

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

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

**CENTRO DE EMPRESAS
DE ZAMUDIO,S.A. Unipersonal**

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



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

**A los Accionistas de CENTRO DE EMPRESAS
DE ZAMUDIO, S.A. UNIPERSONAL**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Unipersonal que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Unipersonal al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2010. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Bilbao, 2 de marzo de 2011

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

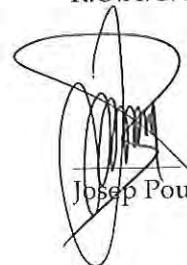
Miembro ejerciente:

MAZARS AUDITORES, S.L.P

Año 2011 N° 03/11/00943
COPIA GRATUITA

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

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



Josep Pou



CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A. UNIPERSONAL

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

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

ACTIVO	Nota	31.12.10	31.12.09	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.10	31.12.09
ACTIVO NO CORRIENTE		5.735.971	6.036.371	PATRIMONIO NETO		7.400.158	7.531.363
Inmovilizado material	Nota 5	26.781	31.570	Fondos propios	Nota 13	7.400.158	7.531.363
Terrenos y construcciones		9.538	11.517	Capital		7.987.891	7.987.891
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		17.243	20.053	Capital escriturado		7.987.891	7.987.891
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	3.442.078	3.458.607	Reservas		1.015.035	1.015.035
Terrenos		765.086	735.182	Reserva legal y estatutaria		94.760	94.760
Construcciones		2.676.992	2.723.425	Otras reservas		920.275	920.275
Deudores comerciales no corrientes	Nota 8	2.267.112	2.546.194	Resultados de ejercicios anteriores		(1.471.563)	(1.208.748)
				Resultado negativo de ejercicios anteriores		(1.471.563)	(1.208.748)
				Resultado del ejercicio		(131.205)	(262.815)
				PASIVO NO CORRIENTE		3.169.087	4.561.618
				Deudas a largo plazo	Nota 14	80.735	103.079
				Otros pasivos financieros		80.735	103.079
				Deudas con empresas del grupo a largo plazo	Nota 20	3.088.352	4.458.539
ACTIVO CORRIENTE		5.384.915	6.505.740	PASIVO CORRIENTE		551.641	449.130
Existencias	Nota 9	3.024.007	3.120.884	Deudas a corto plazo	Nota 14	4.630	78.053
Edificios adquiridos		985.901	995.918	Otros pasivos financieros		4.630	78.053
Obras en curso de construcción de ciclo largo		1.241.892	1.153.642	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 20	524.954	347.736
Edificios construidos		796.214	971.324	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 14	22.057	23.341
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	2.303.125	3.167.356	Acreedores varios		2.585	883
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		581.486	631.802	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	19.472	22.458
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		1.466.119	1.756.997				
Deudores varios		-	-				
Activos por impuesto corriente		110.674	116.268				
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	144.846	662.289				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	57.783	217.500				
Tesorería		57.783	217.500				
TOTAL ACTIVO		11.120.886	12.542.111	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		11.120.886	12.542.111

(150)

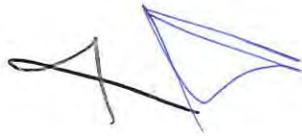
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DE 2010 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2009
(Expresado en Euros)

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 18	333.814	276.782
Ventas		-	-
Ingresos por arrendamientos		333.814	276.782
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos		(86.860)	1.747
Trabajos realizados por la empresa para su activo		149.518	-
Aprovisionamientos	Nota 18	(98.267)	(119.650)
Consumo de edificios adquiridos		(10.017)	(52.098)
Obras y servicios realizados por terceros		(88.250)	(67.552)
Otros ingresos de explotación	Nota 18	53.229	66.390
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		53.229	66.390
Gastos de personal		(153.580)	(159.210)
Sueldos, salarios y asimilados		(117.462)	(124.346)
Cargas sociales		(36.118)	(34.864)
Otros gastos de explotación		(178.533)	(176.302)
Servicios exteriores		(120.564)	(171.112)
Tributos		(12.065)	(5.190)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(45.904)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 5 y 6	(170.836)	(139.001)
Otros resultados		-	(121.383)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(151.515)	(370.627)
Ingresos financieros	Nota 18	97.197	246.968
De valores negociables y otros instrumentos financieros		97.197	246.968
De terceros		97.197	246.968
Gastos financieros		(76.887)	(139.156)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(76.775)	(139.078)
Por deudas con terceros		(112)	(78)
RESULTADO FINANCIERO		20.310	107.812
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(131.205)	(262.815)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(131.205)	(262.815)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(131.205)	(262.815)



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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	Nota 3	(131.205)	(262.815)
<i>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>			
<i>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(131.205)	(262.815)



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

	Capital		Prima emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
	Escriturado	No exigido						
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2008	6.488.096			1.015.035	(1.147.762)	(60.986)		6.294.383
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores								
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores								
B. SALDO AJUSTADO, 01/01/09	6.488.096			1.015.035	(1.147.762)	(60.986)		6.294.383
I. Total ingresos y gastos reconocidos						(262.815)		(262.815)
II. Operaciones con socios o propietarios								1.499.795
1. Aumentos de capital	1.499.795							
III Otras variaciones del Patrimonio Neto								
1. Distribución de resultado de 2008					(60.986)	60.986		-
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2009	7.987.891		-	1.015.035	(1.208.748)	(262.815)		7.531.363
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores								
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores								
D. SALDO AJUSTADO, 01/01/10	7.987.891		-	1.015.035	(1.208.748)	(262.815)		7.531.363
I. Total ingresos y gastos reconocidos						(131.205)		(131.205)
II. Operaciones con socios o propietarios								
1. (-) Distribución de dividendos.								
III Otras variaciones del Patrimonio Neto						(262.815)	262.815	
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010	7.987.891		-	1.015.035	(1.471.563)	(131.205)		7.400.158



