

**ABANTO-ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

**ABANTO ETA ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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



## Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

### A los Accionistas de ABANTO ETA ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.**, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 2 siguiente, el trabajo se ha 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. Tal como se menciona en la nota 16 de la memoria adjunta, en octubre de 2009 el Juzgado de Primera Instancia N°4 de Barakaldo dictó sentencia en relación con tres demandas presentadas en el ejercicio 2008 contra la Sociedad en reclamación de defectos constructivos en ocho pabellones de la Nave A del Polígono de "El Campillo" promoción realizada por la Sociedad en ejercicios anteriores. Dicha sentencia condena conjuntamente a la Sociedad y al arquitecto de la promoción, a la ejecución de las obras necesarias que paralicen los movimientos del terreno sobre el que se asientan los pabellones afectados, así como a la reparación de los mismos. Las cuentas anuales del ejercicio 2009 no incluían ninguna provisión al respecto.

Los administradores, como recoge la mencionada nota 16, estimaban a la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2010, la posibilidad de recompra de algunos pabellones para su reconstrucción y posterior promoción y venta. En este sentido, con fecha 13 de abril de 2011, la sociedad ha obtenido adjudicación de la propiedad en subasta pública de cinco pabellones de los ocho dañados. Si bien existe un recurso contra esta adjudicación, los administradores estiman que el recurso planteado no debiera prosperar.

Las actuaciones de reconstrucción así como los costes de adquisición se estiman serán recuperables mediante la posterior venta de los pabellones, en base a las valoraciones de los administradores y sus técnicos. Respecto a los tres pabellones restantes y propiedad de terceros, la Sociedad, a la fecha actual, no dispone de información técnica suficiente que permita cuantificar con fiabilidad las actuaciones necesarias a realizar, por lo que las cuentas anuales adjuntas al 31 de diciembre de 2010 no recogen provisión alguna. En consecuencia, no podemos cuantificar de forma razonable el importe de la provisión que la Sociedad debería constituir, al 31 de diciembre de 2010, para hacer frente a las pérdidas que se originarán en relación a los tres pabellones propiedad de terceros, debido a la mencionada sentencia, ni su efecto en el patrimonio neto de la sociedad a dicha fecha.

3. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera derivarse de la limitación al alcance que se indica en el párrafo 2 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.** al 31 de diciembre de 2010 así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
  
4. 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

Miembro ejerciente:

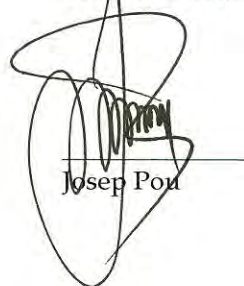
MAZARS AUDITORES, S.L.P.

Año 2011 N° 03/11/00938  
COPIA GRATUITA

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

Bilbao, 15 de abril de 2011

MAZARS AUDITORES, S.L.P.  
ROAC N° S1189



Josep Pou

**ABANTO-ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
(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
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>353.874</b>	<b>378.961</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>9.460.100</b>	<b>10.130.515</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>Nota 5</b>	-	<b>457</b>	<b>Fondos propios</b>		<b>9.460.100</b>	<b>10.130.515</b>
Aplicaciones informáticas		-	457	Capital		<u>4.436.200</u>	<u>4.436.200</u>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>Nota 6</b>	<b>318.312</b>	<b>342.942</b>	Capital escriturado	Nota 13	4.436.200	4.436.200
Terrenos y construcciones		245.033	254.779	Reservas	Nota 13	<u>6.251.799</u>	<u>6.251.799</u>
Instalaciones técnicas y otro inmov.material		73.279	88.163	Legal y estatutarias		713.195	713.195
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		-	-	Otras reservas		5.538.604	5.538.604
Instrumentos de patrimonio		-	-	Resultado del ejercicio	<b>Nota 3</b>	(557.484)	(557.484)
Otros activos financieros		-	-			(670.415)	-
<b>Activo por impuesto diferido</b>	<b>Nota 17</b>	<b>35.562</b>	<b>35.562</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>47.137</b>	<b>30.285</b>
				Deudas a largo plazo	<b>Nota 14</b>	<b>47.137</b>	<b>30.285</b>
				Otros pasivos financieros		47.137	30.285
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>11.107.483</b>	<b>9.843.973</b>	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>			
<b>Existencias</b>	<b>Nota 9</b>	<b>4.720.386</b>	<b>2.916.061</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.954.120</b>	<b>62.134</b>
Edificios adquiridos		458.797	393.789	Deudas a corto plazo	<b>Nota 14</b>	<b>14.437</b>	<b>33.073</b>
Terrenos y solares		3.520.501	1.773.652	Otros pasivos financieros		14.437	33.073
Edificios construidos		741.088	748.620	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>1.939.683</b>	<b>29.061</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>Nota 8</b>	<b>1.017.889</b>	<b>1.224.647</b>	Acreeedores varios		1.922.357	2.385
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	<b>Nota 10</b>	219.429	466.254	Otras deudas con las Administraciones públicas	<b>Nota 17</b>	17.326	26.676
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	<b>Nota 10</b>	354.345	652.088				
Activos por impuesto corriente	<b>Nota 17</b>	97.603	-				
Otros créditos con administraciones publicas	<b>Nota 17</b>	346.512	106.305				
<b>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo</b>	<b>Notas 8 y 20</b>	<b>5.279.132</b>	<b>5.584.132</b>				
Créditos a empresas		5.279.132	5.584.132				
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>390</b>	<b>1.095</b>				
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 11</b>	<b>89.686</b>	<b>118.038</b>				
Tesorería		89.686	118.038				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>11.461.357</b>	<b>10.222.934</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>11.461.357</b>	<b>10.222.934</b>

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

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 18</b>	<b>890</b>	<b>105.558</b>
a) Ventas		-	101.451
b) Ingresos por arrendamientos		890	4.107
<b>2. Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</b>	<b>Nota 9</b>	<b>-</b>	<b>(46.186)</b>
<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>		<b>(313.447)</b>	<b>(603.175)</b>
a) Consumo de edificios adquiridos	Nota 18	(43.764)	(62.514)
b) Deterioro de terrenos y solares	Nota 9	(269.683)	(540.661)
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>		<b>8.852</b>	<b>42.224</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		8.852	42.224
<b>6. Gastos de personal</b>		<b>(110.490)</b>	<b>(161.510)</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados		(85.485)	(135.043)
b) Cargas sociales	<b>Nota 18</b>	(25.005)	(26.467)
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>(282.784)</b>	<b>(214.657)</b>
a) Servicios exteriores		(278.458)	(154.634)
b) Tributos		(22.946)	(51.720)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>Notas 10</b>	18.620	(8.303)
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 5 y 6</b>	<b>(29.187)</b>	<b>(35.609)</b>
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>10. Excesos de provisiones</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>-</b>	<b>(31)</b>
a) Deterioros y pérdidas		-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		-	(31)
<b>12. Otros resultados</b>		<b>(661)</b>	<b>675</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(726.827)</b>	<b>(912.711)</b>
<b>13. Ingresos financieros</b>		<b>56.412</b>	<b>141.361</b>
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		-	-
a1) En empresas del grupo y asociadas		-	-
a2) En terceros		-	-
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		56.412	141.361
a1) De empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 18</b>	38.364	67.970
a2) De terceros		18.048	73.391
<b>14. Gastos financieros</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
a) Por deudas con terceros		-	-
<b>15. Diferencias de cambio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>56.412</b>	<b>141.361</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(670.415)</b>	<b>(771.350)</b>
17. Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 17</b>		213.866
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(670.415)</b>	<b>(557.484)</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(670.415)</b>	<b>(557.484)</b>

