

DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A

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



MAZARS

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A

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

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

**A los Accionistas de DEBA BEHEKO
INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

Bilbao, 4 de marzo de 2011

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

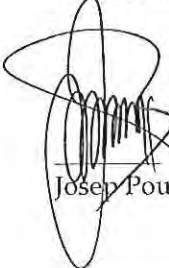
Miembro ejerciente:

MAZARS AUDITORES, S.L.P.

Año 2011 N° 03/11/00944
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



DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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



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

ACTIVO	Nota	31.12.10	31.12.09	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.10	31.12.09
ACTIVO NO CORRIENTE		111.284	58.939	PATRIMONIO NETO		11.453.711	11.483.928
Inmovilizado material	Nota 5	49.495	56.521	Fondos propios	Nota 13	11.445.077	11.475.294
Terrenos y construcciones		49.495	56.521	Capital		6.547.120	6.547.120
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	39.023		Prima de Emisión		3.137.235	3.137.235
Terrenos		13.407		Reservas		1.790.939	1.651.584
Construcciones		25.616		Reserva legal y estatutaria		182.831	168.896
Activos por impuesto diferido	Nota 17	22.766	2.418	Otras reservas		1.608.108	1.482.688
				Resultado del ejercicio		(30.217)	139.355
				Subvenciones, donaciones y legados	Nota 18	8.634	8.634
				PASIVO NO CORRIENTE		174.453	166.268
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 17	174.453	166.268
ACTIVO CORRIENTE		11.562.877	11.621.895	PASIVO CORRIENTE		45.997	30.638
Existencias	Nota 9	1.145.974	1.020.148	Deudas a corto plazo		2.769	1.498
Terrenos y solares		449.823	449.823	Otros pasivos financieros		2.769	1.498
Obra en curso		499.049	401.943	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		43.228	29.140
Edificios adquiridos		173.652	-	Proveedores		128	7.361
Edificios construidos		23.450	124.855	Acreedores varios		9.354	9.628
Anticipo a proveedores		-	43.527	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	33.746	12.151
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	2.794.659	3.143.636				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		2.230.783	2.445.542				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto largo		436.488	463.729				
Deudores varios		40.793	14.732				
Activos por impuesto corriente		86.595	219.633				
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	Nota 20	7.577.238	7.409.861				
Créditos a empresas		7.577.238	7.400.000				
Valores representativos de deuda		-	9.861				
Inversiones financieras a corto plazo		235	93				
Otros activos financieros		235	93				
Periodificaciones a corto plazo		67	-				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	44.704	48.157				
Tesorería		44.704	48.157				
TOTAL ACTIVO		11.674.161	11.680.834	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		11.674.161	11.680.834



**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 19	558.461	2.213.280
Ventas		551.200	2.213.280
Ingresos por arrendamientos		7.261	-
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos		38.384	(1.625.289)
Aprovisionamientos	Nota 19	(460.997)	(336.457)
Consumo de edificios adquiridos		(363.891)	(159.054)
Compra de terrenos y construcciones		(14.110)	
Obras y servicios realizados por terceros		(82.996)	(177.403)
Otros ingresos de explotación		7.021	71.356
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		7.021	3.899
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		-	67.457
Gastos de personal	Nota 19	(156.859)	(192.999)
Sueldos, salarios y asimilados		(120.381)	(158.194)
Cargas sociales		(36.478)	(34.805)
Otros gastos de explotación		(121.397)	(96.074)
Servicios exteriores		(87.873)	(79.914)
Tributos		(20.598)	(16.160)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(5.330)	
Otros gastos de gestión corriente		(7.596)	
Amortización del inmovilizado		(10.686)	(7.026)
Otros resultados			(24.040)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(146.073)	2.751
Ingresos financieros	Nota 19	103.692	190.798
De valores negociables y otros instrumentos financieros		103.692	190.798
De empresas del grupo y asociadas		50.713	91.268
De empresas terceros		52.979	99.530
RESULTADO FINANCIERO		103.692	190.798
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(42.381)	193.549
Impuestos sobre beneficios	Nota 17	12.164	(54.194)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(30.217)	139.355
RESULTADO DEL EJERCICIO		(30.217)	139.355



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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	<i>Nota 3</i>	<i>(30.217)</i>	<i>139.355</i>
<i>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>			
<i>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados			(67.457)
<i>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>			<i>(67.457)</i>
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(30.217)	71.898



	Capital	Prima	Reservas	Resultados	Resultado	Subvenciones	TOTAL
	Escriturado	emisión		de ejercicios anteriores	ejercicio	donaciones y legados recibidos	
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2008	6.547.120	3.137.235	1.490.267	(70.902)	232.219	76.091	11.412.030
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores							
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores							
B. SALDO AJUSTADO, 01/01/09	6.547.120	3.137.235	1.490.267	(70.902)	232.219	76.091	11.412.030
I. Total ingresos y gastos reconocidos					139.355	(67.457)	71.898
II Otras variaciones del Patrimonio Neto			161.317	70.902	(232.219)		
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2009	6.547.120	3.137.235	1.651.584	-	139.355	8.634	11.483.928
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores							
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores							
D. SALDO AJUSTADO, 01/01/10	6.547.120	3.137.235	1.651.584	-	139.355	8.634	11.483.928
I. Total ingresos y gastos reconocidos					(30.217)		
II Otras variaciones del Patrimonio Neto			139.355		(139.355)		
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010	6.547.120	3.137.235	1.790.939	-	(30.217)	8.634	11.453.711



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

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(42.381)	193.549
Ajustes del resultado.		(87.676)	(251.229)
Amortización del inmovilizado (+).	Nota 5 y 6	10.686	7.026
Variación de provisiones (+/-).		5.330	
Imputación de subvenciones y otros (-)		-	(67.457)
Ingresos financieros (-).		(103.692)	(190.798)
Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1		293.981	1.123.886
Existencias (+/-).		(168.508)	1.605.803
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		125.999	(323.356)
Otros activos y pasivos corrientes (+/-).		1.062	(9.096)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		14.088	(160.562)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.			
Cobros de intereses (+).		103.692	99.530
Cobros por impuesto sobre beneficios (-/+).		217.648	(88.433)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		163.924	1.066.206
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros por desinversiones (+).			
Otros activos		-	869
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-	869
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		163.924	1.067.075
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.458.018	6.390.943
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		7.621.942	7.458.018



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

1. Actividad de la Sociedad

La Sociedad DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A., anteriormente denominada Elgoibarko Industrialdea, S.A., se constituyó el 19 de setiembre de 1984.

