01.2009	(131.633)	(130.163)	-	(261.796)
Dotación del ejercicio	(17.622)	(21.907)	-	(39.529)
Saldo a 31.12.2009	(149.255)	(152.070)	-	(301.325)
VNC a 01.01.2009	243.620	103.534	-	347.154
VNC a 31.12.2009	225.998	81.627	-	307.625

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 el epígrafe "Terrenos y Construcciones" recoge el valor neto contable de los locales para uso propio de la Sociedad.

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

	Coste al 31.12.2010	Coste al 31.12.2009
Terrenos	22.816	22.816
Construcciones	352.437	352.437
Total	375.253	375.253

Las principales adiciones del ejercicio 2010 corresponden a una fotocopiadora por importe de 4.749 euros. En 2009 no se produjeron altas de inmovilizado.

La sociedad dispone de la plena titularidad sobre los bienes del inmovilizado material.

Asimismo, la Sociedad no tiene al 31 de diciembre de 2010 y 2009 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.

No se han capitalizado en el inmovilizado material costes en concepto de intereses financieros o diferencias negativas de cambio.

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

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 del ejercicio 2010 y 2009, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

Bienes totalmente amortizados

Al cierre del ejercicio 2010 y 2009, la Sociedad mantenía en su inmovilizado material elementos totalmente amortizados y todavía en uso, cuyo detalle es como sigue:

	31.12.2010	31.12.2009
Mobiliario	10.868	10.868
Equipos para procesos informáticos	3.123	3.123
Otro inmovilizado	2.963	2.963
Total	16.954	16.954

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.

7. Inversiones Inmobiliarias

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2010 y 2009 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe " Inversiones inmobiliarias" de los balances de situación adjuntos, han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	TOTAL
<u>COSTE</u>				
Saldo a 01.01.2010	17.750	3.966.975	-	3.984.725
Ampliaciones y mejoras	-	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	17.750	3.966.975	-	3.984.725
<u>AMORTIZACIÓN</u>				
Saldo a 01.01.2010	-	(479.949)	-	(479.949)
Dotación del ejercicio	-	(151.038)	-	(151.038)
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	-	(630.987)	-	(630.987)
VNC a 01.01.2010	17.750	3.487.026	-	3.504.776
VNC a 31.12.2010	17.750	3.335.988	-	3.353.738

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	TOTAL
<u>COSTE</u>				
Saldo a 01.01.2009	17.750	3.966.975	-	3.984.725
Ampliaciones y mejoras	-	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	17.750	3.966.975	-	3.984.725



AMORTIZACIÓN

Saldo a 01.01.2009	-	(325.102)	-	(325.102)
Dotación del ejercicio		(154.847)	-	(154.847)
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	-	(479.949)	-	(479.949)
<hr/>				
VNC a 01.01.2009	17.750	3.641.873	-	3.659.623
VNC a 31.12.2009	17.750	3.487.026	-	3.504.776

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

Los ingresos generados por las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2010, correspondientes a arrendamientos operativos, han ascendido a 72.738 euros (83.964 euros en el 2009) y se encuentran registrados en el epígrafe " Importe neto de la cifra de negocios - Ingresos por arrendamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancia adjunta (Nota 19). 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 151.038 (154.847 euros en el ejercicio 2009), y a los gastos de gestión del aparcamiento rotatorio que ascienden a 82.151 euros (80.691 euros en el ejercicio 2009), los cuales figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación-Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

8.1. Arrendamientos operativos-Arrendador

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 la Sociedad tiene el siguiente local arrendado a terceros en régimen de arrendamiento operativo:

Descripción	Ubicación	Fecha de inicio de los contratos	Duración de los contratos	Euros			
				2010		2009	
				Valor Neto Contable	Cuota	Valor Neto Contable	Cuota
Edificio Urumea, planta baja, local 5	Zuatzu	20/03/2002	10 años	124.593	36.565	193.641	36.276

Adicionalmente, durante los primeros meses del ejercicio 2009, la Sociedad arrendó un pabellón, el importe devengado por dicho arrendamiento ascendió a 15.175 euros que se encontraban registrados en el epígrafe " Importe neto de la cifra de negocios- Ingresos por arrendamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, la Sociedad tiene destinado a su explotación en régimen de arrendamiento operativo un aparcamiento subterráneo en régimen de arrendamiento rotatorio cuyos ingresos devengados en el ejercicio 2010 han ascendido a 36.173 euros (32.513 euros en el ejercicio 2009).



Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009, las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios (a valor nominal), de acuerdo con los actuales contratos en vigor de los locales, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por actualización de rentas (IPC), ni otras actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente y los ingresos por arrendamiento del aparcamiento estimados por la Dirección de la Sociedad, son los siguientes:

	Euros			
	2010		2009	
	Locales	Aparcamiento	Locales	Aparcamiento
Hasta un año	36.565	60.797	36.276	65.842
Entre uno y cinco años	9.141	962.126	45.345	1.103.413
Total	45.706	1.022.923	81.621	1.169.255

9. Activos Financieros por categorías

Categorías de activos financieros-

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes (Nota 12), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

	Euros					
	31.12.10			31.12.09		
	Deudores y comerciales y otras cuentas a cobrar	Inversiones financieras a corto plazo	Total	Deudores y comerciales y otras cuentas a cobrar	Inversiones financieras a corto plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar	2.963.592	-	2.963.592	3.716.190	500	3.716.690

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

Clasificación por vencimientos

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

Ejercicio 2010:

	Euros							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y ss	Total largo plazo	Total
Inversiones financieras a corto plazo								
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-								
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 11)	885.730	310.598	354.157	402.421	455.873	407.420	1.930.469	2.816.199
Activos por impuesto corriente (Nota 18)	82.171	-	-	-	-	-	-	82.171
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18)	65.222	-	-	-	-	-	-	65.222
Total	1.033.123	310.598	354.157	402.421	455.873	407.420	1.930.469	2.963.592

Ejercicio 2009:

	Euros							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y ss	Total largo plazo	Total
Inversiones financieras a corto plazo								
Otros activos financieros	500	-	-	-	-	-	-	500
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-								
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 11)	926.055	325.873	371.682	422.398	478.521	887.218	2.485.692	3.411.747
Activos por impuesto corriente (Nota 18)	64.449	-	-	-	-	-	-	64.449
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 18)	239.994	-	-	-	-	-	-	239.994
Total	1.230.498	325.873	371.682	422.398	478.521	887.218	2.485.692	3.716.190

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 53.330 euros (132.888 euros en 2009), en concepto de ingresos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.



10. 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	Saldo al 31.12.2010
Edificios adquiridos	185.232	513.708	-	(444.042)	254.898
Obras en curso de construcción de ciclo corto	10.160.000	910.955	(11.070.955)	-	-
Edificios construidos	3.537.146	-	11.070.955	(1.014.332)	13.593.769
Total	13.882.378	1.424.663	-	(1.458.374)	13.848.667

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

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

Las adiciones relativas a la cuenta "Edificios adquiridos" del ejercicio 2010 corresponden a la adquisición de dos locales recuperados por la Sociedad como consecuencia de la rescisión de dos contratos Industrialdea suscritos en ejercicios anteriores. Uno de dichos locales junto con el local adquirido existente al cierre del ejercicio 2009 se han vendido en el ejercicio 2010.

Las adiciones relativas a la cuenta "Obras en curso de construcción de ciclo corto" del ejercicio 2010 corresponden con los costes incurridos en la construcción del edificio 8 y 9 principalmente, en el Parque Empresarial Zuatzu en Donostia-San Sebastián.

Durante el presente ejercicio, se ha finalizado la construcción del edificio 8 y 9, que al 31 de diciembre de 2009 se encontraba registrado en la cuenta "Obras en curso de construcción de ciclo corto" habiéndose traspasado a la cuenta "Edificios construidos" por importe de 11.070.955 euros.

Los retiros del epígrafe "Edificios construidos" corresponden a la venta en 2010 de diversos locales y plazas de garaje ubicados en los edificios 7 y 9 del Parque Empresarial Zuatzu en Donostia-San Sebastián.

Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad no tiene asumidos compromisos en firme de inversión. Los compromisos al 31 de diciembre de 2009 ascendían a 1.500 miles de euros, aproximadamente relativos a la construcción del edificios mencionado.

Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad tiene comprometida la venta directa de uno de los locales del Edificio 9 cuyo coste está valorado en 565.910 Euros.

Al 31 de diciembre de 2010, el importe a pagar a los principales proveedores de las obras en curso asciende a 224 miles de euros (1.657 miles de euros al 31 de diciembre de 2009), aproximadamente, y figuran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Proveedores" del pasivo de los balances de situación adjuntos.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de las existencias al 31 de diciembre de 2010 ni 31 de diciembre de 2009, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

11. 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:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros			
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Neto
Clientes por ventas y prestación de servicios				
Clientes por contratos Industrialdea	271.308	1.930.469	-	2.201.778
Otros	614.422	-	-	614.422
Total	885.730	1.930.469	-	2.816.199

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros			
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Neto
Clientes por ventas y prestación de servicios				
Clientes por contratos Industrialdea	680.147	2.485.692	-	3.165.839
Otros	245.908	-	-	245.908
Total	926.055	2.485.692	-	3.411.747

Al 31 de diciembre de 2010, se encuentran pendientes de cobro 612.830 euros correspondientes a la venta realizada en diciembre de 2010 de dos oficinas en el parque

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

11.1. Clientes por Contratos Industrialdea

La Sociedad actúa como vendedor de diversos locales y oficinas, ubicados en el parque Empresarial de Zuatzu en Donosti (Gipuzkoa), mediante contratos Industrialdea. Dichos contratos se formalizan, normalmente, por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

La conciliación entre el importe bruto a cobrar y su valor actual al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 es como sigue:

	Euros			
	31.12.2010		31.12.2009	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	330.031	2.130.926	758.060	2.722.934
Cuotas de dudoso cobro			-	-
Ingresos financieros no devengados	(58.723)	(200.457)	(77.913)	(237.242)
Valor actual de los pagos	271.308	1.930.469	680.147	2.485.692
Deterioro de valor	-	-	-	-
Total	271.308	1.930.469	680.147	2.485.692

