

OARSOALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

OARSOALDEKO 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

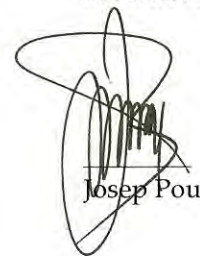
A los Accionistas de OARSOALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Oarsoaldeko 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 **Oarsoaldeko 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, 17 de marzo de 2011



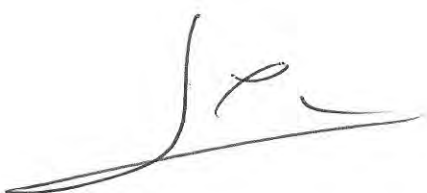
MAZARS Auditores, S.L.P.
R.O.A.C. N° S1189



Josep Pou

OARSALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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



BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 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		16.698.128	16.854.358	PATRIMONIO NETO		13.428.513	13.658.770
Inmovilizado material	Nota 5	51.243	59.341	Fondos propios	Nota 13	8.381.273	8.423.668
Terrenos y construcciones		21.335	22.244	Capital		3.091.544	3.091.544
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		29.908	37.097	Capital escriturado		3.091.544	3.091.544
Inversiones Inmobiliarias	Nota 6	16.548.042	16.718.723	Prima de emisión		268.151	268.151
Terrenos		75.947	75.947	Reservas		5.275.999	5.275.999
Construcciones		16.472.095	16.642.776	Reserva legal y estatutaria		423.281	423.281
Inversiones financieras a largo plazo		2.300	2.300	Otras reservas		4.852.718	4.852.718
Otros activos financieros		2.300	2.300	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(212.026)	-
Activos por impuesto diferido	Nota 18	96.543	73.994	Resultado del ejercicio	Nota 3	(42.395)	(212.026)
ACTIVO CORRIENTE		8.510.062	8.570.091	Subvenciones , donaciones y legados recibidos	Nota 14	5.047.240	5.235.102
Existencias	Nota 9	2.077.549	3.829.702	PASIVO NO CORRIENTE		11.656.167	11.439.817
Edificios adquiridos		2.004.758	3.668.636	Deudas a largo plazo	Nota 15	96.239	75.057
Edificios construidos		72.791	161.066	Otros pasivos financieros		96.239	75.057
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.846.308	1.214.891	Deudas con empresas de grupo y asociadas a largo plazo	Nota 15 y 21	9.481.359	9.220.440
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	Nota 10	458.321	390.534	Pasivos por impuesto diferido	Nota 18	2.078.569	2.144.320
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	Nota 10	2.110.005	683.196	PASIVO CORRIENTE		123.510	325.862
Deudores varios		66.258	27.871	Provisiones a corto plazo	Nota 17	14.011	117.287
Activos por impuesto corriente	Nota 18	120.894	88.453	Deudas a corto plazo	Nota 15	13.777	170.367
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18	90.830	24.837	Otros pasivos financieros		13.777	170.367
Inversiones en empresas grupo y asoci. a corto plazo	Nota 21	3.391.902	3.293.715	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 15	95.722	38.208
Créditos a empresas		3.391.902	3.293.715	Proveedores		1.727	10.858
Periodificaciones a corto plazo		7.441	8.258	Acreeedores varios		64.488	9.126
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	186.862	223.525	Otras deudas con las Administraciones públicas	Nota 18	29.507	18.224
Tesorería		186.862	223.525				
TOTAL ACTIVO		25.208.190	25.424.449	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		25.208.190	25.424.449

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

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19	2.146.752	238.403
a) Ventas		1.914.003	170.234
b) Prestaciones de servicios		232.749	68.169
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	Nota 9	(88.275)	(140.217)
Aprovisionamientos		(1.668.948)	(134.673)
a) Consumo de edificios adquiridos	Nota 19	(1.668.948)	(134.673)
Otros ingresos de explotación		10.573	99
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		10.573	99
Gastos de personal		(134.584)	(137.129)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(107.809)	(109.117)
b) Cargas sociales	Nota 19	(26.775)	(28.012)
Otros gastos de explotación		(237.953)	(105.841)
a) Servicios exteriores		(222.561)	(155.901)
b) Tributos		(15.392)	(7.320)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones		-	57.380
Amortización del inmovilizado	Nota 5 y 6	(178.779)	(149.198)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(151.214)	(428.556)
Ingresos financieros		96.486	118.657
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		96.486	118.657
a1) De empresas del grupo y asociadas	Notas 19 y 21	21.279	56.274
a2) De terceros	Notas 21	75.207	62.383
Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	Nota 14	365.572	335.808
Gastos financieros		(368.482)	(338.975)
a) Por deudas con empresas del grupo	Nota 21	(365.572)	(335.808)
b) Por deudas con terceros		(2.910)	(3.167)
RESULTADO FINANCIERO		93.576	115.490
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(57.638)	(313.066)
Impuestos sobre beneficios	Nota 18	15.243	101.040
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(42.395)	(212.026)
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(42.395)	(212.026)