El objeto social lo constituye el estímulo y la promoción de la iniciativa y la inversión industrial en la comarca del Bajo Deba que comprende los municipios guipuzcoanos de Eibar, Elgoibar, Mendaro, Mutriku, Soraluze-Placencia de las Armas y Deba mediante:

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

En el ejercicio 2001 se materializó la fusión por absorción de las Sociedades "Eibarko Industrialdea, S.A.", "Mendaroko Industrialdea, S.A." y "Mutrikuko Industriadea, S.A.", que transmitieron, por sucesión universal, la totalidad de sus activos y pasivos a la absorbente, extinguiéndose sin liquidación.

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

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con



el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio.

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

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

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

2.2. Principios contables aplicados

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

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

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

- Pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 8 y 9)
- Vida útil de los activos materiales (Nota 5)
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias (Nota 16)
- El valor razonable de determinados activos financieros no cotizados en mercados activos (Nota 8)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 12)



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

2.4. Comparación de la información

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

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

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

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.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad consiste en destinar las pérdidas del ejercicio 2010 que ascienden a 30.217 euros, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Por su parte, con fecha 27 de mayo 2010, la Junta General de Accionistas aprobó que los beneficios obtenidos en el ejercicio 2009 por importe de 139.355 euros, fueran destinadas a Reservas.

4. Normas de registro y valoración

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



4.1. Inmovilizado material

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

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

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

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

	Años Vida Útil
Construcciones	20
Mobiliario	5-10
Otro inmovilizado material	5-10

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 7.026 euros (7.026 euros en 2009) (Nota 5).

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

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



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

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

4.2. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a unidades inmobiliarias, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas de forma continuada en servicios, en lugar de para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.1 anterior, relativa al inmovilizado material.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 3.569 euros (Nota 6).

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

4.3. Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador. Cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance de situación conforme a su naturaleza.

4.4. Instrumentos financieros

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

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



a) Activos financieros

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

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

- Préstamos y partidas a cobrar: "Contratos Industrialdea"

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

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

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

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

b) Pasivos financieros

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

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

- Deudas con entidades de crédito y otros pasivos remunerados: Los préstamos, descubiertos bancarios, obligaciones y otros instrumentos similares que devengan intereses se registran inicialmente por su valor razonable, que equivale al efectivo



recibido neto de los costes incurridos en la transacción que les son directamente atribuibles. Los gastos financieros devengados, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos atribuibles a la emisión, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el método del tipo de interés efectivo, aumentando el valor en libros de la deuda en la medida en que no se liquiden en el periodo en el que se devenguen.

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

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

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

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

c) Instrumentos de patrimonio propio

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

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

d) Fianzas recibidas

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

e) Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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



4.5. Existencias

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

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

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

4.6. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

4.7. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

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

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

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

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

4.8. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en 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 19).

4.11. Subvenciones, donaciones y legados

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



exigidos para su concesión y existen dudas sobre su recepción se consideran reintegrables, registrándose en el pasivo del balance de situación.

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

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

Las subvenciones oficiales que se reciben para compensar pérdidas o gastos ya incurridos, que se perciban como soporte financiero sin costes posteriores o que se perciban sin finalidad específica, se imputan como ingresos del ejercicio en que se convierten en exigibles.

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

4.12. Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

En particular, las cuotas correspondientes a contratos Industrialdea pendientes de cobro al 31 de diciembre de cada ejercicio con vencimiento superior a un año, se clasifican en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Clientes por ventas y



prestaciones de servicios a largo plazo" del balance de situación adjunto al ser su vencimiento inferior al ciclo normal de explotación de dichos contratos.

5. Inmovilizado material

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Terrenos y construcciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información	Otro inmovilizado material	TOTAL
COSTE					
Saldo a 31.12.2009	142.065	14.586	17.444	9.728	183.823
Entradas	-	-	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	142.065	14.586	17.444	9.728	183.823
AMORTIZACIÓN					
Saldo a 31.12.2009	(85.544)	(14.586)	(17.444)	(9.728)	(127.302)
Dotación del ejercicio	(7.026)	-	-	-	(7.026)
Disminuciones	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	(92.570)	(14.586)	(17.444)	(9.728)	(134.328)
VNC a 31.12.2009	56.521	-	-	-	56.521
VNC a 31.12.2010	49.495	-	-	-	49.495

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009

	Terrenos y construcciones	Mobiliario	Equipos para procesos de información	Otro inmovilizado material	TOTAL
COSTE					
Saldo a 31.12.2008	142.065	14.586	17.444	9.728	183.823
Entradas	-	-	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	142.065	14.586	17.444	9.728	183.823
AMORTIZACIÓN					
Saldo a 31.12.2008	(78.518)	(14.586)	(17.444)	(9.728)	(120.276)
Dotación del ejercicio	(7.026)	-	-	-	(7.026)
Disminuciones	-	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	(85.544)	(14.586)	(17.444)	(9.728)	(127.302)
VNC a 31.12.2008	63.547	-	-	-	63.547
VNC a 31.12.2009	56.521	-	-	-	56.521