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

	Euros					
	31.12.2010			31.12.2009		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	330.031	(58.723)	271.308	758.060	(77.913)	680.147
No corriente	2.130.926	(200.457)	1.930.469	2.722.934	(237.242)	2.485.692
Entre uno y cinco años	1.819.719	(178.266)	1.641.453	1.789.703	(191.229)	1.598.474
Más de cinco años	311.207	(22.191)	289.016	933.231	(46.013)	887.218
Total	2.460.957	(259.180)	2.201.777	3.480.994	(315.155)	3.165.839

Por otra parte, la conciliación entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2010 y 2009 es como sigue:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Saldo al inicio del ejercicio	3.480.994	3.448.350
Cobros	(391.878)	(463.955)
Resoluciones de contrato	(298.993)	(266.342)
Cobros anticipados	-	(42.369)
Adiciones	540.357	1.024.458
Rescisiones de contratos	(869.524)	-
Regularizaciones de tipo de interés	1	-
Otros		(219.148)
Saldo al final del ejercicio	2.460.957	3.480.994

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

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

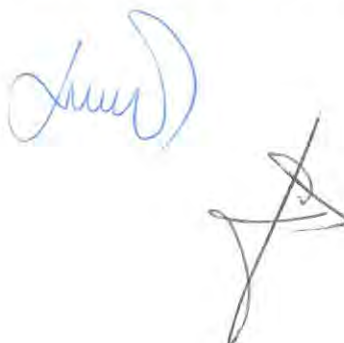
La composición al cierre del ejercicio 2010 Y 2009 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Caja	1.185	1.574
Bancos e instituciones de crédito Gipuzkoa Donostia Kutxa (c/c)	135.344	902.467
Total	136.529	904.041

Estas cuentas corrientes, de libre disposición 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 (0,64% y 2,46% anual durante el ejercicio 2009) habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 2.312 euros (4.068 euros durante el ejercicio 2009) que figuran incluidos en el saldo del epígrafe "Ingresos financieros-De valores negociables y otros instrumentos financieros-De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 19).

13. 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 (Notas 1 y 14), 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 21).

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 (Notas 9 y 11), 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 21).

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

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

El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros	
		31.12.2010	31.12.2009
Tesorería (Nota 12)	Euribor 3m-0,1	136.529	904.041
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Notas 21)	Euribor 3m+0,7/Euribor		
	12m+0,85	(1.864.000)	(1.989.000)
Cuentas a cobrar por contratos Industrialdea (Nota 11)	Euribor 3m+1,25/Euribor		
	12m+2,85	2.201.777	3.165.839
Total		474.306	2.080.880

14. Fondos Propios

14.1. Capital

El capital social se compone al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 de 2.273.000 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.	1.159.230	51,00%
Ilmo. Ayuntamiento de Donostia	556.885	24,50%
Excma. Diputación Foral de Guipúzcoa	556.885	24,50%
Total	2.273.000	100,00%

14.2. Reservas

En el Estado de cambios en el patrimonio neto que forma parte de estas cuentas anuales se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante el ejercicio 2010 y 2009 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	Distribución resultado 2008	Saldo al 31.12.09	Saldo al 01.01.10	Distribución resultado 2009	Saldo al 31.12.10
Legal y estatutarias						
Reserva legal	384.060	11.653	395.713	395.713	15.513	411.226
Otras reservas						
Voluntarias	4.258.748	104.877	4.363.625	4.363.625	139.608	4.503.233
Diferencias por ajuste del capital a euros	275	-	275	275	-	275
Total	4.643.083	116.530	4.759.613	4.759.613	155.121	4.914.734

Reserva Legal

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

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

Reservas voluntarias

Las Reservas Voluntarias son de libre disposición.

15. 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		
Otros pasivos financieros		
Otras deudas	47.615	54.229
Deudas con empresas del grupo (Nota 21)	1.864.000	1.989.000
Corrientes		
Otros pasivos financieros		
Otras deudas	6.647	16.528
Deudas con empresas del grupo	10.286	4.663
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	231.781	1.727.863
Proveedores, empresas del grupo	-	8.576
Acreedores varios	18.006	20.271
Remuneraciones pendientes de pago	29	54
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	203.905	37.207
Total	2.382.269	3.858.391

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 ss	Total No Corriente	Total
Inversiones financieras a largo plazo								
Otros pasivos financieros	-	4.879	-	-	30.679	12.057	47.615	47.615
Inversiones financieras a corto plazo								
Otros pasivos financieros	6.647						-	6.647
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores	231.781						-	231.781
Acreedores varios	18.006						-	18.006
Remuneraciones pendientes de pago	29						-	29
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	203.905						-	203.905

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros						2015 y ss	Total No Corriente	Total
	2010	2011	2012	2013	2014				
Inversiones financieras a largo plazo									
Otros pasivos financieros	-	-	12.527	-	-	41.702	54.229	54.229	
Inversiones financieras a corto plazo									
Otros pasivos financieros	16.528	-	-	-	-	-	-	16.528	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar									
Proveedores	1.727.863	-	-	-	-	-	-	1.727.863	
Proveedores, empresas del grupo	8.576	-	-	-	-	-	-	8.576	
Acreedores varios	20.271	-	-	-	-	-	-	20.271	
Remuneraciones pendientes de pago	54	-	-	-	-	-	-	54	
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	37.207	-	-	-	-	-	-	37.207	

Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros-

Las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente, devengadas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 han ascendido a 3.147 euros (3.820 euros durante el ejercicio 2009), en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo y se encuentran recogidos en el epígrafe "Gastos financieros- Por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta

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

Al 31 de diciembre de 2010 no existen importes pendientes 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).