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	Nota 3	<b>(670.415)</b>	<b>(557.484)</b>
<i>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>			
I. Por valoración de activos y pasivos		-	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
III. Subvenciones, donaciones y legados		-	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
V. Efecto impositivo		-	-
<i>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</i>		-	-
<i>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>			
VI. Por valoración de activos y pasivos		-	-
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
VIII. Subvenciones, donaciones y legados		-	-
IX. Efecto impositivo		-	-
<i>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>(670.415)</b>	<b>(557.484)</b>





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

	Capital		Prima emisión	Reservas	Resultado ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
	Escriturado	No exigido						
<b>C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO – 31 diciembre 2008</b>	<b>4.436.200</b>	-	-	<b>6.009.574</b>	<b>242.225</b>	-	-	<b>10.687.999</b>
I. Ajustes por cambios de criterio 2007.	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2007.	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2009-1 de enero 2009</b>	<b>4.436.200</b>	-	-	<b>6.009.574</b>	<b>242.225</b>	-	-	<b>10.687.999</b>
I. Ingresos y gastos reconocidos en Patrimonio Neto	-	-	-	-	(557.484)	-	-	(557.484)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-
3. (-) Distribución de resultados	-	-	-	242.225	(242.225)	-	-	-
<b>C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO – 31 diciembre 2009</b>	<b>4.436.200</b>	-	-	<b>6.251.799</b>	<b>(557.484)</b>	-	-	<b>10.130.515</b>
I. Ajustes por cambios de criterio 2008.	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2008.	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. SALDO AJUSTADO, INICIO EJERCICIO - 1 enero 20010</b>	<b>4.436.200</b>	-	-	<b>6.251.799</b>	<b>(557.484)</b>	-	-	<b>10.130.515</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(670.415)	-	-	(670.415)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
1. (-) Distribución de resultados	-	-	-	(557.484)	557.484	-	-	-
<b>E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO - 31 diciembre 20010</b>	<b>4.436.200</b>	-	-	<b>5.694.315</b>	<b>(670.415)</b>	-	-	<b>9.460.100</b>

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

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>		<b>-670.415</b>	<b>-771.350</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>		<b>223.838</b>	<b>443.243</b>
Amortización del inmovilizado (+).	5 y 6	29.187	35.609
Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	9 y 10	269.683	548.964
Variación de provisiones (+/-).		-18.620	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	6	-	31
Ingresos financieros (-).		-56.412	-141.361
<b>3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1</b>		<b>-45.392</b>	<b>1.184.453</b>
Existencias (+/-).	10	2.074.008	-307.853
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		563.188	1.509.649
Otros activos y pasivos corrientes (+/-).		-462.046	33.414
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		1.910.622	19.964
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		16.852	-70.721
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>		<b>162.717</b>	<b>230.886</b>
Cobros de intereses (+).		56.412	115.916
Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		106.305	114.970
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>		<b>-329.252</b>	<b>1.087.232</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones (-).</b>		<b>-4.100</b>	<b>-876</b>
c) Inmovilizado material.	6	-4.100	-876
<b>7. Cobros por desinversiones (+).</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>		<b>-4.100</b>	<b>-876</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>			
		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	<b>11 y 20</b>	<b>5.702.170</b>	<b>4.615.814</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.</b>	<b>11 y 20</b>	<b>5.368.818</b>	<b>5.702.170</b>

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

## 1. Actividad de la Sociedad

**Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.** (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 11 de diciembre de 1985 en Abanto y Zierbena. Su domicilio social y fiscal está radicado en el Polígono Industrial "El Campillo" donde se encuentran sus principales instalaciones.

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

Como parte de este objeto social, la Sociedad finalizó la construcción del complejo de pabellones industriales y oficinas que forman el Polígono Industrial "El Campillo" situado en Gallarta (Abanto y Zierbena), y los pabellones proyectados en el Polígono Industrial "Granada" situado en Ortuella; habiéndose realizado, en relación con los mismos, diversas operaciones de venta y de arrendamiento con opción de compra con las empresas instaladas. En la actualidad, la actividad central de la Sociedad es la de gestionar estos contratos, la prestación de diversos servicios a las empresas instaladas en los citados Polígonos Industriales, así como el análisis de otras posibles promociones.

La Sociedad forma parte del Grupo SPRI, el cual está encabezado por Sociedad para Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (en adelante SPRI, S.A.) como sociedad dominante última, y tal como se indica en la Nota 13, la sociedad dominante directa es SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Álava y Vizcaya, respectivamente. El Grupo SPRI deposita sus cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Álava.

Los saldos y las transacciones con empresas del Grupo se muestran en la Nota 20 de esta memoria.

Al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

## 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 6 de mayo de 2010.

## **2.2. Principios contables**

Para la elaboración de las cuentas del ejercicio 2010 se han seguido los principios contables y las normas de registro y valoración establecidas en el Código de Comercio, en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de Reforma y Adaptación de la Legislación Mercantil en Materia Contable para su Armonización Internacional con base en la Normativa de la Unión Europea, y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias en todo aquello que no se oponga a la normativa relacionada anteriormente y, especialmente se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.

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

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por la Alta Dirección, ratificadas posteriormente por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas. En este sentido, los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio o complejidad durante el proceso de formulación de estas cuentas anuales no tienen efectos significativos en los importes reconocidos en las mismas. Las estimaciones más significativas utilizadas en estas cuentas anuales se refieren a:

- Pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 9)
- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Nota 4)
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias (Nota 16)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 12)

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

periodos sucesivos conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables".

## 2.4. Comparación de la información

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

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.

## 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, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Por su parte, con fecha 6 de mayo de 2010, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2009 por importe de 557.484 euros, fueran destinadas al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

## 4. Normas de Registro y valoración

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

### 4.1. Inmovilizado intangible

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ascendió a 457 euros (1.495 euros en 2009) (Nota 5).

## **Aplicaciones informáticas**

Los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas informáticos se valoran por los importes satisfechos para su adquisición o para el derecho al uso de los mismos, siempre y cuando se prevea que su utilización abarcará varios ejercicios, y se presentan netos de su correspondiente amortización acumulada, calculada según el método lineal sobre un período de cinco años y, en su caso, de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos de mantenimiento de estas aplicaciones informáticas se imputan directamente como gastos del ejercicio en que se producen.

## **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:

	<b>Años Vida Útil</b>
Edificios	33
Otras instalaciones	10
Mobiliario	7
Equipos para proceso de información	4
Otro inmovilizado material	10

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 28.730 Euros (34.114 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. Arrendamientos**

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

#### ***Arrendamientos operativos***

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

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

### **4.4. Instrumentos financieros**

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

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



## a) Activos financieros

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

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

- Préstamos y partidas a cobrar: "Contratos Industrialdea"

Los "Contratos Industrialdea" son contratos de compraventa con pago aplazado en los 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 la venta, 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.