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	1.541	1.541
Construcciones	140.524	140.524
Total	142.065	142.065

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

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

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

Correcciones valorativas por deterioro

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

Bienes totalmente amortizados

EL detalle de los elementos totalmente amortizados a cierre de los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

	31.12.10	31.12.09
Mobiliario	14.586	14.586
Equipos para procesos de información	17.444	17.444
Otro inmovilizado	9.728	9.728
Total	41.758	41.758

Seguros

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

6. Inversiones inmobiliarias

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

	Terrenos	Construcciones	Total
<u>COSTE</u>			
Saldo a 01.01.2010	-	-	-
Reclasificación (*)	13.407	50.390	63.797
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	13.407	50.390	63.797
<u>AMORTIZACIÓN</u>			
Saldo a 01.01.2010	-	-	-
Reclasificación (*)	-	(21.115)	(21.115)
Dotación del ejercicio	-	(3.659)	(3.659)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	-	(24.774)	(24.774)
<u>VNC a 01.01.2010</u>			
VNC a 31.12.2010	13.407	25.616	39.023

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

La totalidad del saldo de inversiones inmobiliarias corresponde a una oficina alquilada en el Polígono de Azitain.

Los ingresos generados por las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2010, correspondientes a arrendamientos operativos, han ascendido a 7.261 euros (7.200 euros en 2009), y se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios- Ingresos por arrendamiento" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 18). Por su parte, los gastos de explotación incurridos por dichas inversiones durante el ejercicio 2010 corresponden, básicamente, a la dotación a la amortización por importe de 3.659 euros.

Correcciones valorativas por deterioro

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



7. Arrendamientos

7.1. Arrendamientos operativos - Arrendador

La Sociedad cede mediante contratos de arrendamiento operativo determinados inmuebles.

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

El importe y los vencimientos de los cobros futuros mínimos a recibir por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables en vigor presentan el siguiente detalle:

	Euros	
	31.12.10	31.12.09
Hasta un año	7.261	7.200
Entre 1 y 5 años	-	-
Total	7.261	7.200

La totalidad de los ingresos por arrendamiento corresponden a una oficina en el Polígono de Azitain en Eibar. El contrato es de fecha 2008 con vigencia 2 años y prorrogable tácitamente de forma anual.

8. Activos financieros por categorías

Categorías de activos financieros

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010

Categorías	Euros				Total
	31.12.2010				
	Corriente				
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	Inversiones financieras en empresas del grupo	Otros activos financieros	
Préstamos y partidas a cobrar	2.794.659	7.577.238	-	235	10.372.132



Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009

Euros					
31.12.2009					
Corriente					
Categorías	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	Inversiones financieras en empresas del grupo	Otros activos financieros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	3.143.636	7.400.000	9.861	93	10.553.590

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								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y siguientes	Total largo plazo	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Cientes por ventas y prestación de servicios	436.488	354.561	375.387	384.390	395.499	720.945	2.230.783	2.667.271
Deudores	40.793	-	-	-	-	-	-	40.793
Activo por impuesto corriente	86.595	-	-	-	-	-	-	86.595
Créditos a empresas del grupo	7.577.238	-	-	-	-	-	-	7.577.238
Inversiones financieras	235	-	-	-	-	-	-	235
Deudores y otras cuentas a cobrar	8.141.349	354.561	375.387	384.390	395.499	720.945	2.230.783	10.372.132



Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009

	Euros							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	Total largo plazo	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Clientes por ventas y prestación de servicios	463.729	376.964	397.513	419.721	430.281	821.063	2.445.542	2.909.271
Deudores	14.732	-	-	-	-	-	-	14.732
Activo por impuesto corriente	219.633	-	-	-	-	-	-	219.633
Créditos a empresas del grupo	7.409.861	-	-	-	-	-	-	7.409.861
Inversiones financieras	93	-	-	-	-	-	-	93
Deudores y otras cuentas a cobrar	8.108.048	376.964	397.513	419.721	430.281	821.063	2.445.542	10.553.590

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 52.979 euros (99.530 euros en 2009), en concepto de ingresos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

9. Existencias

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros				
	Saldo a 31.12.09	Adiciones	Reclasificación (*)	Retiros	Saldo a 31.12.10
Terrenos y solares	449.823				449.823
Obra en curso	401.943	97.106			499.049
Edificios adquiridos		493.213		(319.561)	173.652
Edificios construidos	124.855		(42.682)	(58.723)	23.450
Valor neto de las existencias	976.621	590.319	(42.682)	(378.284)	1.145.974

(*) En el ejercicio 2010 los Administradores deciden reclasificar este elemento de existencias a inversión inmobiliaria (Nota 2.4)



Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros			Saldo a 31.12.09
	Saldo a 31.12.08	Adiciones	Retiros	
Terrenos y solares	1.800.829		(1.351.006)	449.823
Obra en curso	213.819	188.124		401.943
Edificios construidos	611.303		(486.448)	124.855
Valor neto de las existencias	2.625.951	188.124	(1.837.454)	976.621

A 31 de diciembre de 2010 y 2009 el epígrafe "Terrenos y solares" registra el coste de adquisición de varias parcelas en la zona de Albitxuri y Mijoa.

"Obras en curso" integra, básicamente, el coste incurrido en la ampliación del Polígono de Mijoa.

El epígrafe "Edificios adquiridos" registra el valor de tres locales recuperados por la Sociedad durante el ejercicio 2010. A 31 de diciembre únicamente queda uno de ellos, que se encuentra desocupado disponible para la venta a través de contrato industrialdea .

"Edificios construidos" recoge 5 oficinas en los polígonos de Azitain y Mijoa desocupadas disponibles para la venta a través de contratos industrialdea.