**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>Notas 3 y 18</i>	<i>(42.395)</i>	<i>(212.026)</i>
<i>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>			-
I. Subvenciones, donaciones y legados	Nota 14	104.653	866.876
II. Efecto impositivo	Nota 14	(29.303)	(242.725)
<i>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</i>		75.350	624.151
<i>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>			
I. Subvenciones, donaciones y legados	Nota 14	(365.572)	(335.808)
II. Efecto impositivo	Nota 14	102.360	94.026
<i>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		<i>(263.212)</i>	<i>(241.782)</i>
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(230.257)	170.343

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

	Capital		Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
	Escriturado	No exigido						
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2008	3.091.544	-	268.151	5.103.888	-	172.111	4.852.734	13.488.428
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, 01/01/09	3.091.544	-	268.151	5.103.888	-	172.111	4.852.734	13.488.428
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(212.026)	382.368	170.342
II Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-	-	172.111	-	(172.111)	-	-
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2009	3.091.544	-	268.151	5.275.999	-	(212.026)	5.235.102	13.658.770
I. Ajustes por cambios de criterio ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, 01/01/10	3.091.544	-	268.151	5.275.999	-	(212.026)	5.235.102	13.658.770
I. Total ingresos y gastos reconocidos (Nota 10)	-	-	-	-	-	(42.395)	(187.862)	(230.257)
II Otras variaciones del Patrimonio Neto (Nota 10)	-	-	-	-	(212.026)	212.026	-	-
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010	3.091.544	-	268.151	5.275.999	(212.026)	(42.395)	5.047.240	13.428.513

**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		61.524	(602.371)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(57.638)	(313.066)
2. Ajustes del resultado.		85.203	(23.672)
a) Amortización del inmovilizado (+).	Nota 5 y 6	178.779	149.198
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	Nota 10	-	(15.898)
c) Variación de provisiones (+/-).	Nota 17	-	(41.482)
d) Imputación de subvenciones financieras (-)	Nota 14	(365.572)	(335.808)
e) Ingresos financieros (-).	Nota 19	(96.486)	(118.657)
f) Gastos financieros (+)	Nota 19	368.482	338.975
3. Cambios en el capital corriente.		(59.617)	(407.536)
a) Existencias (+/-).	Nota 9	1.752.153	(3.292.217)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(1.631.417)	2.536.717
c) Otros activos y pasivos corrientes (+/-).		(259.049)	363.642
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		21.182	6.862
e) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		57.514	(22.540)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		93.576	141.903
a) Pagos por intereses (-)		(2.910)	(3.167)
b) Cobros de intereses (+).		96.486	115.802
c) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		-	29.268
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	(3.840.630)
6. Pagos por inversiones (-).		-	(3.840.630)
a) Inversiones Inmobiliarias	Nota 6	-	(3.840.630)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		502.600	2.168.818
7. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		502.600	2.168.818
a) Emisión			
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 21	-	(502.600)
b) Cobros			
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 21	502.600	2.671.418
D) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		564.124	(2.274.183)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.014.640	5.288.823
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		3.578.764	3.014.640

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

1. Actividad de la Sociedad

Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 7 de octubre de 1985, con la denominación inicial de Lezoko Industrialdea, S.A., modificándose por la actual a finales de 1.997. Su domicilio social y fiscal está radicado en Lezo (Gipuzkoa).

El objeto social de la Sociedad es estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en la comarca de Oarsoaldea (formada por los municipios de Lezo, Oiartzun, Pasajes y Erreterria), mediante:

a) La promoción urbanística de suelo apto para la implantación industrial mediante la promoción y redacción de planes urbanísticos y proyectos de urbanización, reparcelación, compensación o cualesquiera otras figuras previstas en la legislación urbanística; así como mediante la adquisición por cualquier título de suelo apto para su urbanización y promoción industrial.

b) La construcción de un complejo de pabellones industriales y de un edificio de servicios, gestionando dicho complejo hasta la total transferencia de la titularidad de los mismos.

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

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

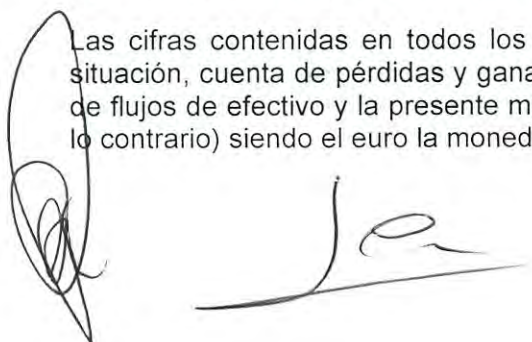
2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel

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

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

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



Las presentes cuentas anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 16 de junio de 2010.

2.2. Principios contables

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

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

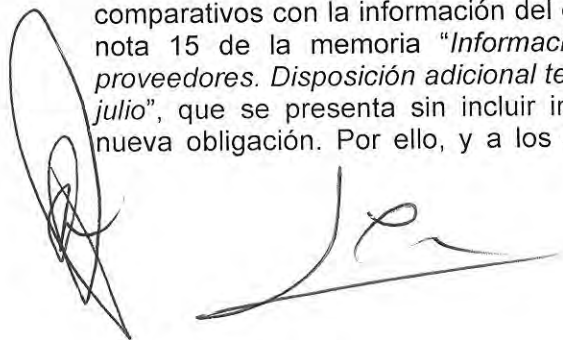
Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por la Alta Dirección, ratificadas posteriormente por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos,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

- Pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5 y 6)
- Vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (Notas 4.1 y 4.2)
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias (Nota 17)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 12)

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

2.4. Comparación de la información

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



cuentas anuales se consideran cuentas anuales iniciales en relación a la aplicación del principio de uniformidad y al requisito de comparabilidad.