17. Provisiones y Contingencias

Contingencias

Según se establece en los contratos Industrialdea, los arrendatarios tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. Al 31 de diciembre de 2010, la contingencia máxima por este concepto asciende a 515.818 euros (873.660 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.

18. 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 diferido	10.030	-	10.030	-	-	-
Activos por impuesto corriente	-	82.171	82.171	-	64.449	64.449
Otros créditos con Administraciones Públicas						
Hacienda Pública, deudora por IS	-	64.776	64.776	-	-	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	-	-	-	239.994	239.994
Otros	-	446	446	-	-	-
Total	10.030	147.393	157.423	-	304.443	304.443

Administraciones Públicas acreedoras	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.10	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.09
Pasivos por impuesto diferido	(211.737)	-	(211.737)	(279.644)	-	(279.644)
Otras deudas con Administraciones Públicas						
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	(148.803)	(148.803)	-	-	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	(11.283)	(11.283)	-	(18.504)	(18.504)
Impuesto Sobre Actividades Económicas	-	(40.911)	(40.911)	-	(15.992)	(15.992)
Organismos de la Seguridad Social	-	(2.908)	(2.908)	-	(2.711)	(2.711)
Total	(211.737)	(203.905)	(415.642)	(279.644)	(37.207)	(316.851)

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

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

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			(200.080)			-	(200.080)
Impuesto sobre sociedades		(78.264)	(78.264)	-	-	-	(78.264)
Diferencias temporarias							
Con origen en el ejercicio	-	(168.258)	(168.258)	-	-	-	(168.258)
Con origen ejercicios anteriores	410.781	-	410.781	-	-	-	410.781
Base imponible (resultado fiscal)	410.781	(246.522)	(35.821)	-	-	-	(35.821)
Cuota íntegra (28%)			-			-	-
Deducciones fiscales aplicadas			-			-	-
Cuota líquida			-			-	-
Retenciones y pagos a cuenta			(82.171)			-	(82.171)
Importe a devolver			82.171			-	82.171

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Cuenta de			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	pérdidas y ganancias						
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio			155.121			-	155.121
Impuesto sobre sociedades	-	60.325	60.325	-	-	-	60.325
Diferencias temporarias							
Con origen en el ejercicio	-	(330.225)	(330.225)	-	-	-	(330.225)
Con origen ejercicios anteriores	222.834	-	222.834	-	-	-	222.834
Base imponible (resultado fiscal)	222.834	(269.900)	108.055	-	-	-	108.055
Cuota íntegra (28%)			30.255			-	30.255
Deducciones fiscales aplicadas			-			-	-
Cuota líquida			30.255			-	30.255
Retenciones y pagos a cuenta			(94.704)			-	(94.704)
Importe a ingresar (a devolver)			(64.449)			-	(64.449)

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.

El desglose del gasto por impuesto sobre beneficios que se imputa al resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias, se presenta a continuación:

	Euros	
	2010	2009
Gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio corriente		
Por operaciones continuadas	-	30.255
Impuestos diferidos		
Por operaciones continuadas	(78.264)	30.070
Total	(78.264)	60.325

El detalle por conceptos del epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" de los balances de situación al 31 de diciembre de 2010 y 2009 adjuntos, se presenta a continuación:

	Euros	
	2010	2009
Diferencias temporarias		
Contratos Industrialdea	211.737	279.644
Total	211.737	279.644

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.

19. 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
Arrendamientos operativos	72.738	83.964
Venta de locales	2.166.011	2.191.422
Total	2.238.749	2.275.386

Consumo de edificios 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 de edificios	828.516	245.508
Variación de existencias	(69.666)	(185.232)
Obras y servicios realizados por terceros	910.955	6.698.746
Total	1.669.805	6.759.022

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
Seguridad social a cargo de la empresa	28.931	27.468
Aportación definida	2.725	3.055
Total	31.656	30.523

La Sociedad tiene asumido un compromiso con sus trabajadores por el que aporta el 1,5% de su salario (hasta junio de 2010 un 3%) (3% en el ejercicio 2009) de su salario a la entidad de previsión social voluntaria ITZARRI E.P.S.V.