10. Clientes por ventas y prestación de servicios

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

	Euros			
	2010		2009	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Clientes por ventas y prestación de servicios				
Por contratos industrialdea	436.488	2.230.783	444.446	2.445.542
Otros clientes	-	-	19.283	-
	<u>436.488</u>	<u>2.230.783</u>	<u>463.729</u>	<u>2.445.542</u>

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010

	Principal	Intereses	Total
1 año	436.488	69.756	506.244
Entre 1 y 5 años	1.509.838	191.577	1.701.415
Más de 5 años	720.945	52.016	772.961
	<u>2.667.271</u>	<u>313.349</u>	<u>2.980.620</u>



Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009

	Principal	Intereses	Total
1 año	463.729	55.522	519.251
Entre 1 y 5 años	1.624.479	145.756	1.770.235
Más de 5 años	821.063	26.430	847.493
	2.909.271	227.708	3.136.979

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

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

10.1. Clientes por contratos industrialdea

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

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

	31.12.10		31.12.09	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	506.244	2.474.376	499.968	2.617.728
Menos - Ingresos financieros no devengados	(69.756)	(243.593)	(55.522)	(172.186)
Valor actual de los pagos por arrendamientos financieros a cobrar	436.488	2.230.783	444.446	2.445.542

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



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

	31.12.2010			31.12.2009		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta 1 año	506.244	(69.756)	436.488	499.968	(55.522)	444.446
No corriente						
Entre 1 y 5 años	1.701.415	(191.577)	1.509.838	1.770.235	(145.756)	1.624.479
Más de 5 años	772.961	(52.016)	720.945	847.493	(26.430)	821.063
Total	2.980.620	(313.349)	3.154.457	3.117.696	(227.708)	2.889.988

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

	31.12.10	31.12.09
Saldo al inicio del ejercicio	3.117.696	2.972.023
Cobros	(332.411)	(376.567)
Altas de contratos	689.920	753.792
Resoluciones de contratos	(517.222)	(64.685)
Impagados		53.148
Regularizaciones de tipos de interés	22.637	(220.015)
Saldo al final del ejercicio	2.980.620	3.117.696

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

11. Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

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

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Bancos e instituciones de crédito c/c Kutxa	44.704	48.157
Total	44.704	48.157

Estas cuentas corrientes, están contratadas a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 2010, entre un 0,56% y un 0,87% anual (2,46% y 0,64% anual durante el ejercicio 2009) que figuran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros - De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 19).

Los ingresos devengados por este tipo de activos durante el ejercicio 2010 han ascendido a 578 euros (1.597 euros durante el ejercicio 2009).



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

12. Información sobre la Naturaleza y Nivel de Riesgo de los Instrumentos Financieros

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

a) Riesgo de crédito y liquidez:

La Sociedad está integrada en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del Grupo SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras (Nota 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 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 de arrendamiento financiero de unidades inmobiliarias, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto en los resultados financieros y en los flujos de caja futuros de la Sociedad. Los mencionados instrumentos financieros se encuentran contratados a un tipo de interés del Euribor más un diferencial.

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

	Tipo de interés	Euros			
		31.12.2010		31.12.2009	
		Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Tesorería	Euribor 3M-0,10	44.704	-	48.157	-
Cuentas a cobrar por contratos industrialdea (Nota 10)	Euribor 3M+1,25 a Euribor 12M+0,85	2.667.271	-	2.889.988	-
Créditos a empresas del Grupo (Nota 20)					
Créditos	Euribor 3M-0,10	7.577.238	-	7.409.861	-
		10.289.213	-	10.348.006	-



13. Fondos Propios

13.1. Capital social

El capital social al cierre del ejercicio 2010 se compone de 1.089.371 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas según el siguiente detalle:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación
Sprilur, S.A.	555.579	51,00%
Ayuntamiento de Elgoibar	78.400	7,20%
Ayuntamiento de Eibar	64.990	5,97%
Ayuntamiento de Mendaro	49.613	4,55%
Ayuntamiento de Mutriku	73.893	6,78%
Diputación Foral de Gipuzkoa	266.896	24,50%
Total	1.089.371	100,00%

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	145.674	23.222	168.896	13.935	182.831
Otras reservas					
Voluntarias	1.344.593	138.095	1.482.688	125.420	1.608.108
Total	1.490.267	161.317	1.651.584	139.355	1.790.939

Reserva legal

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

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



Reservas voluntarias

Estas reservas son de libre disposición.

14. Deudas a largo y corto plazo

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

	31.12.10	31.12.09
Deudas a corto plazo		
Otros pasivos financieros	2.769	1.498
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	128	7.361
Acreedores varios	9.354	9.628
Otras deudas con las Administraciones Públicas	33.746	12.151
Total	45.997	30.638

El vencimiento de todos estos pasivos financieros es de 12 meses.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2010 el no existe importe pendiente de pago a proveedores por operaciones comerciales celebradas con posterioridad al 7 de julio de 2010, fecha de entrada en vigor de la Ley 15/2010.

16. Provisiones y Contingencias

Según se establece en los contratos industrialdea, los compradores tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. Al 31 de diciembre de 2010, la contingencia máxima por este concepto asciende a 704.009 euros (665.532 euros al 31 de diciembre de 2009). El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén rescisiones voluntarias de contratos.