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2009

(Expresado en Euros)

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(131.207)	(262.815)
Ajustes del resultado.		232.040	115.975
Amortización del inmovilizado (+).	Nota 5 y 6	170.836	139.001
Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		81.513	84.786
Ingresos financieros (-).		(97.197)	(246.968)
Gastos financieros (+).		76.888	139.156
Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1		1.081.936	303.233
Existencias (+/-).		61.269	(1.082.451)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		702.059	867.137
Otros activos y pasivos corrientes (+/-).		(73.423)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(1.284)	4.046
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		256.738	306.215
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(76.888)	(139.156)
Pagos de intereses (-).		97.197	209.295
Cobros de intereses (+).		116.268	138.147
Cobros por impuesto sobre beneficios (-/+).		1.182.769	156.393
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones (-).		(339.704)	(11.905)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(339.704)	(11.905)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		52.218	1.499.795
Emisión de instrumentos de patrimonio.		52.218	1.499.795
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(1.055.000)	(1.489.003)
Devolución y amortización de Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		(1.055.000)	(1.489.003)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(159.717)	155.280
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		217.500	62.220
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		57.783	217.500



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

1. Actividad de la Sociedad

Centro Empresas de Zamudio, S.A.U., se constituyó el 20 de noviembre de 1984 con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en la Comunidad Autónoma de Euskadi, mediante:

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

La Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Zamudio (Bizkaia).

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel

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

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

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



Las presentes cuentas anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 18 de marzo 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 8 y 9)
- Vida útil de los activos materiales (Nota 5)
- El valor razonable de determinados activos financieros no cotizados en mercados activos (Nota 8)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 12)

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

2.4. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2009 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2010, excepto por la información incluida en la nota 15 de la memoria "Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a



proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio", que se presenta sin incluir información comparativa del ejercicio 2009 sobre esta nueva obligación. Por ello, y a los exclusivos efectos de esta información, las presentes cuentas anuales se consideran cuentas anuales iniciales en relación a la aplicación del principio de uniformidad y al requisito de comparabilidad.

3. Aplicación de resultados

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2010 que ascienden a 131.205 euros, sean aplicadas íntegramente al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del balance de situación.

Por su parte, con fecha 25 de mayo de 2010, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2009 fueran aplicadas íntegramente al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del balance de situación.

4. Normas de registro y valoración

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

4.1. Inmovilizado material

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

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

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

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

	Años Vida Útil
Construcciones	20
Otras instalaciones	7
Mobiliario	7
Equipos para procesos de información	7
Otro inmovilizado material	7 a 20

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 4.789 euros (4.577 en el ejercicio 2009) (Nota 5).

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

Si el valor recuperable así determinado fuese inferior al valor en libros del activo, la diferencia entre ambos valores se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias reduciendo el valor en libros del activo hasta su importe recuperable y se ajustan los cargos futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

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

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

4.2. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a unidades inmobiliarias, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas de forma continuada en servicios, en lugar de para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.1 anterior, relativa al inmovilizado material.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a 166.047 Euros (134.424 euros en 2009) (Nota 6).

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.

a) Activos financieros

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

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

- Préstamos y partidas a cobrar: "Contratos Industrialdea"

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

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

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

En cada fecha de cierre del balance, la Sociedad evalúa si existen evidencias objetivas de que un préstamo o partida a cobrar ha sufrido deterioro. Generalmente, se considerará que se ha producido una pérdida del 100% del valor de una cuenta a cobrar si ha existido un caso de suspensión de pagos, quiebra, reclamación judicial o impago de letras, pagarés o cheques. En el caso de que no se produjera ninguno de estos hechos pero se



haya producido un retraso en el cobro superior a 6 meses, se realiza un estudio detallado dotándose una provisión en función del riesgo estimado en dicho análisis.

b) Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

c) Instrumentos de patrimonio propio

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

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

d) Fianzas recibidas



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

e) Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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

4.5. Existencias

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

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

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

4.6. Impuesto sobre beneficios

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



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

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

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

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

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2010 se ha calculado según la Norma Foral, 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 la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

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

4.10. Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

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

Las aportaciones efectuadas por la Entidad por este concepto en cada ejercicio se registran en el capítulo "Gastos de Personal - Cargas sociales " de las cuentas de pérdidas y ganancias (Nota 18).