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





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

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

#### **c) Instrumentos de patrimonio propio**

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

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

#### **d) Fianzas recibidas**

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

#### **e) Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo**

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

### **4.5. Existencias**

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

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

- Los edificios adquiridos se valoran a su precio de adquisición.
- Las promociones en curso se valoran incorporando a las mismas la totalidad de los costes directamente soportados, incluidos los terrenos y solares y otros gastos repercutibles a las promociones.
- Los edificios construidos se valoran incorporando a los mismos la totalidad de los costes directamente soportados y otros gastos repercutibles a la promoción. Se transfiere de "Obras en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el ejercicio.

- No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos los gastos de comercialización que correspondan. Al menos al final del ejercicio, se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias. Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con abono a los epígrafes "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" o, en su caso, "Aprovisionamientos", según el tipo de existencias.

#### 4.6. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2010 se ha calculado según la Norma Foral, 3/1996, de 26 de junio, del Impuesto sobre Sociedades.



#### 4.7. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

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

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias (pabellones, locales y oficinas) bajo un contrato Industrialdea, la Sociedad sigue el criterio de registrar las ventas y el coste de ventas de las mismas en el momento en el que se suscriben dichos contratos.

Las ventas del resto de unidades inmobiliarias y el coste de ventas de las mismas se reconocen en el momento de la escrituración. En el supuesto de resolución de un contrato Industrialdea, la Sociedad registra la adquisición del bien objeto del contrato como "Edificios adquiridos" por el importe del principal pendiente de cobro mas, en su caso, las cantidades entregadas, con el límite del valor razonable del bien en el momento de la incorporación o el coste de producción, el menor.

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

#### 4.8. Provisiones y contingencias

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

- Provisiones: obligaciones existentes a la fecha de cierre surgidas como consecuencia de sucesos pasados, sobre los que existe incertidumbre en cuanto a su cuantía o vencimiento pero de las que es probable que puedan derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad y el importe de la deuda correspondiente se puede estimar de manera fiable.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran o no, uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

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

Su dotación se realiza con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que nace la obligación (legal, contractual o implícita), procediéndose a su reversión, total o



parcial, con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las obligaciones dejan de existir o disminuyen.

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

#### **4.9. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

#### **4.10. Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal**

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

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

#### **4.11. Transacciones con partes vinculadas**

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI, al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad (Notas 1 y 20).

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

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

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

#### **4.12. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente**

En el balance de situación adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir,

desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

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

## 5. Inmovilizado Intangible

A continuación se presenta la composición y los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 en este epígrafe de los balances de situación adjuntos:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Aplicaciones informáticas	TOTAL
<b><u>COSTE</u></b>		
Saldo a 01.01.2010	10.311	-
Entradas	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-
Saldo a 31.12.2010	10.311	-
<b><u>AMORTIZACIÓN</u></b>		
Saldo a 01.01.2010	(9.854)	(9.854)
Dotación del ejercicio	(457)	(457)
Disminuciones	-	-
Saldo a 31.12.2010	(10.311)	(10.311)
VNC a 01.01.2010	457	457
VNC a 31.12.2010	-	-

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Aplicaciones informáticas	TOTAL
<b><u>COSTE</u></b>		
Saldo a 01.01.2009	10.311	10.311
Entradas	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-
Saldo a 31.12.2009	10.311	10.311
<b><u>AMORTIZACIÓN</u></b>		
Saldo a 01.01.2009	(8.359)	(8.359)
Dotación del ejercicio	(1.495)	(1.495)
Disminuciones	-	-
Saldo a 31.12.2009	(9.854)	(9.854)
VNC a 01.01.2009	1.952	1.952
VNC a 31.12.2009	457	457

El valor de activo y correspondiente amortización acumulada de los elementos del inmovilizado intangible de la Sociedad en uso al 31 de diciembre de 2010, que se encuentran totalmente amortizados a dicha fecha asciende a 10.311 euros (7.826 euros en 2009).

## 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 inmov. material	TOTAL
<b><u>COSTE</u></b>			
<b>Saldo a 01.01.2010</b>	<b>326.845</b>	<b>286.566</b>	<b>613.411</b>
Ampliaciones y mejoras	-	4.100	4.100
Resto de entradas	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	(375)	(375)
Trasposos	-	-	-
<b>Saldo a 31.12.2010</b>	<b>326.845</b>	<b>290.291</b>	<b>617.136</b>
<b><u>AMORTIZACIÓN</u></b>			
<b>Saldo a 01.01.2010</b>	<b>(72.066)</b>	<b>(198.372)</b>	<b>(270.438)</b>
Dotación del ejercicio	(9.746)	(18.984)	(28.730)
Disminuciones	-	344	344
<b>Saldo a 31.12.2010</b>	<b>(81.812)</b>	<b>(217.012)</b>	<b>(298.824)</b>
<b><u>DETERIORO</u></b>			
<b>Saldo a 31.12.2008</b>	-	-	-
Reconocido en el ejercicio	-	-	-
Reversiones	-	-	-
Disminuciones	-	-	-
<b>Saldo a 31.12.2009</b>	-	-	-
<b>VNC a 01.01.2010</b>	<b>254.779</b>	<b>88.194</b>	<b>342.973</b>
<b>VNC a 31.12.2010</b>	<b>245.033</b>	<b>73.279</b>	<b>318.312</b>




Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmov. material	TOTAL
<b>COSTE</b>			
<b>Saldo a 01.01.2009</b>	<b>326.845</b>	<b>285.690</b>	<b>612.535</b>
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Resto de entradas	-	876	876
Salidas, bajas, reducciones	-	(375)	(375)
Traspasos	-	-	-
<b>Saldo a 31.12.2009</b>	<b>326.845</b>	<b>286.566</b>	<b>613.411</b>
<b>AMORTIZACIÓN</b>			
<b>Saldo a 01.01.2009</b>	<b>(62.319)</b>	<b>(174.005)</b>	<b>(236.324)</b>
Dotación del ejercicio	(9.747)	(24.367)	(34.114)
Disminuciones	-	344	344
<b>Saldo a 31.12.2009</b>	<b>(72.066)</b>	<b>(198.372)</b>	<b>(270.438)</b>
<b>DETERIORO</b>			
<b>Saldo a 01.01.2009</b>	-	-	-
Reconocido en el ejercicio	-	-	-
Reversiones	-	-	-
Disminuciones	-	-	-
<b>Saldo a 31.12.2009</b>	-	-	-
<b>VNC a 01.01.2009</b>	<b>264.526</b>	<b>111.685</b>	<b>376.211</b>
<b>VNC a 31.12.2009</b>	<b>254.779</b>	<b>88.163</b>	<b>342.942</b>

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	1.989	1.989
Construcciones	324.856	324.856
<b>Total</b>	<b>326.845</b>	<b>326.845</b>

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

Asimismo, la Sociedad no tiene al 31 de diciembre de 2010 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 de los ejercicios 2010 y 2009, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante el ejercicio.

### Bienes totalmente amortizados

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

	31.12.10	31.12.09
Utilaje	188	188
Otras instalaciones	6.520	5.999
Mobiliario	79.127	66.560
Equipos para procesos de información	27.647	26.960
Otro inmovilizado	664	664
<b>Total</b>	<b>114.146</b>	<b>100.371</b>

### 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. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

### 7.1. Arrendamientos operativos - Arrendador

Los ingresos por arrendamiento devengados en los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 ascienden a 890 euros y 4.107 euros, respectivamente, y se encuentran registrados en la cuenta " Importe neto de la cifra de negocios. Ingresos por arrendamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 18).