17. Administraciones Públicas y situación fiscal

Los saldos que la Sociedad mantiene con Administraciones Públicas se detallan como sigue:

Administraciones Públicas deudoras	No corriente	Corriente	Saldo a 31.12.10	No corriente	Corriente	Saldo a 31.12.09
Activos por impuesto diferido	22.766	-	22.766	2.418	-	2.418
Activo por impuesto corriente	-	86.595	86.595	-	217.648	217.648
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	-	-	-	1.985	1.985
Hacienda Pública deudora por IVA	-	-	-	-	1.985	1.985
Administraciones Públicas acreedoras	No corriente	Corriente	Total 31.12.10	No corriente	Corriente	Total 31.12.09
Pasivos por impuesto diferido	174.453	-	174.453	166.268	-	166.268
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	3.290	3.290	-	3.290	3.290
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	30.456	30.456	-	8.861	8.861

Situación fiscal

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

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

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



Impuesto sobre beneficios

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

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio	(30.217)		(30.217)	-	-	-	(30.217)
Impuesto sobre sociedades	(12.164)		(12.164)	-	-	-	(12.164)
Diferencias temporarias	(172.916)	143.686	(29.230)	-	-	-	(29.230)
Base imponible (resultado fiscal)	(215.297)	143.686	(71.611)	-	-	-	(71.611)
Cuota íntegra (28%)	-	-	(20.051)	-	-	-	(20.051)
Deducciones fiscales aplicadas	-	-	(298)	-	-	-	-
Cuota líquida	-	-	-	-	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	86.595	-	-	-	86.595
Importe a ingresar (a devolver)	-	-	86.595	-	-	-	86.595

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio	139.355		139.355				139.355
Impuesto sobre sociedades	54.194		54.194				54.194
Diferencias temporarias		(99.943)	(99.943)				(99.943)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		(70.879)	(70.879)				(70.879)
Base imponible (resultado fiscal)	193.549	(170.822)	22.727				22.727
Cuota íntegra (28%)			6.364				6.364
Deducciones fiscales aplicadas							-
Cuota líquida			6.364				6.364
Retenciones y pagos a cuenta			88.433				88.433
Importe a ingresar (a devolver)			82.069				82.069

De acuerdo con lo previsto en el Decreto Foral 85/2008, de 23 de diciembre, la Sociedad optó por integrar el saldo neto de los cargos y abonos a partidas de reservas que tuvieron la consideración de gastos e ingresos, respectivamente, como consecuencia de la primera aplicación del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos impositivos que se inicien a partir del 01 de enero de 2008.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en la Norma Foral 7/1996, la Sociedad imputa fiscalmente los resultados obtenidos en la enajenación de pabellones arrendados mediante contratos de arrendamiento financiero formalizados con posterioridad al 31 de diciembre de 2007, de forma proporcional a medida que se producen los correspondientes cobros.

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

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

	Euros	
	31.12.10	31.12.09
Cuota líquida	-	6.364
Variación de impuestos diferidos	12.164	47.830
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	12.164	54.194



Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010

	Euros			Saldo al 31.12.10
	Saldo al 31.12.09	Aumentos	Disminuciones	
Activos por impuestos diferidos	2.418	20.348		22.766
Diferencias temporarias	2.418	8.184		10.602
Créditos por bases imponibles negativas	-	12.164	-	12.164
Pasivos por impuestos diferidos	166.268	48.417	(40.232)	174.453
Registro reservas adaptación al nuevo PGC	105.278	-	(40.232)	65.046
Por operaciones a plazos	60.990	48.417	-	109.407

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009

	Euros			Saldo al 31.12.09
	Saldo al 31.12.08	Aumentos	Disminuciones	
Activos por impuestos diferidos	41.151		38.733	2.418
Diferencias temporarias	21.305		18.887	2.418
Créditos por bases imponibles negativas	19.846		19.846	
Pasivos por impuestos diferidos	157.172	46.936	37.840	166.268
Registro reservas adaptación al nuevo PGC	140.370		35.092	105.278
Por operaciones a plazos	16.802	46.936	2.748	60.990

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

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2010 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio, por considerar que de la resolución final



de los posibles recursos a plantear al respecto no se derivará un impacto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

18. Subvenciones, donaciones y legados

La evolución del registro realizado por la adquisición de terrenos a título gratuito, ha sido la siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Saldo a 31.12.09	Aumentos	Disminuciones	Saldo a 31.12.10
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	8.634	-		8.634

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Saldo a 31.12.08	Aumentos	Disminuciones	Saldo a 31.12.09
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	76.091	-	67.457	8.634

19. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocios

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

	Euros	
	2010	2009
Ventas de edificios	551.200	712.800
Arrendamientos operativos	7.261	7.200
Ventas de terrenos	-	1.493.280
	558.461	2.213.280

Aprovisionamientos

	Euros	
	2010	2009
Consumo de edificios adquiridos	363.891	124.292
Compras	537.543	124.292
Variación de existencias	(173.652)	-
Consumo de terrenos y solares	14.110	34.762
Obras y servicios realizados por terceros	82.996	177.404
	460.997	336.458



Cargas sociales

	Euros	
	2010	2009
Cargas Sociales		
Aportaciones y dotaciones para pensiones	2.976	3.606
Seguridad Social a cargo de la empresa	32.557	30.352
Otros gastos sociales	945	847
	36.479	34.805

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

Categoría profesional	2010	2009
Gerente	1	1
Economista	1	1
Administrativo	1	1

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

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

Ingresos y gastos financieros

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

	Euros	
	2010	2009
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 20)	50.713	91.268
Intereses por contratos industrialdea (Nota 10)	52.401	97.932
Intereses por cuentas corrientes	578	1.597
	103.692	190.797

20. Operaciones con partes vinculadas

20.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

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



		Euros	
		Inversiones en empresa del grupo a corto plazo - Créditos a empresas	
		31.12.10	31.12.09
Sociedad dominante			
SPRILUR, S.A.		7.577.238	7.409.861

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 7.577.238 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 50.713 euros (91.268 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		
	Servicios prestados	Servicios Recibidos	Ingresos Financieros	Servicios prestados	Servicios Recibidos	Ingresos Financieros
SPRILUR,S.A.	-	-	50.713	-	1.614	91.268
Lautadako Industrialdea, S.A.	500	-	-	500	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	500	-	-	500	-	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	500	-	-	500	-	-
Aiara Industrialdea, S.A.	-	1013	-	-	847	-
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	-	824	-	-	-	-

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 (56.907 euros en el ejercicio 2009), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios.