4.11. Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

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

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

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

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



5. Inmovilizado material

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material			TOTAL	
		Otras instalaciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información Otro inmovilizado material		
COSTE						
Saldo a 31.12.2009	39.586	12.237	13.932	8.398	4.274	78.427
Entradas	-	-	-	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	39.586	12.237	13.932	8.398	4.274	78.427
AMORTIZACIÓN						
Saldo a 31.12.2009	(28.069)	(945)	(11.801)	(3.051)	(2.991)	(46.857)
Dotación del ejercicio	(1.979)	(1.336)	(164)	(868)	(442)	(4.789)
Disminuciones	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	(30.048)	(2.281)	(11.965)	(3.919)	(3.433)	(51.646)
VNC a 31.12.2009	11.517	11.292	2.131	5.347	1.283	31.570
VNC a 31.12.2010	9.538	9.956	1.967	4.479	841	26.781

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material			TOTAL	
		Otras instalaciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información Otro inmovilizado material		
COSTE						
Saldo a 31.12.2008	39.586	6.300	13.475	2.887	4.274	66.522
Entradas	-	5.937	457	5.511	-	11.905
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	39.586	12.237	13.932	8.398	4.274	78.427
AMORTIZACIÓN						
Saldo a 31.12.2008	(26.090)	-	(11.267)	(2.470)	(2.453)	(42.280)
Dotación del ejercicio	(1.979)	(945)	(534)	(581)	(538)	(4.577)
Disminuciones	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	(28.069)	(945)	(11.801)	(3.051)	(2.991)	(46.857)
VNC a 31.12.2008	13.496	6.300	2.208	417	1.821	24.242
VNC a 31.12.2009	11.517	11.292	2.131	5.347	1.283	31.570

El epígrafe "Terrenos y construcciones" recoge el valor neto contable de los locales para uso propio de la Sociedad. El desglose del cuadro anterior es el siguiente:



	Coste al 31.12.2010	Coste al 31.12.2009
Terrenos	-	-
Construcciones	39.586	39.586
Total	39.586	39.586

Durante el ejercicio 2010 la sociedad no ha llevado a cabo adquisiciones de inmovilizado ni se han realizado bajas ni traspasos.

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

Bienes totalmente amortizados

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

	31.12.10	31.12.09
Mobiliario	12.381	12.381
Equipos procesos de información	1.733	1.733
Total	14.114	14.114

Seguros

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



6. Inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Terrenos	Construcciones	Total
COSTE			
Saldo a 31.12.2009	735.182	3.320.925	4.056.107
Entradas	29.904	119.614	149.518
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	765.086	3.440.539	4.205.625
AMORTIZACIÓN			
Saldo a 31.12.2009	-	(597.500)	(597.500)
Dotación del ejercicio	-	(166.047)	(166.047)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	-	(763.547)	(763.547)
VNC a 31.12.2009	735.182	2.723.425	3.458.607
VNC a 31.12.2010	765.086	2.676.992	3.442.078

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Terrenos	Construcciones	Total
COSTE			
Saldo a 31.12.2008	417.047	2.131.252	2.548.299
Entradas	318.135	1.189.673	1.507.808
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	735.182	3.320.925	4.056.107
AMORTIZACIÓN			
Saldo a 31.12.2008	-	(463.076)	(463.076)
Dotación del ejercicio	-	(134.424)	(134.424)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	-	(597.500)	(597.500)
VNC a 31.12.2008	417.047	1.668.176	2.085.223
VNC a 31.12.2009	735.182	2.723.425	3.458.607

En el ejercicio 2010 la sociedad ha firmado un nuevo contrato de arrendamiento puro sobre unos pabellones que mantenía registrados en existencias ya que los mantenía para venta. Al haber dedicado al alquiler operativo, el valor de los mismos ha sido registrado como inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2010, las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con nueve (ocho en el ejercicio 2009) locales, diversas plazas de aparcamiento y un pabellón en los Polígonos Industriales de Axpe, Pinoa y Mendaro (Vizcaya y Guipúzcoa) destinados a su explotación en régimen de arrendamiento operativo



de forma continuada. El detalle de las mencionadas inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

Número	Metros Cuadrados	Coste	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Local 204	409	533.828	(148.957)	384.871
Local 206	607	819.646	(228.709)	590.937
Local 207	626	892.497	(219.424)	673.073
Aparcamientos	356	302.328	(79.112)	223.216
Local 2	458	302.403	(20.160)	282.243
Local 21	83	49.806	(3.320)	46.486
Local 22	49	29.618	(1.975)	27.643
Local 23	79	47.287	(3.153)	44.134
Pabellón Nº5	1.742	1.010.587	(56.013)	954.574
Local 16	98	68.107	(2.724)	65.383
Local 25	106	149.518	-	149.518
		4.205.624	(763.547)	3.442.078

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

Número	Metros Cuadrados	Coste	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Local 204	409	533.828	(126.634)	407.194
Local 206	607	819.646	(194.433)	625.213
Local 207	626	892.497	(182.102)	710.395
Aparcamientos	356	302.328	(66.470)	235.858
Local 2	458	302.403	(8.064)	294.339
Local 21	83	49.806	(1.328)	48.478
Local 22	49	29.618	(790)	28.828
Local 23	79	47.287	(1.261)	46.026
Pabellón Nº5	1.742	1.010.587	(16.418)	994.169
Local 16	98	68.107	-	68.107
		4.056.107	(597.500)	3.458.607

Los ingresos generados por el arrendamiento de los locales, el pabellón y los aparcamientos durante el ejercicio 2010 ha ascendido a 333.814 euros (276.782 euros en el ejercicio 2009), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios - Ingresos por arrendamientos" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas (Nota 18).

Por su parte, los gastos de explotación incurridos por las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2010 y 2009 corresponden, básicamente, a la dotación a la amortización.

Correcciones valorativas por deterioro

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

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2010, no hay inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y todavía en uso.



Compromisos de compraventa y obligaciones contractuales

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2010, no existen compromisos de compra-venta de este tipo de inversiones, ni obligaciones contractuales en relación a la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias. Las obligaciones contractuales para mantenimiento, reparaciones y mejoras no son significativas.

Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas estas inversiones, considerando la Sociedad que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

7. Arrendamientos

7.1. Arrendamientos operativos - Arrendador

Tal y como se ha mencionado en la Nota 6, al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad tiene diversos locales, aparcamientos y un pabellón arrendados a terceros mediante contratos de arrendamiento operativo. La cuota anual devengada por dichos arrendamientos asciende a 333.814 euros (276.782 euros en el ejercicio 2009) aproximadamente.

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

	2010	2009
Hasta un año	289.176	309.628
No corriente		
Entre 1 y 5 años	899.548	956.770
Más de 5 años	243.057	317.664
	1.142.605	1.274.434
Total	1.431.781	1.584.062

8. Activos financieros por categorías

Categorías de activos financieros

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



Categorías	Euros			
	31.12.2010		31.12.2009	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Deudores comerciales no corrientes	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Deudores comerciales no corrientes	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar
Préstamos y partidas a cobrar	2.267.112	2.303.125	2.546.194	3.167.356

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 terminado el 31 de diciembre de 2010

	Euros							Total
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y siguientes	Total largo plazo	
Deudores comerciales no corrientes	-	319.104	363.405	412.416	466.617	705.570	2.267.112	2.267.112
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	581.486	334.685	352.761	373.879	135.222	269.572	1.466.119	2.047.606
Activos por impuestos corrientes	110.674	-	-	-	-	-	-	110.674
Otros créditos con las Administraciones Públicas	144.846	-	-	-	-	-	-	144.846
Total	837.006	653.789	716.166	786.295	601.839	975.143	3.733.231	4.570.238

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009

	Euros							Total
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	Total largo plazo	
Deudores comerciales no corrientes	-	283.084	321.931	364.870	412.314	1.163.995	2.546.194	2.546.194
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	631.802	301.729	341.344	354.647	370.330	388.947	1.756.997	2.388.799
Activos por impuestos corrientes	116.268	-	-	-	-	-	-	116.268
Otros créditos con las Administraciones Públicas	662.289	-	-	-	-	-	-	662.289
Total	1.410.359	584.813	663.275	719.517	782.644	1.552.942	4.303.191	5.713.550



Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los activos financieros detallados anteriormente han ascendido a 97.197 euros (246.968 euros en 2009), en concepto de ingresos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo

9. Existencias

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010

	Euros			Saldo al 31.12.2010
	Saldo al 31.12.2009	Adiciones	Bajas	
Edificios adquiridos				
Coste	1.014.899	-	-	1.014.899
Deterioro de valor	(18.981)	(10.017)	-	(28.998)
Obras en curso de construcción de ciclos largo	1.153.642	88.250	-	1.241.892
Edificios construidos				
Coste	1.077.696		(149.518)	928.178
Deterioro de valor	(106.372)	(25.592)	-	(131.964)
Valor neto de las existencias	3.120.884	52.641	(149.518)	3.024.007

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009

	Euros			Saldo al 31.12.2009
	Saldo al 31.12.2008	Adiciones	Bajas	
Edificios adquiridos				
Coste	-	1.014.899	-	1.014.899
Deterioro de valor	-	(18.981)	-	(18.981)
Obras en curso de construcción de ciclos largo	1.086.090	67.552	-	1.153.642
Edificios construidos				
Coste	1.077.696	-	-	1.077.696
Deterioro de valor	(40.567)	(65.805)	-	(106.372)
Valor neto de las existencias	2.123.219	997.665	-	3.120.884

El epígrafe de "Edificios adquiridos" corresponde a 4 pabellones y 2 locales situados en los polígonos de Lantarón y Pinoa respectivamente, recuperados en 2009 por la Sociedad como consecuencia de la resolución de diversos contratos Industrialdea. Adicionalmente, durante el ejercicio 2010 la Sociedad ha registrado correcciones por deterioro de valor por importe de 10.017 euros (18.981 euros en 2009), con cargo al epígrafe "Aprovisionamientos - Consumo de edificios adquiridos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



El saldo del epígrafe "Obras en curso de construcción de ciclo largo" recoge, por importe de 1.241.892 euros (1.153.642 euros al 31 de diciembre de 2009), el coste de planeamiento y gestión y los derechos de urbanización para el Proyecto de Reparcelación del Polígono Pinoa.

El epígrafe "Edificios construidos" recoge el coste de tres locales y un pabellón en el Polígono Pinoa, que la Sociedad tiene intención de vender mediante contratos industrialdea. Adicionalmente, durante el ejercicio 2010 la Sociedad ha registrado correcciones por deterioro de valor por importe de 25.592 euros (106.372 euros al 31 de diciembre de 2009), con cargo al epígrafe "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

10. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

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

	Euros					
	2010			2009		
	Corto plazo	Largo plazo	Total	Corto plazo	Largo plazo	Total
Clientes por ventas y prestación de servicios						
Por contratos industrialdea	268.058	1.466.119	1.734.177	368.549	1.756.997	2.125.546
Ventas con pago aplazado	313.428	2.267.112	2.580.540	262.724	2.546.194	2.808.918
Otros	-	-	-	529	-	529
Total	581.486	3.733.231	4.314.717	631.802	4.303.191	4.934.993

10.1. Clientes por Contratos Industrialdea

La Sociedad actúa como vendedor de diversos pabellones, locales y oficinas, ubicados en el polígono Mendaro, Lantarón y Zamudio mediante contratos Industrialdea. Dichos contratos se formalizan, normalmente, por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