## 8. Activos financieros por categorías

### Categorías de activos financieros

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

Categorías	Euros					
	31.12.2010			31.12.2009		
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	Total	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	Total
Préstamos y partidas a cobrar	1.017.889	5.279.132	6.297.021	1.224.647	5.584.132	6.808.779



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 finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros							Total largo plazo	Total
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y siguientes			
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>									
Clientes por ventas y prestación de servicios	219.429	108.233	69.994	69.624	46.394	60.100	354.345	<b>573.774</b>	
Activos por impuesto corriente	97.603	-	-	-	-	-	-	<b>97.603</b>	
Otros Créditos con Administraciones Públicas	346.512	-	-	-	-	-	-	<b>346.512</b>	
<b>Inversiones en empresas del grupo</b>									
Créditos a empresas del grupo y asociadas	5.279.132	-	-	-	-	-	-	<b>5.279.132</b>	
<b>Deudores y otras cuentas a cobrar</b>	<b>5.942.676</b>	<b>108.233</b>	<b>69.994</b>	<b>69.624</b>	<b>46.394</b>	<b>60.100</b>	<b>354.345</b>	<b>6.297.021</b>	

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros						Total largo plazo	Total
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes		
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>								
Clientes por ventas y prestación de servicios	466.254	220.610	125.235	88.979	81.854	135.410	652.088	1.118.342
Activos por impuesto corriente	106.305	-	-	-	-	-	-	106.305
<b>Inversiones en empresas del grupo</b>								
Créditos a empresas del grupo y asociadas	5.584.132	-	-	-	-	-	-	5.584.132
<b>Deudores y otras cuentas a cobrar</b>	<b>6.156.691</b>	<b>220.610</b>	<b>125.235</b>	<b>88.979</b>	<b>81.854</b>	<b>135.410</b>	<b>652.088</b>	<b>6.808.779</b>

## Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros relativas a los ejercicios 2010 y 2009 son las siguientes:

	Euros	
	Préstamos y partidas a cobrar	
	2010	2009
Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo (Nota 18)	56.412	141.361
Pérdidas por deterioro de valor (Nota 10)	18.620	(8.303)
<b>Ganancias (Pérdidas) netas</b>	<b>75.032.</b>	<b>133.058</b>

## 9. Existencias

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros				
	Saldo a 31.12.2009	Adiciones	Trasposos	Retiros	Saldo a 31.12.2010
Edificios adquiridos	393.789	65.008	-	-	458.797
Terrenos y solares	2.314.313	2.009.000	-	-	4.323.313
Edificios construidos	748.620	-	-	-	748.620
Correcciones valorativas por deterioro					
Terrenos y solares	(540.661)	(262.151)	-	-	(802.812)
Edificios construidos	-	(7.532)	-	-	(7.532)
<b>Valor neto de las existencias</b>	<b>2.916.061</b>	<b>1.804.325</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.720.386</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros				
	Saldo a 31.12.2008	Adiciones	Trasposos	Retiros	Saldo a 31.12.2009
Edificios adquiridos	43.013	350.776	-	-	393.789
Terrenos y solares	2.311.050	3.263	-	-	2.314.313
Edificios construidos	794.806	-	(46.186)	-	748.620
Correcciones valorativas por deterioro					
Terrenos y solares	-	(540.661)	-	-	(540.661)
<b>Valor neto de las existencias</b>	<b>3.148.869</b>	<b>(186.622)</b>	<b>(46.186)</b>	<b>-</b>	<b>2.916.061</b>

Las altas del ejercicio 2010 en el epígrafe "Edificios adquiridos" se corresponden con las recuperaciones por rescisión de dos contratos de industrialdea de oficinas en el Polígono "El

Campillo". En el ejercicio 2009 la Sociedad adquirió 5 oficinas y 9 parcelas de garaje en el Polígono "El Campillo", enajenados a terceros en ejercicios anteriores. Al 31 de diciembre de 2010 las existencias registradas en la cuenta "Edificios adquiridos" corresponden a 8 oficinas y 9 parcelas de garaje (6 oficinas y 9 parcelas de garaje a 31 de diciembre de 2009).

En lo que respecta al epígrafe de "Terrenos y solares", en el ejercicio 2010 se han realizado altas correspondientes a la compra de dos parcelas edificables, 8.036 metros cuadrados, anexas a la ya existente a 31 de diciembre de 2009. Esta última se encuentra recogida a su coste de adquisición y se corresponde con una parcela edificable de 6.046 metros cuadrados en Ortuella (Vizcaya) adquirida al Ayuntamiento de dicha localidad en el ejercicio 2008. Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad ha registrado con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos-Deterioro de terrenos y solares" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y por importe de 262.151 euros (540.661 euros en 2009), una corrección valorativa por deterioro sobre la parcela adquirida en 2008.

Las parcelas adquiridas en el ejercicio 2010 lo han sido con un coste de adquisición de 2.009 miles de euros, de los que un 5% fue satisfecho en el momento de la compra, diciembre 2010, el resto del precio será satisfecho:

- 5% adicional a los 12 meses de la firma de la escritura de compraventa
- 5% adicional a los 24 meses de la firma de la escritura de compraventa
- El 85% restante, 24 meses después de que el vendedor certifique la finalización de las obras de urbanización de la parcela, acreditado con certificado de fin de obra, recepción de obras de urbanización por el Ayuntamiento, así como del total cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Ley 1/2005 de prevención y corrección de la contaminación del suelo, acreditado mediante declaración de calidad del suelo.

La cantidad de precio aplazada devengará un interés variable estipulado en Euribor a 3 meses +1,5 puntos sobre el principal pendiente.

Por otra parte, el epígrafe "Edificios construidos" al 31 de diciembre de 2010 y 2009 recoge el coste de construcción de 7 oficinas, 66 parcelas de garaje y 13 trasteros situados en el Polígono de "El Campillo" a la espera de ser vendidos. Al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad ha registrado con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos-Deterioro de edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y por importe de 7.532 euros, una corrección valorativa por deterioro sobre uno de los trasteros en base a la tasación realizada por un experto independiente.

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.

## **10. Clientes por ventas y prestaciones de servicios**

Se consideran operaciones de contratos de compraventa con pago aplazado "contratos industrialdea" a aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto de la compraventa se transfieren al comprador, quien tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato con el desembolso de la última amortización, en las condiciones acordadas al formalizarse la operación, normalmente con una duración de nueve años.

La Sociedad reconoce en el momento de realización del contrato de industrialdea un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir, 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.

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 terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros			Neto
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	
<b>Clientes por ventas y prestaciones de servicios</b>				
Por contratos de industrialdea (Nota 10)	205.189	354.345	-	559.534
Otros	39.454	-	(25.214)	14.240
	<b>244.643</b>	<b>354.345</b>	<b>(25.214)</b>	<b>573.774</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros			Neto
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	
<b>Clientes por ventas y prestaciones de servicios</b>				
Por contratos de industrialdea (Nota 10)	480.395	652.088	(43.834)	1.088.649
Otros	29.693	-	-	29.693
	<b>510.088</b>	<b>652.088</b>	<b>(43.834)</b>	<b>1.118.342</b>

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El análisis de los movimientos habidos durante los ejercicios 2010 y 2009 de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de estos activos financieros, valorados a coste amortizado, es como sigue:

	Euros	
	2010	2009
Saldo a 01 de enero	43.834	35.531
Dotaciones	25.214	8.303
Reversiones	(43.834)	-
Aplicaciones	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre</b>	<b>25.214</b>	<b>43.834</b>

Normalmente no se cobran intereses sobre las cuentas a cobrar, siendo el periodo medio de crédito concedido de 30 días.