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

20.3. Otra información referente a los Administradores

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



Administradores

Sociedad	Ignacio Zuloaga	Alfredo Etxebarria	M ^o Angeles Olazábal	Oskar Alberdi Sola	Mikel Oregi Goñi	Iñaki Villanueva	Joseba Iñaki Ibarra	Juan Fernando Narciso	Juan Carlos Asín
Abanto Zierbenako industrialdea, S.A.	-	-	-	Secretario	-	-	-	-	-
Aiara Araneko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	Presidente
Lautadako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Presidente	-	-	-	Vocal
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	-	-	-	-	Secretario-No Consejero	-	-	-	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	-	-	-	Secretario	Vocal	-	-	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Presidente	-	-	-	Secretario
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	Presidente
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Presidente	Secretario	-	-	Vocal
Mallabiako Industrialdea, S.A.	-	-	-	Vocal	Vicepresidente	Secretario	-	-	Vocal
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	Presidente
Orduñako Industrialdea, S.A.	-	-	-	Secretario	Presidente	-	-	-	Vocal
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Presidente	Vicesecretaria	Secretario	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal	Vocal
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	Vocal	Presidente	Vocal	-	-	Secretario
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	-	Vocal	Vocal	-	Secretario	Vicepresidente
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	Vicesecretario	-	-	Vocal	Vicepresidente	-	-	-	-
Irungo Industrialdea, S.A.	Vicesecretario	-	-	-	Vocal	-	-	-	Secretario
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	-	-	-	Vocal	Vicepresidente	-	-	-	Vocal
Oarsoaldeako Industrialdea, S.A.	Vicesecretario	-	-	-	Vocal	-	-	-	Vocal
Tolosaldeko Apatxaerreaka Industria Lurra, S.A.	Vocal	-	-	Vocal	Vicepresidente	-	-	Secretario	Vocal
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Vicesecretario	-	-	Vocal	Vicepresidente	-	-	Secretario	Vocal
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Vicesecretario	-	-	-	Vicepresidente	-	-	-	Vocal
Zarautzko Industrialdea, S.A.	Vicesecretario	-	-	Vocal	Vicepresidente	-	-	-	Vocal
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	Vicepresidente
Centro de Transportes de Vitoria, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Laudioko Elkartegua, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asparrenako Elkartegua, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alava Agencia de Desarrollo, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Polo de Innovación Garaia, S. Coop.	-	-	-	-	-	-	-	-	Vocal



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

Estructura financiera del Grupo

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

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

21. Otra información

21.1. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios correspondientes a la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2010 han ascendido a 5.805 euros (7.504 euros en el ejercicio 2009). Asimismo no se han percibido por parte del auditor o por sociedades vinculadas al mismo importe alguno (2.885 euros en el ejercicio 2009) por otros servicios profesionales.

22. Hechos posteriores al cierre

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



Informe de Gestión del Ejercicio 2010

1.- CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD

La Sociedad Deba Beheko Industrialdea S.A. surge promovida al amparo del Programa Industrialdeak de SPRILUR S.A. el 7 de Noviembre de 2001 como resultado de la fusión por absorción de las Sociedades Eibarko Industrialdea S.A., Mendaroko Industrialdea S.A. y Mutrikuko Industrialdea S.A. por la Sociedad Elgoibarko Industrialdea S.A. constituida anteriormente el 19 de Septiembre de 1.984.

El principal objetivo de la fusión consiste en ampliar el ámbito de actuación, superando los límites estrictamente municipales y concentrar las actividades de promoción de suelo y pabellones industriales en una única sociedad comarcal, logrando a su vez, una mayor eficacia y eficiencia de recursos humanos y financieros para el desarrollo de infraestructuras industriales. El objetivo empresarial perseguido por la Sociedad es el de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en los Municipios Gipuzkoanos de la Comarca del Bajo Deba, mediante la adquisición de suelo apto para la urbanización, redacción de planes y proyectos urbanísticos, reparcelación, compensación y construcción de complejos industriales de pabellones y edificaciones complementarias, gestionando las mismas hasta la total transferencia de su titularidad.

La actividad general de la sociedad se centra en la promoción de suelo industrial, pabellones modulares y oficinas en zonas estratégicas de la Comarca del Bajo Deba, fomentando e impulsando la creación y expansión de nuevas iniciativas, empresariales, que redunden en una mayor inversión y empleo en la comarca.

Este programa oferta infraestructuras industriales a precios competitivos y no especulativos, facilitando el acceso a pequeñas y medianas empresas mediante la compra directa, o bien beneficiándose del modelo de financiación aplicado mediante un contrato de arrendamiento con opción de compra de nueve años de duración, al cabo de los cuales pasa a ser de su propiedad.

2.- CAPITAL SOCIAL

El Capital Suscrito y desembolsado de la nueva Sociedad Comarcal, una vez materializada la fusión en el año 2.001, queda fijado en 6.547.119,71 euros dividido en 1.089.371 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal, siendo la estructura accionarial la siguiente:

Institución	Capital Social	Porcentaje Participación
<i>Sprilur, S.A.</i>	3.339.029,79	51,00%
<i>Diputación Foral Gipuzkoa</i>	1.604.044,96	24,50%
Ayuntamientos: Elgoibar	471.184,00	7,20%
Eibar	390.589,90	5,97%
Mendaro	298.174,13	4,55%
Mutriku	444.096,93	6,78%
Total	6.547.119,71	100,00%

3.- PRINCIPALES REALIZACIONES DEL EJERCICIO 2.010

La actuación de la sociedad se ha centrado en los siguientes polígonos:

Polígono Albitxuri de Elgoibar

Este sector abarca una superficie bruta de 188.767 m² y una superficie neta edificable de 63.215 m², de los cuales 48.815 m² de parcela urbanizada se han destinado a su venta directa y, los restantes 14.400 m² se reservaron para la construcción de pabellones modulares.