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

Debido a este hecho, las cuentas a cierre del ejercicio 2009 no coinciden con las aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 16 de junio de 2010.

3. Aplicación de Resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad que será sometida a la aprobación de la Junta General de la Sociedad, es la de distribuir las pérdidas del ejercicio que ascienden a 42.395 Euros al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. Normas de Registro y Valoración

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

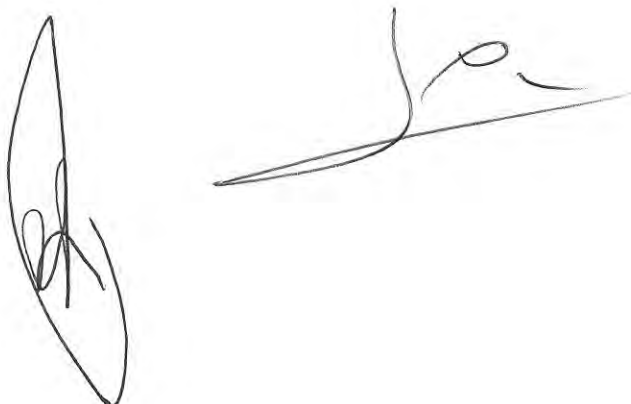
4.1. Inmovilizado material

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

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

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

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



	Años de Vida Útil
Edificios	20
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para proceso de información	4
Otro inmovilizado	10

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 8.098 Euros (8.710 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 ascendió a 170.681 euros (140.488 en el ejercicio 2009) (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.

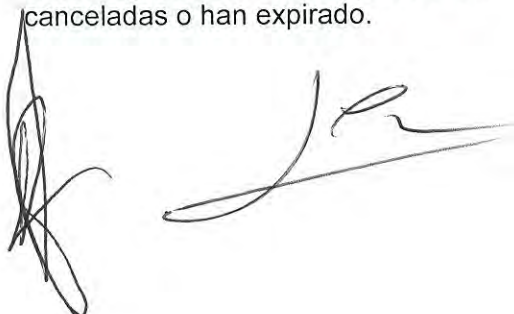
Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad corresponden a pasivos a vencimiento, remunerados o no, que la Sociedad ha clasificado a efectos de su valoración en la categoría de "Débitos y partidas a pagar", valorándose inicialmente a su valor razonable y con posterioridad al reconocimiento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

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

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



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

c) Instrumentos de patrimonio propio

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

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

d) Fianzas recibidas

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

e) Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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

4.5. Existencias

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

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

- Los edificios adquiridos se valoran a su precio de adquisición.
- Las promociones en curso se valoran incorporando a las mismas la totalidad de los costes directamente soportados, incluidos los terrenos y solares y otros gastos repercutibles a las promociones.
- Los edificios construidos se valoran incorporando a los mismos la totalidad de los costes directamente soportados y otros gastos repercutibles a la promoción. Se transfiere de "Obras en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el ejercicio.
- No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos los gastos de comercialización que



correspondan. Al menos al final del ejercicio, se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias. Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se reconocen con abono a los epígrafes "Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos" o, en su caso, "Aprovisionamientos", según el tipo de existencias.

4.6. Impuesto sobre beneficios

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

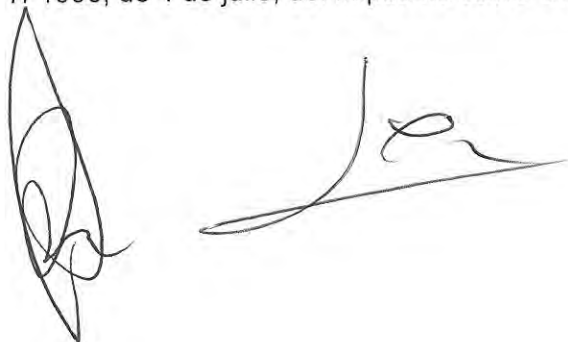
Se registra en el Patrimonio Neto del balance de situación el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en cuentas de patrimonio.

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

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

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

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2010 se ha calculado según la Norma Foral, 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 más, 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

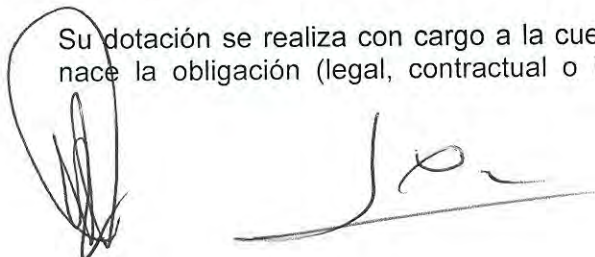
4.8. Provisiones y contingencias

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

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is cursive and appears to be the name of the signatory. The stamp is partially obscured by the signature.

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

Los pasivos contingentes no se reconocen en el balance de situación, sino que se informa sobre los mismos en la memoria (véase Nota 17).