## 10.1. Clientes por Contratos Industrialdea

La Sociedad actúa como vendedor de diversos pabellones, locales y oficinas ubicados en el Polígono "Granada" en Ortuella (Bizkaia) y en el Polígono "El Campillo" en Gallarta (Bizkaia) mediante contratos industrialdea. Dichos contratos se formalizan, normalmente, por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

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

	31.12.2010		31.12.2009	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	215.765	372.495	498.086	682.299
Menos - Ingresos financieros no devengados	(10.576)	(18.150)	(17.691)	(30.141)
<b>Valor actual de los pagos aplazados a cobrar</b>	<b>205.189</b>	<b>354.345</b>	<b>480.395</b>	<b>652.158</b>
Menos deterioro de valor	-	-	(43.384)	-
<b>Total</b>	<b>205.189</b>	<b>354.345</b>	<b>437.011</b>	<b>652.158</b>

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

	Euros					
	31.12.2010			31.12.2009		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta 1 año	215.765	(10.576)	205.189	498.086	(17.691)	480.395
No corriente						
Entre 1 y 5 años	315.244	(16.998)	298.246	605.799	(28.989)	576.810
Más de 5 años	<u>57.251</u>	<u>(1.152)</u>	<u>56.099</u>	<u>76.430</u>	<u>(1.152)</u>	<u>75.278</u>
	372.495	(18.150)	354.345	682.229	(30.141)	652.088
<b>Total</b>	<b>588.260</b>	<b>(28.726)</b>	<b>559.534</b>	<b>1.180.315</b>	<b>(47.832)</b>	<b>1.132.483</b>

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
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>1.180.315</b>	<b>2.645.511</b>
Altas	-	127.368
Cobros	(474.272)	(516.242)
Resoluciones de contrato	(115.295)	(354.300)
Regularización de tipos de interés	(2.488)	(64.014)
Cobros anticipados	-	(658.008)
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<b>588.260</b>	<b>1.180.315</b>

## 11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Caja	74	688
Bancos e instituciones de crédito c/c BBK	89.612	117.350
<b>Total</b>	<b>89.686</b>	<b>118.038</b>

Al 31 de diciembre de 2010, esta cuenta corriente, de libre disposición, está contratada a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 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 438 euros (1.875 euros en el ejercicio 2009), que figuran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 18).

## 12. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

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

### a) Riesgo de crédito y liquidez:

La Sociedad está integrada en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del Grupo SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras (Nota 20).

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

Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos de compraventa con pago aplazado o contratos industrialde de pabellones, oficinas o locales (Nota 10), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.

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

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

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

El detalle de los mencionados saldos al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros	
		31.12.2010	31.12.2009
Tesorería	Euribor 3M - 0,10	89.612	117.350
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 20)	Euribor 3M -0,1	5.279.132	5.584.132
Cuentas a cobrar por contratos industrialdea	Entre Euribor 3M+ 1,25%-Euribor 12M +2.85%	559.534	1.088.649
<b>Total</b>		<b>5.928.278</b>	<b>6.790.131</b>

### 13. Fondos Propios

#### 13.1. Capital

El capital social se compone de 820.000 acciones ordinarias al portador de 5,41 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

La composición del accionariado es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación
Sprilur, S.A.	418.200	51%
Diputación Foral de Bizkaia	393.600	48%
Excmo. Ayuntamiento de Abanto y Zierbena	8.200	1%
<b>Total</b>	<b>820.000</b>	<b>100%</b>

Durante el ejercicio, no se han producido movimientos en el capital social ni en los porcentajes de participación detallados en el cuadro anterior.

## 13.2. Reservas

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

	Saldo al 01.01.09	Aumento	Saldo al 31.12.09	Aumento	Saldo al 31.12.10
<b>Legal y estatutarias</b>					
Reserva legal	688.972	24.223	713.195	-	713.195
<b>Otras reservas</b>					
Voluntarias	5.320.602	218.002	5.538.604	-	5.538.604
Reservas especiales	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>6.009.574</b>	<b>242.225</b>	<b>6.251.799</b>	<b>-</b>	<b>6.251.799</b>

### Reserva Legal

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

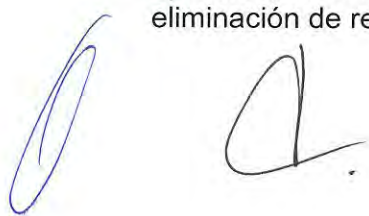
Esta reserva sólo puede utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para esta finalidad y mientras no supere el 20% del capital social, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles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

### Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

### Reserva especial para inversiones productivas

Los saldos de la Reserva Especial para Inversiones Productivas procedentes de las distribuciones de beneficios de los ejercicios 2000 a 2004, constituidos con objeto de acogerse a determinados beneficios fiscales establecidos en la normativa foral, podrán aplicarse, transcurridos cinco años desde su respectiva materialización en activos fijos, a la eliminación de resultados contables negativos o a la ampliación del capital social.





## 14. Pasivos financieros por categorías

### Categorías de pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

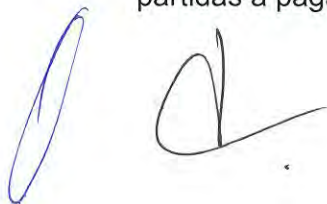
Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros			Total
	No corriente	Corriente		
	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y cuentas a pagar	47.137	14.437	1.939.683	2.001.257

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros			Total
	No corriente	Corriente		
	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y cuentas a pagar	30.285	33.073	29.061	92.419

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



### Clasificación por vencimientos

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos de los ejercicios 2010 y 2009 es como sigue:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y siguientes	Total no corriente	Total
Otros pasivos financieros	14.437	3.339	1.943	2.976	5.183	33.696	47.137	61.574
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Acreeedores a largo plazo por adquisición de terrenos (Nota 9)	100.450	100.450	1.707.650	-	-	-	1.808.100	1.908.550
Acreeedores varios	13.807	-	-	-	-	-	-	13.807
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	17.326	-	-	-	-	-	-	17.326
<b>Total</b>	<b>146.020</b>	<b>103.789</b>	<b>1.709.593</b>	<b>2.976</b>	<b>5.183</b>	<b>33.696</b>	<b>1.855.237</b>	<b>2.001.257</b>

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	Total no corriente	Total
Otros pasivos financieros	33.073	16.844	3.339	1.943	2.976	5.183	30.285	63.358
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Acreeedores varios	2.385	-	-	-	-	-	-	2.385
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	26.676	-	-	-	-	-	-	26.676
<b>Total</b>	<b>62.134</b>	<b>16.844</b>	<b>3.339</b>	<b>1.943</b>	<b>2.976</b>	<b>5.183</b>	<b>30.285</b>	<b>92.419</b>

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

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

## **16. Provisiones y contingencias**

En octubre de 2009 el Juzgado de Primera Instancia N° 4 de Barakaldo dictó sentencia en relación con tres demandas acumuladas presentadas en el ejercicio 2008 por varios terceros contra la Sociedad en reclamación de la reparación de defectos constructivos en ocho pabellones de la Nave A del Polígono Industrial de "El Campillo", promoción realizada por la Sociedad en ejercicios anteriores. Dicha sentencia condena a la Sociedad y al arquitecto, director de la obra y autor del proyecto edificativo, fundamentalmente, a realizar todas las obras necesarias a fin de llevar a cabo la consolidación de la estructura y la solera de los pabellones, previa realización de catas y ensayos del suelo, para la estabilización definitiva de la estructura y así evitar el progresivo movimiento y asentamiento del conjunto. Asimismo, se les condena a la reparación de los pabellones.