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

	31.12.10		31.12.09	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	311.876	1.588.980	303.150	1.856.235
Cuotas vencidas pendientes de cobro	9.263	-	102.667	-
Ingresos financieros no devengados	(53.081)	(122.861)	(37.268)	(99.238)
Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar	268.058	1.466.119	368.549	1.756.997

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



	31.12.2010			31.12.2009		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	321.139	53.081	268.058	405.817	37.268	368.549
No corriente						
Entre 1 y 5 años	1.308.148	111.601	1.196.547	1.467.287	87.429	1.379.858
Más de 5 años	280.832	11.260	269.572	388.948	11.809	377.139
	1.588.980	122.861	1.466.119	1.856.235	99.238	1.756.997
Total	1.910.119	175.942	1.734.177	2.262.052	136.506	2.125.546

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

	31.12.10	31.12.09
Saldo al inicio del ejercicio	2.262.052	5.511.636
Cobros	(303.149)	(214.850)
Regularización tipo de interés	(48.784)	(204.042)
Resoluciones de contrato	-	(2.830.692)
Saldo al final del ejercicio	1.910.119	2.262.052

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

11. Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

La composición del saldo de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2010 y 2009 adjunto, es la siguiente:

	31.12.2010	31.12.2009
Caja	103	433
Bancos e instituciones de crédito		
c/c Bilbao Bizkaia Kutxa	51.274	209.533
c/c Banco Guipuzcoano	790	1.820
c/c Banco Bilbao Vizcaya		
Argentaria	1.989	1.999
c/c La Caixa	683	708
c/c Banco Popular Español	2.944	3.007
Total	57.783	217.500

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 5.163 euros (1.332 euros en el ejercicio 2009), que figuran incluidos en el saldo del epígrafe " Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 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 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 con impacto en 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 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.

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

Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos Industrialdea de pabellones, oficinas o locales (Notas 7 y 10), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.

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

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

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

El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:



	Tipo de interés	Euros			
		31.12.2010		31.12.2009	
		Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Tesorería	Euribor 3M-0,10	57.783		217.500	
Cuentas a cobrar por contratos industrialdea	Euribor 3M+1,25 a Euribor a 12M+2,85	1.734.177		2.125.546	
Ventas con pago aplazado	Euribor 3M+1,25 a Euribor 12M+2,85	2.580.540		2.808.918	
Deudas con empresas del Grupo					
Créditos	Euribor 3M+0,7 / Euribor 12M+0,85		(2.694.767)		(3.719.767)
Compras con pago aplazado	Euribor 3M+0,7 / Euribor 12M+0,85		(918.539)		(1.086.508)
		4.372.500	(3.613.306)	5.151.964	(4.806.275)

13. Fondos Propios

13.1. Capital

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social de la Sociedad estaba representado por 107.955 acciones nominativas, de 60,10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo el único accionista SPRILUR, S.A.

Con fecha 26 de octubre de 2009, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la ampliación de capital mediante la emisión de 24.955 nuevas acciones nominativas de 60,10 euros de valor nominal cada una.

Dicha ampliación de capital fue elevada a escritura pública con fecha 18 de noviembre de 2009, habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya el 18 de diciembre de 2009.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2009, el capital social de la Sociedad estaba representado por 132.910 acciones nominativas, de 60,10 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo el único accionista SPRILUR, S.A.

13.2. Reservas

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



	Saldo al 01.01.09	Aumento	Saldo al 31.12.09	Aumento	Saldo al 31.12.10
Legal y estatutarias					
Reserva legal	94.760	-	94.760	-	94.760
Otras reservas					
Voluntarias	714.228	-	714.228	-	714.228
Reservas especiales	206.047	-	206.047	-	206.047
Total	1.015.035	-	1.015.035	-	1.015.035

Reserva legal

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

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

Reserva de revalorización

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los saldos de este epígrafe de los balances de situación adjuntos corresponden a la Reserva de revalorización, Norma Foral 11/1990. El importe de esta Reserva de revalorización es de libre disposición.

Reserva por redenominación del capital a euros

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

Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

14. Deudas a largo y corto plazo

Categorías de pasivos financieros

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



Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010

Categorías	Euros				
	No corriente			Corriente	
	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
Débitos y partidas a pagar	80.735	3.088.352	4.630	524.954	22.057

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

Categorías	Euros				
	No corriente			Corriente	
	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar
Débitos y partidas a pagar	103.079	4.458.539	78.053	347.736	23.341

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 al 31 de diciembre de 2010 y 2009 por vencimientos es como sigue:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010

	Euros							Total no corriente	Total
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y siguientes			
Deudas a largo plazo									
Otros pasivos financieros	-	2.028	3.523	44.878	2.253	28.053	80.735	80.735	
Deudas con empresas del grupo	-	1.394.734	1.421.844	271.774	-	-	3.088.352	3.088.352	
Deudas a corto plazo	4.630	-	-	-	-	-	-	-	4.630
Deudas con empresas del Grupo	524.954	-	-	-	-	-	-	-	524.954
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar									
Acreedores varios	2.585	-	-	-	-	-	-	-	2.585
Otras deudas con las Administraciones Públicas	19.472	-	-	-	-	-	-	-	19.472
Total	551.641	1.396.762	1.425.367	316.652	2.253	28.053	3.169.087	3.720.728	



Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009

	Euros						2015 y	Total no	Total
	2010	2011	2012	2013	2014	siguientes	corriente		
Deudas a largo plazo									
Otros pasivos financieros	-	23.843	2.028	2.023	44.878	30.307	103.079	103.079	
Deudas a corto plazo	78.053	-	-	-	-	-	-	78.053	
Deudas con empresas del Grupo	347.736	1.370.187	1.394.734	1.421.843	271.775	-	4.458.539	4.806.275	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar									
Acreedores varios	883	-	-	-	-	-	-	883	
Otras deudas con las Administraciones Públicas	22.458	-	-	-	-	-	-	22.458	
Total	449.130	1.394.030	1.396.762	1.423.866	316.653	30.307	4.561.617	5.010.748	

Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros

Las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente devengados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 ha ascendido a 112 euros (78 euros en el ejercicio 2009), en concepto de gasto financiero por aplicación del método del tipo de interés efectivo y se encuentran recogidos en el epígrafe "Gastos financieros" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

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

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

16. Provisiones y contingencias

Según se establece en los contratos de arrendamiento financiero, los arrendatarios tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. Al 31 de diciembre de 2010, la contingencia máxima por este concepto asciende a 567.999 euros (368.586 euros al 31 de diciembre de 2009), aproximadamente. Los balances de situación adjuntos no incluyen provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén pérdidas por rescisiones voluntarias de contratos.

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

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



Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

Administraciones Públicas deudoras	No corriente	Corriente	Saldo a 31.12.10	No corriente	Corriente	Saldo a 31.12.09
Activo por impuesto corriente	-	110.674	110.674	-	116.268	116.268
Otros créditos con Administraciones Públicas						
Hacienda Pública deudora por IVA	-	144.846	144.846	-	662.289	662.289
Administraciones Públicas acreedoras	No corriente	Corriente	Total 31.12.10	No corriente	Corriente	Total 31.12.09
Otras deudas con Administraciones Públicas						
Organismos de la Seguridad Social	-	3.266	3.266	-	18.346	18.346
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	16.206	16.206	-	4.112	4.112

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

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2010 y 2009 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios se muestra a continuación:



Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio	-	(131.205)	(131.205)	-	-	-	-
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(131.205)	(131.205)	-	-	-	-
Cuota íntegra (28%)	-	-	-	-	-	-	-
Deducciones fiscales aplicadas	-	-	-	-	-	-	-
Cuota líquida	-	-	-	-	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	(110.674)	(110.674)	-	-	-	-
Importe a ingresar (a devolver)	-	(110.674)	(110.674)	-	-	-	-

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio	-	(262.815)	(262.815)	-	-	-	-
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(262.815)	(262.815)	-	-	-	-
Cuota íntegra (28%)	-	-	-	-	-	-	-
Deducciones fiscales aplicadas	-	-	-	-	-	-	-
Cuota líquida	-	-	-	-	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	(116.268)	(116.268)	-	-	-	-
Importe a ingresar (a devolver)	-	(116.268)	(116.268)	-	-	-	-



De acuerdo con lo previsto en el Decreto Foral 206/2008, de 22 de diciembre, en el ejercicio 2008 la Sociedad 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 dicho ejercicio.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en la Norma Foral 311996, de 26 de junio, la Sociedad imputa fiscalmente los resultados obtenidos en la enajenación de pabellones vendidos mediante contratos industrialde formalizados con posterioridad al 31 de diciembre de 2007 en el ejercicio en el que se reconocen contablemente dichos resultados.

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Deudora, por Impuesto sobre Sociedades" al 31 de diciembre de 2010 y 2009, son los siguientes:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Base Imponible (resultado fiscal)	(131.205)	(262.815)
Cuota al 28%		-
Retenciones y pagos a cuenta	(110.674)	(116.268)
Impuesto sobre sociedades a devolver	(110.674)	(116.268)

Durante el ejercicio 2010 a la Sociedad le han practicado retenciones por el Impuesto sobre Sociedades por un importe total de 110.674 euros (116.268 en el ejercicio 2009).

Los detalles de los activos al 31 de diciembre de 2010 y 2009 por impuesto diferido no registrados en los balances de situación adjuntos, al considerar que no es probable su recuperación futura, se presenta a continuación:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Créditos por bases imponibles negativas	351.117	314.380

El importe de las bases imponibles negativas pendientes de compensar, para las que no existe plazo legal máximo de compensación, no registradas en el balance de situación se muestra a continuación:

Año de origen	Euros
	31.12.2010
2003	394.856
2004	141.908
2005	291.393
2006	31.813
2009	262.815
2010	131.207
	1.253.992



18. Ingresos y Gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009:

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se ha realizado íntegramente en Vizcaya y Guipúzcoa 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
Arrendamiento puro (operativo)	333.814	276.782
Venta de pabellones (Bizkaia)	-	-
	333.814	276.782

Consumo de edificios adquiridos

La composición del saldo de la cuenta "Consumo de edificios adquiridos" de los ejercicios 2010 y 2009, desglosando las compras según su procedencia, es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Consumo de edificios adquiridos		
Compras en Bizkaia	-	1.048.016
Variación de existencias	-	(1.014.899)
Deterioro	10.017	18.981
	10.017	52.098

Obras y servicios realizados por terceros

	Euros	
	2010	2009
Obras y servicios realizados por terceros	88.250	67.552
	88.250	67.552

Cargas sociales

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2010 y 2009 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2010	2009
Cargas Sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	33.482	32.604
Aportaciones a planes de aportación definida	2.635	2.260
	36.117	34.864



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

Categoría	2010	2009
Gerente	1	1
Técnico	1	1
Administrativo	1	1
	3	3

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

Categoría profesional	2010			2009		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	4	-	4	4	-	4
Gerente	1	-	1	1	-	1
Técnico	-	1	1	-	1	1
Administrativo	-	1	1	-	1	1
	5	2	7	5	2	7

El concepto "Aportaciones a planes de pensiones de aportación definida" recoge el compromiso que tiene asumido la Sociedad con sus trabajadores por el que aporta el 1,5% (3% durante la primera mitad de 2010 y en el ejercicio 2009) de su salario a la entidad de previsión social voluntaria ITZARRI E.P.S.V.