4.9. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.10. Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

La Sociedad tiene asumido con sus empleados el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración consistente en un porcentaje sobre su salario, a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Itzarri -E.P.S.V. Las aportaciones efectuadas por la Entidad por este concepto en cada ejercicio se registran en el capítulo "Gastos de Personal – Cargas sociales " de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 19).

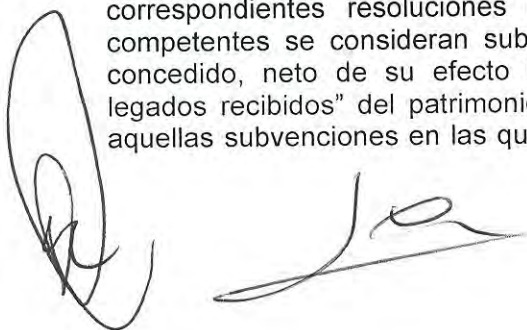
4.11. Anticipos reintegrables a tipo cero

Los pasivos financieros que incorporan ayudas implícitas en forma de la aplicación de tipos de interés por debajo de mercado se reconocen en el momento inicial por su valor razonable. Por la diferencia entre dicho valor, ajustado en su caso por los costes de emisión del pasivo financiero y el importe recibido, se registra una subvención de carácter financiero como un ingreso reconocido directamente en patrimonio neto, en el epígrafe "Patrimonio neto - Subvenciones, donaciones y legados" del balance de situación, neta del efecto impositivo. Dicha subvención se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos de forma correlacionada con los gastos derivados de las mismas (Nota 14). Los mencionados ingresos y gastos reconocidos en cada ejercicio se registran en los epígrafes "Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero" y "Gastos financieros" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

Posteriormente, dichos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo (Nota 21).

4.12. 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

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be official or personal marks.

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.

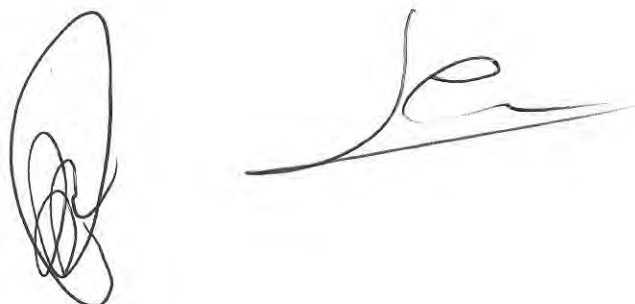
4.13. Transacciones entre partes vinculadas

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

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

La Sociedad ha recibido anticipos reembolsables a tipo de interés cero de entidades vinculadas (Notas 6, 14 y 21) para financiar la promoción de "Navalaldea". El resto de operaciones con partes vinculadas se registran, en general, a precios de mercado. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

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



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

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

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



5. Inmovilizado Material

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

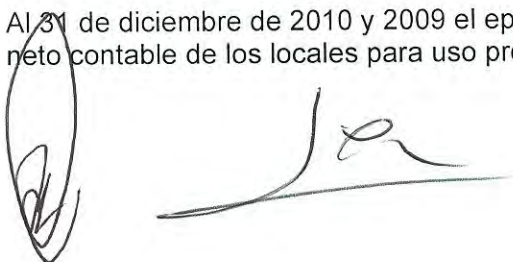
Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	TOTAL
<u>COSTE</u>			
Saldo a 01.01.2010	101.721	176.337	278.058
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	101.721	176.337	278.058
<u>AMORTIZACIÓN</u>			
Saldo a 01.01.2010	(79.477)	(139.240)	(218.717)
Dotación del ejercicio	(909)	(7.189)	(8.098)
Saldo a 31.12.2010	(80.386)	(146.429)	(226.815)
VNC a 01.01.2010	22.244	37.097	59.341
VNC a 31.12.2010	21.335	29.908	51.243

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	TOTAL
<u>COSTE</u>			
Saldo a 01.01.2009	101.721	176.337	278.058
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	101.721	176.337	278.058
<u>AMORTIZACIÓN</u>			
Saldo a 01.01.2009	(78.538)	(131.469)	(210.007)
Dotación del ejercicio	(939)	(7.771)	(8.710)
Saldo a 31.12.2009	(79.477)	(139.240)	(218.717)
VNC a 01.01.2009	23.183	44.868	68.051
VNC a 31.12.2009	22.244	37.097	59.341

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



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

	Coste al 31.12.2010	Coste al 31.12.2009
Terrenos	12.104	12.104
Construcciones	89.617	89.617
Total	101.721	101.721

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

Asimismo, la Sociedad no tiene al 31 de diciembre de 2010 y 2009 compromisos para la adquisición o venta de inmovilizado material por importe significativo ni existen elementos de inmovilizado material en litigio o afectos a garantías frente a terceros.