La Sociedad ha interpuesto recurso de apelación contra la parte de la sentencia que hace referencia a dos de las tres demandas interpuestas y que a la fecha de formulación de estas cuentas anuales se encuentra en tramitación.

En el ejercicio 2008, la Sociedad contrató a una ingeniería especializada la realización de un estudio geotécnico con el objetivo final de prediseñar la solución más conveniente para conseguir la paralización de los supuestos movimientos de tierras sobre los que se asientan los ocho pabellones de la Nave A y así, proceder a la reparación de los mismos.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales los Administradores de la sociedad están considerando diversas opciones incluyendo la adquisición de seis de los pabellones dañados y una posible reconstrucción que permita hacer frente a las obligaciones establecidas. Sin embargo, esta opción no está aún materializada y la Sociedad se encuentra en negociaciones para dicha adquisición, la cual permitiría una reconstrucción de los pabellones cuyos costes se estiman serían recuperables a través del precio de venta. No obstante, a la fecha actual los costes de rehabilitación no han sido cuantificados ni provisionados, aunque se estima que el riesgo es probable.



## 17. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

	Euros			
	31.12.2010		31.12.2009	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
<b>No corriente</b>				
<u>Activos por impuesto diferido</u>	<u>35.562</u>	=	<u>35.562</u>	=
Derechos por deducciones y bonificaciones pendientes de aplicar	87	-	87	-
Crédito por pérdidas a compensar	35.475	-	35.475	-
<u>Pasivos por impuesto diferido</u>	-	-	-	-
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	-	-	-	-
<b>Corriente</b>				
<u>Activos por impuesto corriente</u>	<u>97.603</u>	=	<u>106.305</u>	=
Hacienda Pública deudor, por devolución de impuestos	97.603	-	106.305	-
<u>Otros créditos con las Administraciones Públicas</u>	<u>346.512</u>	(17.326)	=	(26.676)
Hacienda Pública, por IVA	346.512	-	-	(18.348)
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	-	(4.938)	-	(6.041)
Organismos de la Seguridad Social	-	(3.124)	-	(2.287)
HP Acreedora por otros impuestos (IAE por m2)	-	(9.264)	-	-
<b>Total</b>	<b>479.677</b>	<b>(17.326)</b>	<b>141.867</b>	<b>(26.676)</b>

### Situación fiscal

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

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

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

## Impuesto sobre beneficios

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

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	
<b>Ingresos y gastos del ejercicio</b>		(670.415)	(670.415)	-	-	-	(670.415)
Impuesto sobre sociedades		-	-	-	-	-	-
<b>Diferencias permanentes</b>							
De la Sociedad individual			-	-	-	-	-
<b>Diferencias temporarias</b>							
De la Sociedad individual		(43.834)	(43.834)				(43.834)
Con origen en el ejercicio			-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	-	(714.249)	(714.249)	-	-	-	(714.249)
<b>Cuota íntegra (28%)</b>	-	-	-	-	-	-	-
Deducciones fiscales aplicadas			-	-	-	-	-
<b>Cuota líquida</b>			-				
Retenciones y pagos a cuenta	-		97.603				97.603
<b>Importe a ingresar (a cobrar)</b>	-	-	97.603	-	-	-	97.603

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
<b>Ingresos y gastos del ejercicio</b>	-	(557.484)	(557.484)	-	-	-	(557.484)
Impuesto sobre sociedades	-	(213.866)	(213.866)	-	-	-	(213.866)
<b>Diferencias permanentes</b>							
De la Sociedad individual	7.854	-	7.854	-	-	-	7.854
<b>Diferencias temporarias</b>							
De la Sociedad individual							
Con origen en el ejercicio	636.799	-	636.799	-	-	-	636.799
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>644.653</b>	<b>(771.350)</b>	<b>(126.697)</b>	-	-	-	<b>(126.697)</b>
<b>Cuota íntegra (28%)</b>	-	(215.978)	(215.978)	-	-	-	(215.978)
Deducciones fiscales aplicadas	2.199	(87)	2.112	-	-	-	2.112
<b>Cuota líquida</b>			(213.866)				
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	-	-	-	-
<b>Importe a ingresar (a cobrar)</b>	<b>2.199</b>	<b>(216.065)</b>	<b>(427.732)</b>	-	-	-	<b>(427.732)</b>

De acuerdo con lo previsto en la Norma Foral 3/1996, la Sociedad optó en el ejercicio 2008 por imputar fiscalmente los resultados obtenidos en la enajenación de pabellones vendidos mediante contratos de compraventa con pago aplazado o contrato industrialdeada durante el ejercicio 2008 de forma proporcional a medida que se producen los correspondientes cobros. Adicionalmente, de acuerdo con lo previsto por el Decreto Foral 206/2008, de 22 de diciembre, la Sociedad en el ejercicio 2008 optó por integrar el saldo neto de los cargos y abonos a partidas de reservas que tienen la consideración de gastos e ingresos, respectivamente, como consecuencia de la primera aplicación del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008. En el ejercicio 2009, los Administradores de la Sociedad, imputaron en la declaración del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2009, la totalidad de los mencionados resultados aplazados fiscalmente.

Las diferencias temporarias del ejercicio 2010 se corresponden a reversión de provisiones por insolvencias de clientes no consideradas deducibles en ejercicios anteriores.

## Activos y pasivos por impuestos diferidos

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio 2010 y 2009 y a los ejercicios precedentes y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registra en las cuentas "Activos por impuesto diferido" o "Pasivos por impuestos diferidos", según corresponda. Dichos impuestos diferidos se han calculado mediante la aplicación a los importes correspondientes del tipo impositivo nominal vigente.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2010 el saldo del epígrafe "Activos por impuesto diferido Créditos por pérdidas a compensar" del balance de situación adjunto corresponde íntegramente, al crédito por la base imponible negativa generada en el ejercicio 2009 por importe de 126.697 euros.

La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos se evalúa en el momento de su reconocimiento y al menos al cierre del ejercicio, de acuerdo con los resultados previstos de la Sociedad para los próximos ejercicios. Con motivo de este análisis, la Sociedad únicamente ha reconocido en balance un importe de 35.562 euros de activos por impuesto diferido con origen en diferencias temporarias, disponiendo la Sociedad de 714.429 euros adicionales, correspondientes a las bases imponibles negativas generadas en el ejercicio 2010 que no están reconocidos contablemente.