Ingresos financieros

El detalle por conceptos de los ingresos financieros registrados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, es como sigue:

	Euros	
	2010	2009
Intereses por contratos industrialdea	37.268	110.959
Intereses por ventas con pago aplazado	54.766	134.677
Intereses por cuenta corriente	5.163	1.332
	97.197	246.968

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 y saldos 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.

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

	Euros			
	31.12.2010		31.12.2009	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Deudas con empresas del Grupo SPRILUR, S.A.				
Cuenta de crédito	334.767	2.360.000	179.767	3.540.000
Crédito por pago aplazado	190.187	728.352	167.969	918.539
	524.954	3.088.352	347.736	4.458.539

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 y 2009, la Sociedad no dispone de saldo deudor en la cuenta centralizada en SPRILUR, S.A.

Con fecha 6 de junio de 2006, y en virtud del "Sistema de Tesorería Centralizada" del GRUPO SPRILUR, la Sociedad formalizó con SPRILUR, S.A. una cuenta de crédito con un límite de 5.900.000 euros, contratada a un tipo de interés anual del Euribor más un margen de 0,10%. El plazo de cancelación y devolución se muestra a continuación:

Fecha	Euros	
	Reducción de límite	Límite de crédito
06.06.2009	-	4.720.000
06.06.2010	1.180.000	3.540.000
06.06.2011	1.180.000	2.360.000
06.06.2012	1.180.000	1.180.000
06.06.2013	1.180.000	-

Al 31 de diciembre de 2010, el saldo dispuesto en esta cuenta de crédito asciende a 2.694.767 euros (3.719.767 euros en el ejercicio 2009), de los cuales 524.954 euros tienen su vencimiento en el corto plazo. Los gastos financieros devengados durante el ejercicio 2010, por la cuenta de crédito concedida por SPRILUR, S. A. a la Sociedad, han ascendido a 55.479 euros (83.813 euros en el ejercicio 2009) y figuran registrados en el epígrafe "Gastos financieros - Por deudas con empresas del grupo" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

Por otra parte, el 29 de julio de 2004, la Sociedad adquirió a SPRILUR, S.A., mediante pago aplazado, dos locales y cuatro plazas de garaje. Este aplazamiento devenga un tipo de interés de Euribor más 1,25%. El detalle de los vencimientos pendientes al 31 de diciembre de 2010 por este concepto es el siguiente:



	Euros
Corriente (2011)	190.187
No corriente	
2012	214.734
2013	241.844
2014	271.774
2015 y siguientes	-
Total	918.539

Los intereses devengados durante el ejercicio 2010, por este aplazamiento de pago han ascendido a 21.296 euros (55.265 euros en el ejercicio 2009) y figuran registrados en el epígrafe "Gastos financieros - Por deudas con empresas del grupo" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

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

	31.12.2010			31.12.2009		
	Gastos financieros	Servicios exteriores	Servicios prestados	Servicios prestados	Gastos financieros	Servicios exteriores
SPRILUR,S.A.	76.775	1.814	-	-	139.078	1.614
Aiara Haraneko Industrialdea S.A.	-	1.845	-	-	-	-
Buruntzaldeko Industrialdea S.A.	-	820	-	-	-	-
Abanto eta Zierbenako Industrialdea S.A.	-	1.500	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	(15.884)	(17.938)	-	-
	76.775	5.979	(15.884)	(17.938)	139.078	1.614

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 han devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2010 un importe de 51.065 euros con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, (57.394 euros en el ejercicio 2009), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración.

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:

Sociedad	Administradores			
	Mikel Oregi	José Miguel Artaza	Oskar Alberdi Sola	José Manuel Iturrate
Aiara araneke Industrialdea, S.A.	Presidente			-
Lautadako Industrialdea, S.A.		Presidente	Secretario	-
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vocal	Vocal	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	Presidente			-
Elorrioko Industrialdea, S.A.		Secretario		-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Presidente			-
Arratiako Industrialdea, S.A.	Vicepresidente		Vocal	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.				-
Okamikako Industrialdea, S.A.	Presidente		Secretario	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	Vocal		Secretario	-
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente		Vocal	-
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal		-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente		Vocal	-
Zarautzko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal		-
Irungoko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente		Vocal	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vocal	Vicepresidente		-
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente		Vocal	-
Tolosaldeko Apaltaerreaka Industria Lurra, S.A.	Vicepresidente		Vocal	-
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente			-
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.		Vocal		Presidente
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.		Vocal		Presidente
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	Secretario-No consejero			Vocal
Gasteizko Industria Lurra, S.A.		Vocal		-
Urdulizko Industrialdea, S.A.		Vocal		-
Promotora del Polo de Innovación Garaia, S.A.				Vocal
Ibar Zaharra, S.A.				Vocal
SPRI, S.A.				Vocal
Vitoria Integrated Air Services				Vicepresidente
Parque Tecnológico de Álava, S.A.				Vicepresidente
Parque Tecnológico, S.A.				Vicepresidente
Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A.				Vicepresidente

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

Estructura financiera del Grupo

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad pertenece al Grupo SPR1. La estructura financiera de dicho Grupo de sociedades al 31 de diciembre de 2009, último ejercicio aprobado, y al 31 de diciembre de 2008, es la siguiente:

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

21. Otra Información

21.1. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2010 han ascendido a 4.219 euros (5.525 euros en el ejercicio 2009).