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

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

Correcciones valorativas por deterioro

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

Bienes totalmente amortizados

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

	31.12.2010	31.12.2009
Construcciones	71.446	71.446
Otras instalaciones	31.364	20.392
Mobiliario	65.975	64.182
Equipos para procesos informáticos	11.348	11.134
Otro inmovilizado	9.693	9.693
Total	189.825	176.847

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

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	TOTAL
<u>COSTE</u>			
Saldo a 01.01.2010	75.947	16.829.844	16.905.791
Ampliaciones y mejoras	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	75.947	16.829.844	16.905.791
<u>AMORTIZACIÓN</u>			
Saldo a 01.01.2010	-	(187.068)	(187.068)
Dotación del ejercicio	-	(170.681)	(170.681)
Saldo a 31.12.2010	-	(357.749)	(357.749)
VNC a 01.01.2010	75.947	16.642.776	16.718.723
VNC a 31.12.2010	75.947	16.472.095	16.548.042

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Inversiones en terrenos y bienes naturales	Inversiones en construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	TOTAL
<u>COSTE</u>				
Saldo a 01.01.2009	75.947	177.209	14.321.651	14.574.807
Ampliaciones y mejoras	-	-	2.330.984	2.330.984
Traspasos	-	16.652.635	(16.652.635)	-
Saldo a 31.12.2009	75.947	16.829.844	-	16.905.791
<u>AMORTIZACIÓN</u>				
Saldo a 01.01.2009	-	(46.580)	-	(46.580)
Dotación del ejercicio	-	(140.488)	-	(140.488)
Saldo a 31.12.2009	-	(187.068)	-	(187.068)
VNC a 01.01.2009	75.947	130.629	14.321.651	14.528.227
VNC a 31.12.2009	75.947	16.642.776	-	16.718.723

El detalle de la composición del saldo del epígrafe " Inversiones inmobiliarias" de los balances de situación al 31 de diciembre de 2010 adjunto, es como sigue:

	Euros			
	Coste		Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
	Terrenos	Construcciones		
Locales cedidos en precario	75.947	177.209	(61.949)	191.207
Polígono Navalaldea	-	16.652.635	(295.800)	16.356.835
Total	75.947	16.829.844	(357.749)	16.548.042

Al 31 de diciembre de 2010 el saldo de la partida "Locales cedidos en precario" recoge el valor neto contable de tres locales por los que la Sociedad no percibe ingresos. Dichos locales, con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2010 de 191.207 euros (198.892 euros en el ejercicio 2009) están cedidos al accionista de la Sociedad, Oarsoaldea S.A. hasta el ejercicio 2011 y a la Sociedad del grupo Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. (Nota 21).

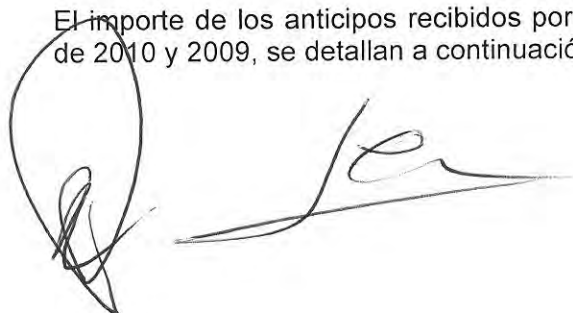
Por otra parte, al 31 de diciembre de 2009 la partida " Polígono Navalaldea" recoge el valor neto contable de una promoción de pabellones, locales y garajes en el Polígono Industrial ubicado en el Puerto de Pasajes (Guipuzkoa) denominado "Navalaldea", cuya finalización tuvo lugar durante el ejercicio 2009 y está destinada su explotación en régimen de arrendamiento operativo de forma continuada. La Sociedad dispone de una concesión por un periodo de veinte años prorrogables por periodos de cinco años, hasta un máximo de 35 años, otorgada con fecha 6 de febrero de 2006 por la Autoridad Portuaria de Pasajes, para la ocupación de los terrenos en los que se ha construido el Polígono "Navalaldea".

El detalle de la ocupación de mencionado Polígono al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se muestra a continuación:

	Euros					
	Pabellones, locales y garajes					
	31.12.2010			31.12.2009		
	Vacios	Ocupados	Total	Vacios	Ocupados	Total
Construcciones	8.800.679	7.851.956	16.652.635	11.797.658	4.854.977	16.652.635
Amortización Acumulada	-	(295.800)	(295.800)	-	(132.804)	(132.804)
Valor Neto Contable	8.800.679	7.556.156	16.356.835	11.797.658	4.722.173	16.519.831

La promoción en el Polígono "Navalaldea" se financia, básicamente, mediante la concesión de anticipos sin tipo de interés, por el Gobierno Vasco / Eusko Jaurlaritz, la Diputación Foral de Guipúzcoa / Gipuzkoako Foru Aldundia y SPRILUR, S.A, según los convenios de colaboración firmados con la Sociedad con fechas 13 de diciembre de 2002 con Gobierno Vasco y Diputación Foral de Guipúzcoa y 18 de diciembre de 2008 con SPRILUR, S.A. (Nota 14).

El importe de los anticipos recibidos por la Sociedad por este concepto al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se detallan a continuación



	Euros			
	Anticipo recibido		Valor en libros (Notas 14 y 15)	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Gobierno Vasco	6.010.000	6.010.000	3.209.907	3.106.249
Diputación Foral de Gipuzkoa	8.165.100	8.165.100	4.904.172	4.782.316
SPRILUR, S.A.	2.316.317	2.316.317	1.367.280	1.331.875
Total	16.491.417	16.491.417	9.481.359	9.220.440

Asimismo, estos anticipos según consta en los convenios citados "se reintegrarán en función de los ingresos netos que Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. obtenga por el arrendamiento de los pabellones en el Polígono del Puerto de Pasajes . La diferencia que, en su caso, pudiera existir entre los costes y los ingresos netos adquirirá el carácter de no reintegrable, siempre que dichos arrendamientos se hayan realizado en condiciones competitivas similares a las existentes en el entorno".