## 18. Ingresos y gastos

### Importe neto de la cifra de negocios

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

	Euros	
	2010	2009
Venta de pabellones		101.451
Arrendamientos operativos (Nota 7)	890	4.107
	<b>890</b>	<b>105.558</b>

### Consumo de terrenos y solares y edificios adquiridos

La composición del saldo de las cuentas "Consumo de terrenos y solares" y "Consumo de edificios adquiridos" de los ejercicios 2010 y 2009 es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Consumo de terrenos y solares		
Compras nacionales	2.009.000	3.263
Variación de existencias (Nota 9)	(2.009.000)	(3.263)
Consumo de edificios adquiridos		
Compras nacionales	108.772	413.290
Variación de existencias (Nota 9)	(65.008)	(350.776)
	<b>43.764</b>	<b>62.514</b>

## Cargas sociales

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

	Euros	
	2010	2009
Cargas sociales		
Seguridad social a cargo de la empresa	23.070	22.892
Aportaciones a planes de aportación definida	1.935	2.634
Otros gastos sociales	-	941
	<b>25.005</b>	<b>26.467</b>

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

Categoría profesional	Número de empleado	Contrato
Gerente	1	Indefinido, jornada completa
Administrativo	1	Indefinido, jornada completa

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

Categoría profesional	2010			2009		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	5	3	8	4	4	8
Gerente	1	-	1	1	-	1
Administrativos	-	1	1	-	1	1
	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>10</b>

La Sociedad tiene asumido un compromiso con sus trabajadores por el que aporta el 3% de su salario a una entidad de previsión social voluntaria hasta el 30 de junio de 2010 y el 1,5% a partir de dicha fecha (3% durante el ejercicio 2009).



## Ingresos y gastos financieros

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

	Euros	
	2010	2009
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 20)	38.364	67.970
Intereses por contratos de industrialdea (Nota 10)	17.610	71.516
Intereses por cuentas corrientes	438	1.875
	<b>56.412</b>	<b>141.361</b>

## 19. Información sobre medio ambiente

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

## 20. Operaciones con partes vinculadas

### 20.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, además de las entidades del grupo, multigrupo y asociadas, a los Administradores y el personal de alta dirección de la Sociedad (incluidos sus familiares cercanos) así como a aquellas entidades sobre las que los mismos puedan ejercer el control o una influencia significativa.

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 13), 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.

Al 31 de diciembre de 2010, el saldo a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A., asciende a 5.279.132 euros (5.584.132 euros) y figura registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo a corto plazo - Créditos a empresas del grupo" del activo del balance de situación adjunto. Los ingresos financieros devengados en el ejercicio 2010 por este sistema han ascendido a 38.364 euros (67.790 euros en el ejercicio 2009), 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.

El detalle de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2010 y 2009 por la Sociedad con partes vinculadas, es como sigue:

	Euros					
	2010			2009		
	Otros gastos sociales	Servicios exteriores	Servicios prestados	Ingresos financieros	Servicios exteriores	Ingresos financieros
Sociedad dominante						
SPRILUR, S.A.	-	2.171		38.364	1.614	67.970
Sociedades del grupo						
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	261	-	-	-	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	-		1.500	-	-	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	-	820	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	1.500	-	-	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.	-	-	1.500	-	-	-
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	-	824	-	-	-	-
	<b>261</b>	<b>3.815</b>	<b>4.500</b>	<b>38.364</b>	<b>1.614</b>	<b>67.970</b>

## 20.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 no se ha devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha registrado durante dicho ejercicio, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 51.065 euros (57.690 euros en el ejercicio 2009), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios, y 748 euros (1.598 euros en el ejercicio 2009) en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria.

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

## 20.3. Otra información referente a los Administradores

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

	Jose Miguel Artaza	Oskar Alberdi	Francisco José Berjón	Lara Cuevas Lantaron	Izaskun Artetxe	Igor Barrebetxea-Arando	Monica Crespo	Gorka Estebez
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	Vocal	Secretario	-	-	-	-	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	Consejero	-	Consejero
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Secretario	-	-	-	-	Consejero	-	Consejero
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vicepresidenta	Consejero	-	Consejero
Mallabiako Industrialdea, S.A.	-	Vocal	-	-	-	Consejero	-	Consejero
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Vocal	Consejero	-	Consejero
Orduñako Industrialdea, S.A.	-	Vocal	-	-	Vocal	Consejero	-	Consejero
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	-	Secretario	-	-	-	-	-	-
Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-	-
Irungo Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	-	-	-	-	-
Tolosa Apataerrea Industria Lurra, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Zarautzko Industrialdea, S.A.	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	Vocal	-	Vocal	Consejera	Vocal	Consejero	-	Consejero
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	-	Vocal	Presidente	-	Consejero
Parque Tecnológico -Teknologi Elkartegia, S.A.	-	-	Presidente	-	Secretaria	-	-	Consejero
Beaz, S.A.	-	-	-	-	Consejera	-	-	-
Ibarzaharra, S.A.	-	-	-	Consejera	Vocal	-	-	Consejero
CEDEMI	-	-	-	Consejera	Presidenta	-	-	-
Bic Berrilan	-	-	-	Consejera	-	-	-	-
CEIA	-	-	-	Presidenta	-	-	-	-
Ortuler, S.A.	-	-	-	-	Vocal	Consejero	-	Consejero
CEI SAOILAN	-	-	-	Consejera	-	-	-	-
Sestao Bai, S.A.	-	-	-	-	Secretaria	Consejero	-	Consejero
Seed Capital, S.A.	-	-	-	-	Presidenta	-	-	-
Azpiegitura, S.A.	-	-	-	-	Presidenta	-	-	Consejero
Bizkailur, S.A.	-	-	-	-	Presidenta	-	-	-
SPRI, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	-
SPRILUR, S.A.	-	-	-	Consejera	-	-	-	-
BAI- Bizkaiko Berrikuntza Agentzia, S.A.	-	-	-	-	Vocal	-	-	-
Lantik, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Consejero
Urduñederra, S.A.	-	-	-	-	-	Consejero	-	-
Zugastel	-	-	-	-	-	-	-	Consejero
Donostiako Teknologia Elkartea	-	-	Presidente	-	-	-	-	-
Arabako Teknologia Parkea	-	-	Presidente	-	-	-	-	-

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

### **Estructura financiera del Grupo**

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

	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
	<b>849.419</b>	<b>719.061</b>

## **21. Otra información**

### **21.1. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas**

Los honorarios devengados en el ejercicio 2010 por los servicios profesionales prestados por MAZARS Auditores, S.L.P. ascienden a 3.905 euros (en el ejercicio 2009 la facturación por parte de otros auditores en concepto de auditoría ascendió a 5.200 euros).

Por otro lado, no se ha registrado gasto en las cuentas anuales del ejercicio 2010 correspondiente a servicios prestados a la Sociedad por otras sociedades de la organización MAZARS. Tampoco se registraron gastos en el ejercicio 2009 por otros servicios profesionales prestados por los auditores del ejercicio 2009.

## **22. Hechos posteriores al cierre**

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



**ABANTO-ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**INFORME DE GESTION  
CORRESPONDIENTE AL  
EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

## ANTECEDENTES

Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A., se constituyó como Sociedad Anónima el 11 de diciembre de 1985, con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial mediante la construcción de un complejo de pabellones industriales, gestionando la explotación y seleccionando la implantación de empresas mediante el sistema de venta con pago aplazado-contratos industrialdea o compra hasta que se transfiera la titularidad de los mismos, pasados los 6 ó 9 años. Su domicilio social se encuentra en el Polígono industrial "El Campillo", en Gallarta (Abanto y Ciervana).