A finales del año 2010 se ha alcanzado una ocupación del 99% en la parcelas urbanizadas del polígono, habiendo sido adjudicados la totalidad de los pabellones modulares en el transcurso del ejercicio 2.007.

Tras la recuperación de tres pabellones en el transcurso del ejercicio 2010 por valor de 517.222 euros, la sociedad ha realizado obras de mejora por importe de 20.320 euros para su posterior adjudicación, quedando adjudicados y ocupados dos de los locales.

Polígono Mendarozabal de Mendaro

En diciembre de 2.008 los clientes con contrato de arrendamiento en vigor, han ejercitado la opción de compra de los locales, quedando transferida la propiedad de la totalidad de los pabellones y oficinas.

Polígono Mijoa de Mutriku

El objetivo prioritario de la sociedad se ha centrado en la gestión de la promoción de la ampliación del actual polígono Mijoa de Mutriku, iniciando los trámites necesarios para abordar definitivamente esta actuación, con la finalidad de dar respuesta desde la iniciativa pública a la demanda existente en la zona de suelo industrial.

La sociedad ha pospuesto la compra de terrenos al ejercicio 2011, habiendo invertido 97.106 euros en el ejercicio 2.010 en trámites varios para la gestión del suelo y en proyectos.



A 31 de diciembre de 2.010, la inversión total materializada en la ampliación del actual Polígono Mijoa asciende a 449.950 euros.

Asimismo, se ha procedido a la adjudicación de uno de los locales libres del Edificio de Oficinas, quedando disponible una única oficina, alcanzando una ocupación del 95%.

Polígono Azitain de Eibar

Dado que el polígono presenta una ocupación plena, la labor fundamental de la sociedad ha consistido en gestionar los cobros de los contratos de arrendamientos y en solventar las problemáticas manifestadas por los clientes.

Financiación

La sociedad ha generado en el transcurso del ejercicio los recursos suficientes para financiar las inversiones realizadas y a su vez, depositar los excedentes de tesorería en la cuenta abierta con Sprilur, S.A., cuyo saldo a 31 de diciembre de 2010 asciende a 7.577.238 euros.

4.- OBJETIVOS GENERALES PARA EL EJERCICIO 2.011

Los principales objetivos de la sociedad para el año 2011 son los siguientes:

1.- Política de Inversiones

Con motivo de la demanda de suelo industrial existente en la comarca y ante la plena ocupación de todos los polígonos gestionados por la sociedad, se han realizado numerosas gestiones encaminadas a la adquisición de terrenos colindantes al actual polígono Mijoa de Mutriku, posponiéndose la compra de dichos terrenos prevista para el año 2010 al próximo ejercicio 2011.

El ámbito total de actuación abarca una superficie total de 49.543 m², lo que supone una inversión de 1.935.645 euros en la compra de terrenos y unos costes de gestión de 19.150 euros.

El objetivo prioritario de la sociedad se centrará en la ejecución de la primera fase de la ampliación del actual polígono Mijoa de Mutriku, mediante el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-1 de 14.268 m², con una ocupación de 3.974 m² y una edificabilidad de 5.166 m².

La sociedad prevé el inicio de las obras de urbanización y edificación de la fase I en el primer trimestre del ejercicio 2011, con un presupuesto de ejecución de 2.445.340 euros y un plazo de ejecución de nueve meses. Asimismo, la sociedad invertirá en proyectos y dirección de obra 78.150 euros y 137.641 euros en otros gastos complementarios.

2.- Política de Financiación

Dada la previsión de ventas de parcelas urbanizadas y teniendo en cuenta los ingresos por arrendamientos en los diferentes polígonos gestionados por la sociedad, se prevé generar los recursos suficientes para financiar las inversiones previstas para al año 2011.



A su vez, la sociedad prevé que a finales del ejercicio 2.011, la cuenta de Depósito abierta con Sprilur, S.A. ascienda a 3.940.000 euros a favor del Industrialdea.

3.- Política Comercial

La labor comercial de la sociedad se dirigirá a la adjudicación del único pabellón libre en el polígono Albitxuri, de la oficina disponible y de la parcela urbanizada destinada a la venta del polígono Mijoa de Mutriku.

Asimismo, tras la recalificación de las parcelas H y N del polígono Albitxuri de Elgoibar, la sociedad realizará los trámites pertinentes para la adecuación a sus nuevos usos.

En el cuarto trimestre del ejercicio, antes de la finalización de las obras de la ampliación del polígono Mijoa de Mutriku, la sociedad iniciará la gestión comercial de los pabellones resultantes.

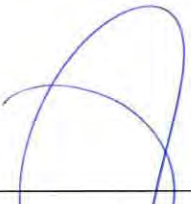
5.- RESULTADOS EJERCICIO 2010

El resultado del ejercicio arroja unas pérdidas de 30.217 euros después de impuestos, a compensar en ejercicios futuros.




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


Reunidos los administradores de Deba Beheko Industrialdea, S.A., en fecha 3 de marzo de 2011 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2010. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2010, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.