Los mencionados anticipos recibidos para la financiación del Polígono "Navalaldea" figuran registrados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 por su valor actual, calculado mediante el descuento de los flujos de efectivo estimados futuros por la devolución de los anticipos, al tipo de interés del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares en el momento de la recepción del anticipo, en el epígrafe " Pasivo no corriente- Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del pasivo de los balances de situación adjuntos.

Los gastos de explotación incurridos por estas inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2010 y 2009 corresponden básicamente a la dotación a la amortización.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2010 no está pendiente de pago importe alguno en relación con esta promoción de pabellones Navalaldea (170.367 euros al 31 de diciembre de 2009).

7. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

7.1. Arrendamientos operativos

En el ejercicio 2010, la Sociedad ha mantenido arrendado a terceros, en régimen de arrendamiento operativo, tres pabellones situados en el Polígono Txirrita-Maleo cuyo vencimiento tendrá lugar a lo largo del primer semestre del ejercicio 2011 .Dichos pabellones cuyo coste total asciende a 440.032 euros, figuran registrados en los epígrafes " Existencias-Edificios construidos" y "Existencias Edificios adquiridos" del balance de situación adjunto por importe de 72.791 euros y 367.241 euros, respectivamente (Nota 9). Asimismo, la Sociedad ha mantenido arrendado a terceros, en régimen de arrendamiento operativo y de forma continuada diversos pabellones situados en el Polígono "Navalaldea" (Nota 6).

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo reconocidas como ingreso en el ejercicio 2010 asciende a 232.749 euros (66.250 euros en el ejercicio 2009) (Nota 19).

8. Activos financieros por categorías

Categorías de activos financieros-

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

	Euros			
	31.12.10		31.12.09	
	Deudores y comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo (Nota 21)	Deudores y comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo (Nota 21)
Préstamos y partidas a cobrar	2.846.308	3.391.902	1.214.891	3.293.715

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

Clasificación por vencimientos-

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

Ejercicio 2010:

	Euros							Total largo plazo	Total
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y ss.			
Corriente-									
Inversiones en empresas del grupo-									
Créditos a empresas del grupo (Nota 21)	3.391.902	-	-	-	-	-	-	3.391.902	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-									
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 10)	458.321	447.232	232.955	242.724	256.218	930.876	2.110.005	2.568.326	
Deudores varios	66.258	-	-	-	-	-	-	66.258	
Activos por impuesto corriente (Nota 18)	120.894	-	-	-	-	-	-	120.894	
Otros créditos con la Administraciones Públicas (Nota 18)	90.830							90.830	
	736.303	447.232	232.955	242.724	256.218	930.876	2.110.005	2.846.308	
Total	4.128.205	447.232	232.955	242.724	256.218	930.876	2.110.005	6.238.210	

Ejercicio 2009:

	Euros							Total largo plazo	Total
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y ss.			
Corriente-									
Inversiones en empresas del grupo-									
Créditos a empresas del grupo (Nota 21)	3.293.715	-	-	-	-	-	-	-	3.293.715
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-									
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 10)	390.534	268.809	272.142	53.970	35.216	53.059	683.196	1.073.730	
Deudores varios	27.871	-	-	-	-	-	-	-	27.871
Activos por impuesto corriente (Nota 18)	88.453	-	-	-	-	-	-	-	88.453
Otros créditos con la Administraciones Públicas (Nota 18)	24.837	-	-	-	-	-	-	-	24.837
	531.695	268.809	272.142	53.970	35.216	53.059	683.196	1.214.891	
Total	3.825.410	268.809	272.142	53.970	35.216	53.059	683.196	4.508.606	

9. Existencias

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



Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros				Saldo al 31.12.2010
	Saldo al 31.12.2009	Adiciones	Traspasos	Retiros	
Edificios adquiridos	3.668.636	5.070	-	(1.668.948)	2.004.758
Edificios construidos	161.066	-	-	(88.275)	72.791
Total	3.829.702	5.070	-	(1.757.223)	2.077.549

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros				Saldo al 31.12.2009
	Saldo al 31.12.2008	Adiciones	Traspasos	Retiros	
Edificios adquiridos	236.202	3.432.434	-	-	3.668.636
Edificios construidos	301.284	-	-	(140.218)	161.066
Total	537.486	3.432.434	-	(140.218)	3.829.702

Los retiros de "Edificios adquiridos" del ejercicio 2010 corresponden por importe de 1.668.948 euros a la formalización de dos contratos Industrialdea correspondientes a dos pabellones (Nota 19).



Por otro lado, los retiros de "Edificios construidos" del ejercicio 2010 corresponden por importe de 88.275 euros a la formalización de un contrato Industrialdea correspondiente a un pabellón sito en el Polígono Txirrita-Maleo (Nota 19).