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2010 y 2009, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categoría	Nº de empleados	
	2010	2009
Técnico	2	2
Administrativo	1	1
Total	3	3

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

Categoría	Nº de empleados					
	2010			2009		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Administradores	1	7	8	1	7	8
Técnico	1	1	2	1	1	2
Administrativo	1	-	1	1	-	1
Total	3	8	11	3	8	11

Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros que figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, para los ejercicios 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 21)	-	26.053
Intereses por Contratos Industrialdea (Nota 11)	51.018	102.767
Intereses por cuentas corrientes (Nota 12)	2.312	4.068
Total	53.330	132.888

20. Información sobre medio ambiente

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

21. Deudas con empresas del grupo y asociadas

21.1 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			31.12.2009		
	No corriente	Corriente		No corriente	Corriente	
Deudas con empresas del grupo y asociadas	Deudas con empresas del grupo	Proveedores empresas del grupo	Deudas con empresas del grupo y asociadas	Deudas con empresas del grupo	Proveedores empresas del grupo	
Sociedad Dominante SPRILUR, S.A.	(1.864.000)	(10.286)	-	(1.989.000)	(4.663)	-
Otras sociedades del grupo Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.	-	-	-	-	-	(8.576)
Total	(1.864.000)	(10.286)	-	(1.989.000)	(4.663)	(8.576)

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

conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras.

A lo largo del ejercicio 2009, la sociedad mantuvo saldos a su favor en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A. Los ingresos financieros devengados en 2009 por este sistema ascendieron a 26.053 euros y figuran registrados en el epígrafe " Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

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

Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad tiene dispuesto de la citada cuenta de crédito un total de 1.864.000 euros (1.989.000 euros a 31 de diciembre de 2009). Dicha cuenta de crédito devenga un tipo de interés del Euribor 3 meses+0,7 al Euribor 12 meses+0,85. Durante el ejercicio 2010 dicha cuenta de crédito ha generado gastos financieros por importe de 42.424 euros (5.156 euros en 2009) que figuran registrados en el epígrafe "Gastos financieros- Por deudas con empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad tiene pendientes de pago 10.286 euros (4.663 euros al 31 de diciembre de 2009) que se encuentran registrados en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

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



	Euros						
	2010				2009		
	Ingresos financieros	Gastos financieros	Servicios exteriores	Otros ingresos de explotación	Ingresos financieros	Gastos financieros	Servicios exteriores
Sociedad Dominante- SPRILUR, S.A.	-	(42.424)	(1.813)	3.000	26.053	(5.156)	(1.457)
Otras sociedades del grupo- Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.-SPRI, S.A.	-	-	(43.080)	-	-	-	(88.885)
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	824	-	-	-
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	-	-	-	1.236	-	-	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	412	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	824	-	-	-
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	-	-	-	824	-	-	-
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	-	-	-	824	-	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	-	-	-	824	-	-	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	-	-	-	824	-	-	-
Irungo Industrialdea, S.A.	-	-	-	824	-	-	-
Lautadako Industrialdea, S.A.	-	-	-	824	-	-	-
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	-	-	824	-	-	-
Tolosaldeko Apatxaerreka Industria Lurra, S.A.	-	-	-	1.912	-	-	-
Zarautzko Industrialdea, S.A.	-	-	-	412	-	-	-
TOTAL	-	(42.424)	(44.893)	14.388	26.053	(5.156)	(90.342)

En los ejercicios 2010 y 2009, la Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (SPRI) ha facturado a la Sociedad 43.080 euros y 88.885 euros, respectivamente, en concepto de prestación de servicios correspondientes, básicamente, a los gastos de personal, incurridos por SPRI, por el personal de alta dirección de la Sociedad. Desde julio de 2010 los servicios de Alta Dirección que han ascendido a 31.983 euros han sido facturados por un tercero.

21.2 Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 no se ha devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2010, con cargo al epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 75.063 euros (88.885 euros en el ejercicio 2009) como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección de la Sociedad, y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

21.3 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:

Two handwritten signatures are present. The first is in blue ink and appears to be a stylized name. The second is in black ink and is a more complex, abstract signature.

Sociedad	Administradores							
	Arantxa Tapia Otaegi	Enrique Ramos Vispo	Euken Sesé Sarasti	Joaquín Villa Martínez	José Miguel Artaza	Lucio Hernando	Ernesto José Gasco Gonzalo	Jose Manuel Iturrate Andechaga
Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial S.A.-SPRI	-	-	-	-	-	-	-	Vocal
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Presidente	-	-	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	-	-	-	-	Vocal	-	-	Presidente
Elorrioko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Secretario	-	-	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	-
Irungo Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	vocal	-	Vocal	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
Oarsoladeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vicepresidente	-	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	Presidente
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	Vocal
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	-
Promotora del Polo de Innovación Garaia, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
Ibar Zaharra, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Vocal
Sociedad Promotora Aduanera de la Zona de Irún, S.A. (Zaisa)	Vocal	-	-	-	-	-	Vocal	-
Etorlur Gipuzkoako Lurra, S.A.	Presidenta	-	-	-	-	-	-	-
Jaizkibia, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Informatika Zerbitzuen Foru Elkarte-Sociedad Foral de Servicios Informáticos, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A.	Vocal	Vocal	Consejero	Consejero	-	Director	-	Vicepresidente
Parque Tecnológico, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Vicepresidente
Parque Tecnológico de Alava, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Vicepresidente
Vitoria Integrated Air Services, VIAS	-	-	-	-	-	-	-	Vocal
Ortizibia, S.L.	Presidenta	-	-	-	-	-	-	-
Igara Gestión, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
SEED Gipuzkoa SCR Régimen Simplificado, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Euskomodal, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Centro Intermodal de Transporte y Logística de Vitoria-Gasteiz (CTV)	-	-	-	-	-	-	Vocal	-
Sociedad Araba Logística, S.A. (ARASUR)	-	-	-	-	-	-	Vocal	-
Autoridad Territorial del Transporte de Gipuzkoa, S.A.	Presidenta	-	-	-	-	-	-	-
Sociedad del Bañeario, S.L.	-	Consejero	-	-	-	-	-	-
Sociedad Fomento San Sebastián, S.A.	-	Consejero	-	-	-	-	-	-
Centro Kursaal	-	Consejero	-	-	-	-	-	-
Donostia Turismo, S.A.	-	Consejero	-	-	-	-	-	-
Sociedad Mixta Mercado San Martín	-	Consejero	-	-	-	-	-	-
Servicios Funerarios de San Sebastián	-	Consejero	-	-	-	-	-	-
BIC Gipuzkoa Berrilan, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Gestión de Capital Riesgo del País Vasco-SGECR, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-