Alfredo Etxeberria Murua
(Presidente)



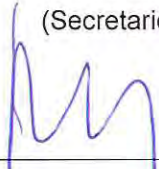
D. Ignacio Zuloaga Alberdi
(Vicepresidente)



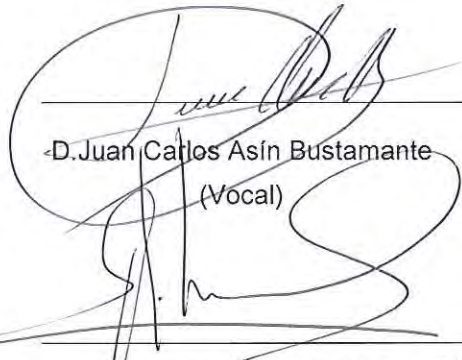
D. Oskar Alberdi Sola
(Secretario)



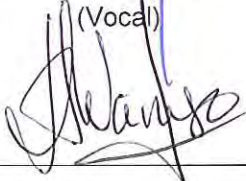
Dña. Mª Ángeles Olazabal Muguruza
(Vicesecretario)



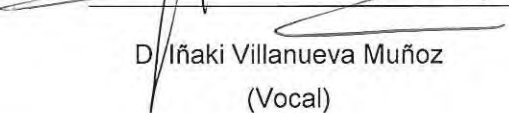
D. Mikel Oregi Goñi
(Vocal)




D. Juan Carlos Asín Bustamante
(Vocal)



D. Fernando Narciso
(Vocal)



D. Iñaki Villanueva Muñoz
(Vocal)



D. Joseba Iñaki Ibarra Unzueta
(Vocal)

DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

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

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)</u>
GASTOS:			
Aprovisionamientos	4.618.892	460.997	(4.157.895)
Gastos de personal	182.904	156.859	(26.044)
Otros gastos de explotación	168.351	121.397	(46.954)
Amortización de inmovilizado	7.026	10.686	3.660
Beneficio del ejercicio	57.879	(30.217)	(88.096)
	<u>5.035.052</u>	<u>719.722</u>	<u>(4.315.330)</u>
INGRESOS:			
Importe neto de la cifra de negocios	722.775	558.461	(164.314)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	4.119.855	38.384	(4.081.471)
Otros ingresos de explotación	8.634	7.021	(1.613)
Ingresos financieros	160.057	103.692	(56.365)
Impuesto sobre Sociedades	23.731	12.164	(11.567)
	<u>5.035.052</u>	<u>719.722</u>	<u>(4.315.330)</u>



MAZARRÓN

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

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)</u>
INVERSIONES:			
Pagos de inversiones			
Créditos a corto plazo con empresas del grupo	-	167.377	167.377
Otras deudas (fianzas)	1.200	(1.271)	(2.471)
	<u>1.200</u>	<u>166.106</u>	<u>164.906</u>
FINANCIACION:			
Flujo de efectivo de las actividades de explotación	(3.804.071)	162.653	3.966.724
Cobros por desinversión			
Créditos a corto plazo a empresas del grupo	3.805.000	-	(3.805.000)
Disminución neta del efectivo o equivalentes	271	3.453	3.182
	<u>1.200</u>	<u>166.106</u>	<u>164.906</u>

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

DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

DEBA BEHEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

PROMOVER Y GESTIONAR INFRAESTRUCTURAS INDUSTRIALES CON EL FIN DE FAVORECER EL EMPLEO, LA INVERSIÓN Y COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL

1. Promover la ampliación del actual polígono Mijoa en el municipio de Mutriku.
 - Urbanización del ámbito total (49.543 metros cuadrados).
 - Inversión en obras de urbanización (4.389.642 euros).
2. Financiar las inversiones con recursos propios.
 - Generar excedentes de tesorería para futuras inversiones.
3. Comercializar las parcelas disponibles.
 - Venta de las tres únicas parcelas disponibles, alcanzando una ocupación del 100% en los cinco polígonos gestionados por la sociedad (2.305 metros cuadrados).
4. Buscar nuevos ámbitos de actuación en el municipio de la Comarca del Bajo Deba.
 - Permanente control de las reservas de suelo y búsqueda de colaboración interinstitucional para llevar a cabo nuevas promociones.
5. Prestar apoyo integral a las empresas instaladas en los diferentes polígonos gestionados por la sociedad a lo largo de todo el ciclo de vida.
 - Renovación del certificado del sistema de gestión de calidad enfocado a la satisfacción del cliente.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS:

PROMOVER INFRAESTRUCTURAS INDUSTRIALES EN LA COMARCA DEL BAJO DEBA

1. Ampliación del actual polígono Mijoa en el municipio de Mutriku, habiéndose retrasado la compra de terrenos al ejercicio 2011 por diversas circunstancias.
 - Costes de gestión de compra de terrenos y redacción de proyectos (187.345 euros).
2. Financiar las inversiones con recursos propios.
 - Excedentes de tesorería al finalizar el ejercicio (7.720.000 euros).
3. INCREMENTAR LA OCUPACIÓN DEL POLÍGONO ALBITXURI DE ELGOIBAR: Adjudicación de los locales disponibles. Partiendo de una ocupación del 100% en pabellones y del 99% en parcelas urbanizadas, las variaciones han sido las siguientes:
 - Superficie de pabellones recuperados 1.080 metros cuadrados.
 - Superficie de pabellones adjudicados 360 metros cuadrados.
 - Solicitud de recalificación como industrial de la parcela urbanizada N, anteriormente para uso comercial, incluyéndose en la operación, la cesión al Ayuntamiento de Elgoibar de la parcela urbanizada H (640 metros cuadrados).

OCUPACIÓN DEL POLÍGONO MIJOA DE MUTRIKU: Adjudicación de los locales disponibles. Partiendo de una ocupación del 100% en pabellones, del 85% en oficinas y del 90% en parcelas urbanizadas, las variaciones han sido las siguientes:

- Superficie de oficinas recuperadas 80 metros cuadrados.
- Superficie de oficinas adjudicadas 80 metros cuadrados.