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 los epígrafes "Edificios adquiridos" y Edificios construidos" recogen el coste de los locales, que la Sociedad tiene intención de vender, los cuales se detallan en el siguiente cuadro:

Pólígono	Pabellón	Euros	
		2010	2009
<i>Edificios construidos</i>			
Txirrita-Maleo	Pabellón 3H	-	88.275
Txirrita-Maleo	Pabellón 3A	-	-
Txirrita-Maleo	Pabellón 5B	72.791	72.791
<i>Edificios adquiridos</i>			
Txirrita-Maleo	Pabellón 5N	204.932	203.697
Txirrita-Maleo	Pabellón 5P	162.310	161.075
Masti-Loidi	Pabellón J 15	1.150.777	1.150.777
Txirrita-Maleo	Pabellón 2C	-	236.202
Egiburuberri	Pabellón 9A	-	1.432.746
Sagasti	Pabellón 2 y 31	486.739	484.139
Total		2.077.549	3.829.702

La Sociedad al cierre del ejercicio 2010 tiene comprometida la compraventa de los pabellones 2 y 31 del Polígono Sagasti cuyo contrato se espera formalizar en los primeros meses del 2011.

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

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

10. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros			
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Neto
Clientes por ventas y prestación de servicios				
Clientes por contratos Industrialdea	423.188	2.110.005	-	2.533.193
Otros	58.500	-	(23.367)	35.133
Total	481.688	2.110.005	(23.367)	2.568.326

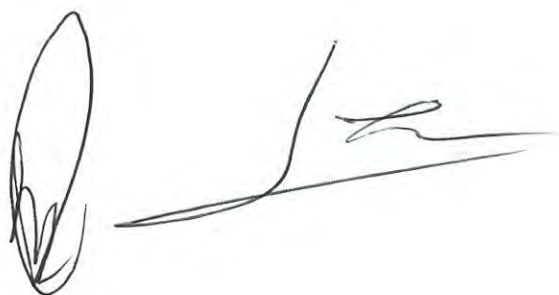
Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros			
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	Neto
Clientes por ventas y prestación de servicios				
Clientes por contratos Industrialdea	411.128	683.196	(23.367)	1.070.957
Otros	2.773	-	-	2.773
Total	413.901	683.196	(23.367)	1.073.730

10.1. Clientes por contratos Industrialdea

La Sociedad actúa como vendedor de diversos pabellones, locales y oficinas ubicados en los Polígonos Txirrita-Maleo, Masti Loidi y Egiburuberry en Errenteria y Sagasti en Lezo, todos ellos en Gipuzkoa, mediante contratos Industrialdea. Dichos contratos se han formalizado por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

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



	Euros			
	31.12.2010		31.12.2009	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	423.188	2.378.526	392.612	691.857
Clientes de dudoso cobro	-	-	39.196	-
Menos- Ingresos financieros no devengados	-	(268.521)	(20.680)	(8.661)
Valor actual de los pagos por contratos Industrialdea	423.188	2.110.005	411.128	683.196
Menos- Deterioro de valor	-	-	(23.367)	-
Total	423.188	2.110.005	387.761	683.196

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

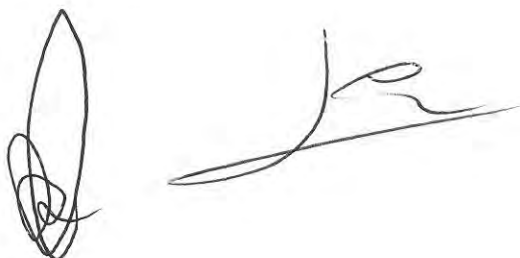
	Euros					
	31.12.2010			31.12.2009		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	423.188	-	423.188	392.612	(20.680)	371.932
No corriente	2.378.526	(268.521)	2.110.005	691.857	(8.661)	683.196
Entre uno y cinco años	1.708.501	(237.203)	1.471.299	691.857	(8.661)	683.196
Más de cinco años	670.025	(31.318)	638.706	-	-	-
Total	2.801.714	(268.521)	2.533.193	1.084.469	(29.341)	1.055.128

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

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Saldo al inicio del ejercicio	1.084.469	1.592.508
Cobros	(508.053)	(373.690)
Resoluciones de contrato	-	(119.022)
Cobros anticipados	-	(68.918)
Adiciones	2.222.968	174.968
Regularización de tipos de interés	2.330	(121.377)
Saldo al final del ejercicio	2.801.714	1.084.469

Los ingresos financieros devengados en el ejercicio 2010 por los contratos Industrialdea en vigor han ascendido a 72.116 Euros (54.305 en 2009) (Nota 19).

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



El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de estos activos financieros, valorados a coste amortizado, es como sigue:

	Euros	
	2010	2009
Saldo al 01 de enero	23.367	41.712
Dotaciones	-	-
Reversiones	-	(18.345)
Aplicaciones	-	-
Saldo a 31 de diciembre	23.367	23.367

Los Administradores consideran que la corrección valorativa constituida es consistente con la experiencia histórica, la valoración del entorno económico actual y los riesgos inherentes a la actividad propia de la Sociedad.