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

21.4 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

22. Avaluos y compromisos

La Sociedad tiene prestados avales ante terceros por un importe total de 291.651 euros (339.651 euros en el ejercicio 2009) en garantía de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse por motivo de la ejecución de las obras en el parque empresarial Zuatzu.

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

23. Otra información

23.1. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios correspondientes a la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2010 han ascendido a 5.273 euros (6.740 euros en el ejercicio 2009, no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.

24. 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.



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

INFORME GESTION EJERCICIO 2010

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized name followed by a large, sweeping flourish.

INFORME GESTION ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL-ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A. EJERCICIO 2010

1.- INTRODUCCION

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

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

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

2.- ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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



Superficies Edificables

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

Aparcamientos

- En superficie.....	556,-	Plazas
- En subsuelo.....	1.138,-	Plazas
- Parking Público	410,-	Plazas
	<u>2.104,-</u>	Plazas

Inversión Total Prevista en Suelo y Urbanización

- Valor suelo.....	3,47	M. Euros
- Plan Parcial.....	0,03	M. Euros
- Paso inferior bajo Autopista.....	1,12	M. Euros
- Vial salida Infierno.....	1,20	M. Euros
- Urbanización total.....	9,34	M. Euros
- Sustitución tendido eléctrico.....	0,31	M. Euros
Total Suelo y Urbanización.....	<u>15,47</u>	M. Euros

Inversión Total Prevista en Edificación

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

Total Inversión **54,35 M. Euros**

Handwritten signature in blue ink and a circular stamp with a signature inside.

3.- PRINCIPALES REALIZACIONES EN 2.010

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

- Construcción desde cota cero de los Edificios B.320-7 y B.320-8.
- Construcción edificio singular en la parcela B.320-9.
- Total m² construidos: 14.400,- m².
- Urbanización de la Fase 3 – 4.
- Inversión total: 14,78 M. Euros.
- Comienzo Obra: Abril 2.008.
- Fin Obra: Marzo 2.010.

Pues bien, a lo largo de 2.010 se ha seguido con la ejecución de la Obra, comenzada en el ejercicio anterior:

- Inversión total Fase 6^a:..... 14,78 M.Euros.
- Inversión anterior14,08 M Euros.
- Inversión realizada en 2.010:..... 0,70 M Euros.
- Fin Obra:..... Marzo 2.010.

4.- OBJETIVOS GENERALES PARA EL AÑO 2.011 Y SU CUANTIFICACION

1- Política de inversiones

A lo largo de 2.011 los principales objetivos de *Zuatzu Parque Empresarial-Zuatzu Empresa Parkea, S.A.* son:

- Legalización de las obras de la fase 6^a
- Rehabilitación de la Sala de Reuniones del Parque Empresarial
- Proyecto y habilitación de una Sala de Eventos en el Parque Empresarial



2- Política Financiera

Zuatzu Parque Empresarial, S.A. mantiene un préstamo con SPRILUR, S.A. por un importe de 1,86 M. Euros. A lo largo de 2.011 se espera poder ir amortizando dicho préstamo y cumplir con los objetivos de inversiones mencionados en el punto anterior con la venta y arrendamiento de oficinas.

3- Política de personal

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

- 1 Ingeniero Técnico
- 1 Técnico
- 1 Secretaria

4- Política Comercial

Los objetivos en política comercial para el 2.011 son los siguientes:

- A lo largo de 2.011, *Zuatzu Parque Empresarial-Zuatzu Empresa Parkea, S.A.*, una vez concluidas las obras de ejecución de la sexta fase, tiene como objetivo prioritario la colocación de los 14.400 m² construidos en la Fase 6^a.
- Llegar a un acuerdo de colaboración con diferentes operadoras para la explotación de la Fibra óptica.
- Incrementar el número de abonados en el Parking Público del Parque Empresarial
- Realizar una promoción comercial de la Sala de Reuniones existente en el Parque Empresarial

5.- RELACION EMPRESAS INSTALADAS A 2.010

1. AC Telecomunicaciones, S.L.
2. AdHoc Centro de Comunicación y Marketing, S.A.
3. Agem Consultores, S.L.
4. Algorri Jatetxea
5. Altreku Holding, s.l.
6. AMT, (Asoc. Española de Fabricantes de Accesorios, Componentes y Herramientas de Corte para MH)
7. Arkilan, S.C.
8. Arquitectos Debor, S.L.
9. Asesores Creativos y de Imagen Código, S.L.U.
10. Así Sí! Comunicación
11. Asmatu, S.L.
12. Asteca Estructuras, S.A.