22. Hechos Posteriores

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.



CENTRO DE EMPRESAS ZAMUDIO, S.A. (Sociedad Unipersonal)

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2.010

(Expresado en Euros)

EVOLUCIÓN EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES

Los ingresos alcanzados por los intereses de la facturación de arrendamiento financiero han sido de 37.268 euros, por los intereses de venta con pago aplazado 54.766 euros, por arrendamiento puro 333.814 euros y por servicios han sido 53.229 euros, ascendiendo el total a 479.077 euros.

La no realización de la totalidad de los contratos de arrendamiento previstos para el ejercicio, así como la incursión de alguno de nuestros clientes en proceso de concurso de acreedores, han incidido en la obtención de un resultado de 131.205 euros de pérdidas en el ejercicio 2.010.

SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

La ocupación de los pabellones gestionados por Centro de Empresas Zamudio, S.A. al 31 de diciembre de 2.010 es del 86,01% y corresponde a un total de 27 empresas instaladas.

La situación de alguna de dichas empresas durante el ejercicio 2.010, ha sido delicada, lo que ha supuesto que al cierre del mismo exista un 15,78 % de impagados.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO

Está previsto realizar contratos, tanto de arrendamiento con opción de compra, como de arrendamiento puro en los locales vacíos en Zamudio y Lantarón.

Asimismo, se prevé cerrar, en el primer trimestre de 2011, cerrar las negociaciones para la construcción de un pabellón en los terrenos colindantes al existente en el polígono de Zamudio.



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

Reunidos los administradores de Centro de Empresas de Zamudio, S.A., Unipersonal en fecha 1 de marzo de 2011 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2010. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2010, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

José Manuel Iturrate Andechaga
(Presidente)

Oskar Alberdi Sola
(Secretario)

José Miguel Artaza Artabe
(Vocal)

Mikel Oregi Goñi
(Vocal)

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

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

Centro de Empresas de Zamudio, S.A.Unipersonal
EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACION DEL EJERCICIO 2010 (CUADRO I)

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)</u>
GASTOS:			
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-	86.860	86.860
Aprovisionamientos	-	98.267	98.267
Gastos de personal	157.528	153.580	(3.948)
Otros gastos de explotación	216.340	178.531	(37.809)
Amortización de inmovilizado	111.296	170.836	59.540
Gastos financieros	201.017	76.888	(124.129)
	<u>686.181</u>	<u>764.962</u>	<u>78.781</u>
INGRESOS:			
Importe neto de la cifra de negocios	436.900	333.814	(103.086)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-	149.518	149.518
Otros ingresos de explotación	71.192	53.229	(17.963)
Ingresos financieros	158.223	97.197	(61.026)
Pérdida del ejercicio	19.866	131.204	111.338
	<u>686.181</u>	<u>764.962</u>	<u>78.781</u>



M A Z A R S

Centro de Empresas de Zamudio, S.A.Unipersonal
EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO 2010 (CUADRO II)

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización(*)</u>	<u>Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)</u>
INVERSIONES:			
Pagos de inversiones			
Inmovilizado material	155.317	190.187	34.870
Pagos por instrumento de pasivo financiero			
Otras deudas a corto plazo con empresas del grupo	693.490	1.055.000	361.510
Fianzas a largo plazo	-	22.344	22.344
Fianzas a corto plazo	-	73.423	73.423
Aumento neto del efectivo o equivalentes	4.300	-	(4.300)
	<u>853.107</u>	<u>1.340.954</u>	<u>487.847</u>
FINANCIACION:			
Flujo de efectivo de las actividades de explotación	853.107	1.129.021	275.914
Cobros por instrumentos de patrimonio			
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	52.218	52.218
Disminución neta del efectivo o equivalentes	-	159.715	159.715
	<u>853.107</u>	<u>1.340.954</u>	<u>487.847</u>

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

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

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

CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A.U.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

1. POLÍTICA DE INVERSIONES/FINANCIACIÓN

En cuanto a las inversiones para el ejercicio 2010, la Sociedad no tenía previsto realizar ninguna.

2. POLÍTICA DE PERSONAL

El objetivo para el ejercicio 2010 era mantener la actual estructura formada por un Gerente, un Técnico y un Auxiliar Administrativo.

3. POLÍTICA COMERCIAL

El objetivo es seguir trabajando en la consolidación de las empresas instaladas en los distintos polígonos y la ocupación total de los mismos.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

1. POLÍTICA DE INVERSIONES/FINANCIACIÓN

En el ejercicio 2010, la Sociedad ha incurrido en costes únicamente en relación a proyectos de dirección por un importe de 88.250 euros. Dichas inversiones han sido financiadas con recursos propios.

2. POLÍTICA DE PERSONAL

La Sociedad mantiene la actual estructura de formada por un Gerente, un Técnico y un Auxiliar Administrativo.

3. POLÍTICA COMERCIAL

En cuanto a éste punto, en general la Sociedad ha alcanzado sus objetivos.