El capital social actual es de 4.436.200 euros, dividido en 820.000 acciones de 5,41 euros cada una, totalmente suscritas, siendo su distribución la siguiente:

	<u>Participación</u>	<u>Euros</u>
SPRILUR, S.A.	51%	2.262.462
Diputación Foral de Bizkaia	48%	2.129.376
Ayuntamiento de Abanto y Ciervana	<u>1%</u>	<u>44.362</u>
	<u>100%</u>	<u>4.436.200</u>

## PRINCIPALES REALIZACIONES EN 2.010

Durante este año y siguiendo con la actividad principal de nuestra Sociedad, hemos seguido gestionando los inmuebles del Edificio de Oficinas, a través de los pertinentes contratos de alquiler con opción de compra.

Siguiendo con la situación económica actual, se ha desocupado 1 local en el Edificio de Oficinas, no habiéndose formalizado ningún contrato de arrendamiento nuevo o contrato de industrialdea.

En el mes de diciembre, han finalizado los contratos de industrialdea, de las 3 empresas que estaban en el Polígono Granada, estando pendientes de realizar las escrituras de propiedad de los pabellones a principios del próximo año.

En relación con el terreno del Abra Industrial, se han adquirido dos parcelas anexas a la ya comprada durante el año 2008, formando así una superficie total de, 14.082,00 m<sup>2</sup>.

## OBJETIVOS PARA EL 2.011

Nuestro plan de actuación para este próximo 2.011 se centra principalmente en el desarrollo de los siguientes puntos:

- Implantación de un 5% de nuevas empresas en el Edificio de oficinas.
- Control y seguimiento de la actividad principal, con la gestión de los contratos de industrialdea, y con el consiguiente cobro de las cuotas establecidas a las empresas ubicadas en nuestro polígono.



- Acondicionar 3 de los locales que han sido desocupados para adecuarlos así a los nuevos adjudicatarios, realizando trabajos de pintado, suelos, rodapiés, limpieza.
- Recepción de los informes técnicos de la problemática existente en las naves A inferior y contratar a la-s empresa-s pertinentes para ejecutar los trabajos de reparación.
- Contratación del Proyecto de construcción y dirección- concurso de ideas, contratación y adjudicación de la-s empresa-s constructora-s para la construcción de pabellones.

### **ACTIVIDADES EN INVESTIGACION Y DESARROLLO**

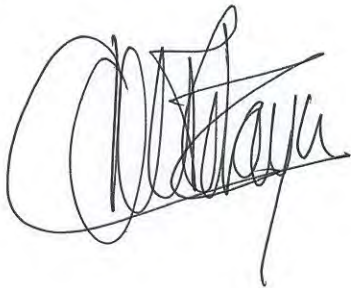
No se han destinado en el ejercicio fondos a las citadas actividades.

### **ACCIONES PROPIAS**

La Sociedad no posee acciones propias.

### **HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO**

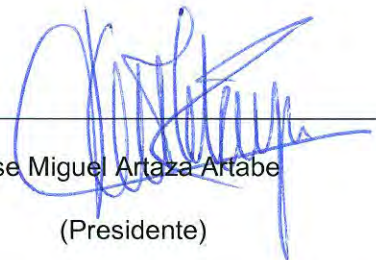
No se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención



A 17 de febrero de 2011

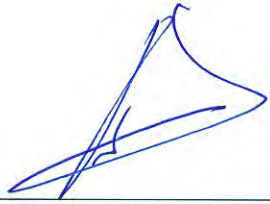
**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE  
GESTION DEL EJERCICIO 2010**

Reunidos los administradores de Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A., en fecha 17 de febrero 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. Jose Miguel Artaza Artabe  
(Presidente)

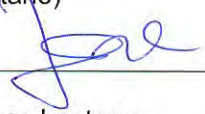


---

D. Oskar Alberdi Sola  
(Secretario)

---

D. Francisco José Berjon Ayuso  
(Vocal)




---

Dª. Lara Cuevas Lantaron  
(Vocal)



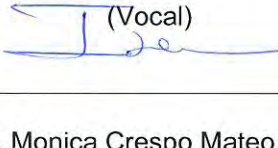
---

Dª. Izaskun Artetxe Garcia



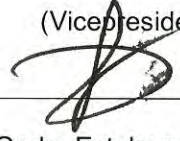
---

D. Igor Barrenetxea-Arando  
Garitaonaindia



---

Dª. Monica Crespo Mateo  
(Vocal)



---

D. Gorka Estebez Mendizabal  
(Vocal)





**ABANTO-ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

## ANEXO I: EJECUCION DE LOS PRESUPUESTOS DE EXPLOTACION Y DE CAPITAL

En los Cuadros I y II y las notas que se adjuntan a continuación, se presenta el detalle de los Presupuestos de Explotación y de Capital para el ejercicio 2010 y su realización, obtenidos de los registros de la Sociedad, así como la explicación que nos ha facilitado su Dirección sobre las desviaciones habidas.

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

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)</u>
<b>GASTOS:</b>			
Aprovisionamientos	1.525.849	313.447	(1.212.402)
Gastos de personal	118.921	110.490	(8.431)
Otros gastos de explotación	746.276	282.784	(463.492)
Amortización de inmovilizado	28.689	29.187	498
Otros resultados	-	661	661
	<b><u>2.419.735</u></b>	<b><u>736.569</u></b>	<b><u>(1.683.166)</u></b>
<b>INGRESOS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	600	890	290
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1.525.849	-	(1.525.849)
Otros ingresos de explotación	18.106	8.852	(9.254)
Ingresos financieros	115.404	56.412	(58.992)
Pérdida del ejercicio	759.776	670.415	(89.361)
	<b><u>2.419.735</u></b>	<b><u>736.569</u></b>	<b><u>(1.683.166)</u></b>

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

(Euros)

	Presupuesto Definitivo	Realización (*)	Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)
<b>INVERSIONES:</b>			
Pagos por inversiones	-	4.100	4.100
Inmovilizado material	-	<b>4.100</b>	<b>4.100</b>
<b>FINANCIACION:</b>			
Flujo de efectivo de las actividades de explotación	(1.913.104)	(329.252)	1.583.852
Cobros por desinversiones			
Créditos a corto plazo a empresas del grupo	1.887.104	305.000	(1.582.104)
Disminución neta del efectivo y equivalentes	26.000	28.352	2.352
	-	<b>4.100</b>	<b>4.100</b>

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

**ABANTO-ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

**ABANTO-ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN**

Impulsar la adjudicación de inmuebles mediante la formalización de contratos de arrendamiento o venta. El número de adjudicaciones a realizar es de tres, de acuerdo a las solicitudes realizadas por terceros.

Construcción de pabellones en el polígono "El Abra" en un área de 6.046 metros cuadrados, con una inversión de 1.525.849 Euros, mediante la adjudicación a un tercero de la dirección de obra y formulación de ideas para la edificación.

**GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS**

Durante el Ejercicio 2010 no se ha realizado adjudicación alguna.

La edificación de las naves industriales en el polígono industrial "El Abra" no ha sido iniciada.