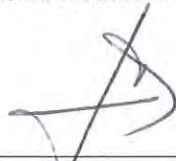


13. Athader, S.L.
14. Bascotecnia Steel, S.L.
15. Becker Abogados, S.L.
16. Bostnan Servicios Creativos, S.L.
17. BSK Bask Consulting, S.L.
18. BSK Legal & Fiscal, S.L.
19. Bultz, S.A.
20. Cafetería Zuausti, S.L.
21. Campaña 2000, S.L.
22. Com & Media Proyectos y Servicios, S.L.
23. Com & Media Tecnologías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

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

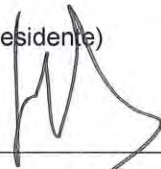
**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTION DEL EJERCICIO 2010**

Reunidos los administradores de Zuatzu Parque Empresarial – Zuatzu Empresa Parkea, S.A., en fecha 25 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. José Manuel Iturrate Andéchaga

(Presidente)



D. Euken Sesé Sarasti

(Vocal)



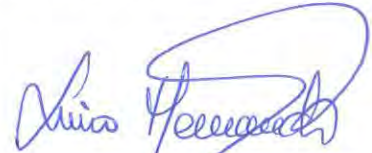
D. José Miguel Artaza Artabe

(Vocal)



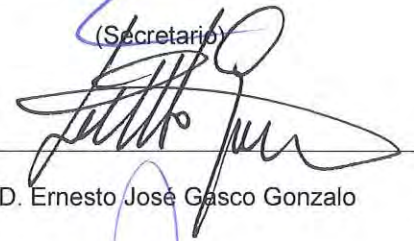
D. Enrique José Ramos Vispo

(Vocal)



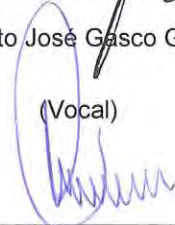
D. Lucio Hernando Albistegui

(Secretario)



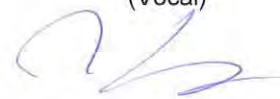
D. Ernesto José Gasco Gonzalo

(Vocal)



D. Joaquín Luis Villa Martínez

(Vocal)



Dña. Arantxa Tapia Otaegi

(Vocal)

ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL, S.A.

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

Zuatzu Parque Empresarial – Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.

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

	(Euros)		Desviación frente a presupuesto
	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Aumento (Disminución)</u>
GASTOS:			
Variación de existencias de promociones terminadas	3.177.540	103.377	(3.074.163)
Aprovisionamientos	1.600.000	1.669.805	69.805
Gastos de personal	156.443	152.095	(4.348)
Otros gastos de explotación	424.392	432.529	8.137
Amortización de inmovilizado	203.321	199.664	(3.657)
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	-	2.560	2.560
Gastos financieros	75.900	45.571	(30.329)
Impuesto sobre Sociedades	362.206	(78.264)	(440.470)
Resultado del ejercicio (beneficio)	935.330	-	(935.330)
	<u>6.935.132</u>	<u>2.527.337</u>	<u>(4.407.795)</u>
INGRESOS:			
Importe neto de la cifra de negocios			
Ventas de productos terminados	6.684.000	2.166.011	(4.517.989)
Ingresos por arrendamientos	92.364	72.738	(19.626)
Otros ingresos de explotación	9.500	35.178	25.678
Ingresos financieros	149.268	53.330	(95.938)
Resultado del ejercicio (perdida)	-	200.080	200.080
	<u>6.935.132</u>	<u>2.527.337</u>	<u>(4.407.795)</u>



MAY 2010

Zuatzu Parque Empresarial – Zuatzu Empresa Parkea, S.A.

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

	(Euros)		Desviación frente al presupuesto
	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización (*)</u>	<u>Aumento (Disminución)</u>
INVERSIONES:			
Pagos de inversiones	-	5.294	5.294
Pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Otras deudas a corto plazo con empresas del grupo	3.500.000	125.000	(3.375.000)
Fianzas recibidas a corto plazo	3.000	9.881	6.881
Fianzas recibidas a largo plazo	-	6.614	6.614
Aumento neto del efectivo o equivalentes	<u>2.289</u>	<u>-</u>	<u>(2.289)</u>
	<u>3.505.289</u>	<u>146.789</u>	<u>(3.358.500)</u>
FINANCIACION:			
Flujo de efectivo de las actividades de explotación	(39.567)	(620.723)	(581.156)
Cobros por emisión de instrumentos de pasivos financieros			
Otras deudas a corto plazo con empresas del grupo	3.500.000	-	(3.500.000)
Fianzas recibidas a largo plazo	44.356	-	(44.356)
Depósitos recibidos a corto plazo	500	-	(500)
Disminución neta del efectivo y equivalentes	<u>767.512</u>	<u>767.512</u>	<u>767.512</u>
	<u>3.505.289</u>	<u>146.789</u>	<u>(3.358.500)</u>

(*)La columna "Realización" de la tabla adjunta no coincide exactamente con el Estado de Flujos de efectivo presentado en las Cuentas Anuales auditadas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 con el objeto de hacerla comparable con el presupuesto definitivo de Capital.



ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL, S.A.

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

ZUATZU PARQUE EMPRESARIAL, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

Los principales objetivos a lo largo del año 2010 han sido:

- Finalización de la ejecución de las obras de construcción (14.400 m2) correspondientes a los Edificios B-320.7 (Edificio Oria), B-320.8 (Edificio Urola) y B-320.9 (Edificio Europa).
- Declaración Obra Nueva de los nuevos edificios.
- Ocupación de 4.000 m2 de los locales de los edificios B-320.7 (Edificio Oria), B-320.8 (Edificio Urola) y B-320.9 (Edificio Europa)
- Incrementar el número de abonados en el aparcamiento público en un 50%.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

- Respecto a la finalización de la ejecución de las obras de construcción correspondientes a los Edificios B-320.7 (Edificio Oria), B-320.8 (Edificio Urola) y B-320.9 (Edificio Europa) cabe destacar que de la previsión de construir 14.400 m2, finalmente se han construido 12.635 m2, repartidos de la siguiente manera:
 - Las obras del Edificio Oria finalizaron al cierre del ejercicio 2009 con una superficie de 3.416 m2 correspondientes a 12 locales con sus parcelas de garaje asociadas. En 2010 no se han producido gastos asociados a dicho edificio.
 - Las obras del Edificio Urola finalizaron en mayo de 2010. Dicho edificio se compone de 12 locales con sus parcelas de garaje asociadas, con una superficie total de 3.418 m2. La inversión ha ascendido a 3.635.356 euros (toda ella procedente del ejercicio 2009).
 - Igualmente, las obras del Edificio Europa se finalizaron en el mes de mayo de 2010. El edificio consta de 17 locales más 72 plazas de garajes, de las cuales 67 son libres, es decir, no se encuentran asociadas a ningún local, con una superficie total de 5.801 m2. La inversión total ha ascendido a 7.435.600 euros (913.955 euros en el año 2010).
- Respecto a la ocupación de los locales y garajes de los edificios B-320.7 (Edificio Oria), B-320.8 (Edificio Urola) y B-320.9 (Edificio Europa).
 - Durante el mes de diciembre se ha procedido a la venta directa de 2 locales con una superficie total de 492 m2 del Edificio Oria.
 - Del edificio Urola no se ha formalizado ninguna venta.
 - Del edificio Europa se ha formalizado la venta directa de 2 locales y un garaje con una superficie total de 364 m2.

En resumen, el total de m2 ocupados en 2010 de los tres edificios ha sido de 856 m2.

- Respecto al objetivo de incrementar los abonados en el aparcamiento público, hay que indicar que no se ha cumplido con el objetivo ya que no se han ocupado tantos locales como los esperados. Al cierre del ejercicio el número de abonados asciende a 41 de un total de 410 plazas, lo que representa un 10%. El grado de ocupación de abonados ha pasado de un 7,3% a 31 de diciembre de 2009 al 10% a 31 de diciembre de 2010.

Política financiera:

Las inversiones se han financiado con:

- 1- Recursos Propios: una parte proveniente del arrendamiento y venta de locales.
- 2- Con préstamo de Sprilur.

Zuatzu tiene un préstamo estructural con Sprilur de 2,5 M.-€ que a 31 de diciembre de 2010 asciende a 1,86 M.-€. Esta previsto devolverlo a lo largo del ejercicio 2011-2012.

Política comercial:

La actividad de la sociedad se ha centrado en la gestión de los inmuebles de la nueva fase como en la de las fases ya finalizadas:

- Durante el ejercicio 2010 se han adquirido 2 locales en el edificio Donosti por rescisión unilateral de 2 contratos industrialdea con una superficie total de 513 m2 no previstos por la sociedad.
- En los presupuestos se tenía previsto la venta de 4.000 m2 de la última fase, pero finalmente se han formalizado contratos de ventas directas por una superficie total de 838 m2, correspondientes a 4 locales y 1 garaje.
- Se han formalizado un contrato de venta directa de un local en el edificio Donosti con sus 3 garajes asociados, con una superficie de 214 m2. Este local fue adquirido por la sociedad en el ejercicio 2009 mediante rescisión unilateral de contrato industrialdea.
- Se ha formalizado la venta mediante contrato industrialdea de un local en el Edificio Donosti de 258 m2. Dicho local había sido adquirido este año por la sociedad mediante rescisión de contrato industrialdea.

Política de personal:

Se mantiene la plantilla existente: 2 Técnicos y 1 Secretaria.