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

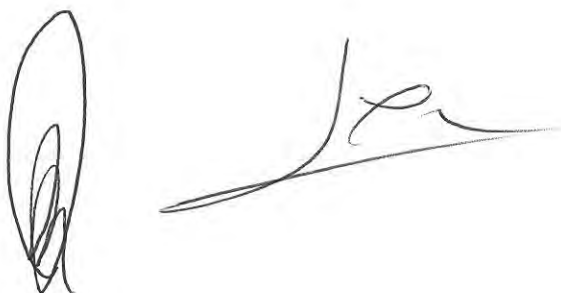
La composición al cierre del ejercicio 2010 y 2009 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Caja	69	283
Bancos e instituciones de crédito		
Gipuzkoa Donostia Kutxa (c/c)	119.093	135.904
Caja Laboral-Euskadiko Kutxa (c/c)	67.700	87.338
Total	186.862	223.525

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 (0,64% y 2,46% anual durante el ejercicio 2009)

Los ingresos devengados por este tipo de activos durante el ejercicio 2010 han ascendido a 1.512 euros (6.674 euros durante el ejercicio 2009) (Nota 19).

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 21).

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

Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos Industrialdea de pabellones, oficinas o locales (Notas 7 y 9), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.

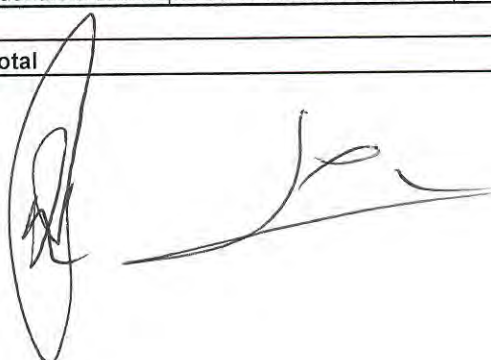
Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de la "tesorería centralizada" del Grupo SPRILUR (Nota 21).

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

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

El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros	
		31.12.2010	31.12.2009
Tesorería (Nota 11)	Euribor 3 meses-0,10	186.862	223.525
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Notas 21)	Euribor 3 meses-0,10	3.391.902	3.293.715
Cuentas a cobrar por contratos Industrialdea (Nota 10)	Euribor 3m+1,25/Euribor 12m+2,85	2.533.193	1.070.957
Total		6.111.957	4.588.197



13. Fondos Propios

13.1. Capital

El capital social se compone al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 de 514.400 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

	Nº acciones	% participación
Sprilur, S.A.	262.344	51,00%
Oarsoaldea, S.A.	126.028	24,50%
Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa	126.028	24,50%
Total	514.400	100,00%

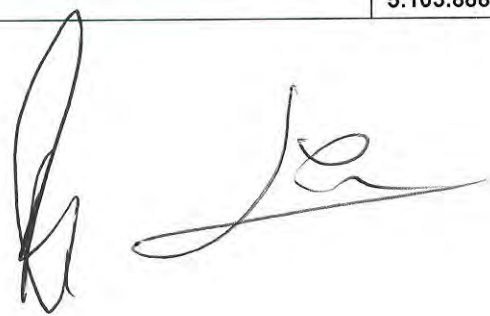
13.2. Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo

13.3. Reservas

En el Estado de cambios en el patrimonio neto que forma parte de estas cuentas anuales se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante el ejercicio 2010 y 2009 en este subepígrafe del balance de situación adjunto. A continuación se presenta la composición y movimientos de las distintas partidas que lo componen:

	Saldo al 01.01.09	Distribución del resultado 2008	Saldo al 31.12.09	Saldo al 01.01.10	Distribución del resultado 2009	Saldo al 31.12.10
Legal y estatutarias						
Reserva legal	406.070	17.211	423.281	423.281	-	423.281
Otras reservas						
Voluntarias	4.697.756	154.900	4.852.656	4.852.656	-	4.852.656
Diferencias por ajuste del capital a euros	62	-	62	62	-	62
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-	-	-	(212.026)	(212.026)
Total	5.103.888	172.111	5.275.999	5.275.999	(212.026)	5.063.973



Reserva Legal

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

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

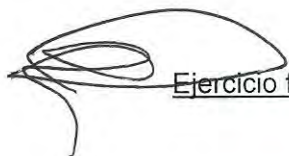
Reservas voluntarias

Las Reservas Voluntarias son de libre disposición.

14. Subvenciones, donaciones y legados

El movimiento del epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados" de los balances de situación adjuntos durante los ejercicios 2010 y 2009, ha sido el siguiente:





Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

		Euros							
Organismo	Ámbito	Saldo a 31.12.2009	Regularización	Efecto impositivo regularización	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a resultados en el ejercicio	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo a 31.12.2010
Diputación Foral de Gipuzkoa	Administración Foral	2.435.602	50.102	(14.029)	-	-	(171.958)	48.148	2.347.865
Gobierno Vasco	Administración Autonómica	2.090.700	40.142	(11.240)	-	-	(143.800)	40.264	2.016.066
SPRILUR, S.A.	Administración Autonómica	708.800	14.409	(4.034)	-	-	(49.814)	13.948	683.309
Total		5.235.102	104.653	(29.303)	-	-	(365.572)	102.360	5.047.240



Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

		Euros							
Organismo	Ámbito	Saldo a 31.12.2008	Regularización	Efecto impositivo regularización	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a resultados en el ejercicio	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo a 31.12.2009
Diputación Foral de Gipuzkoa	Administración Foral	2.110.342	111.877	(31.326)	494.848	(138.558)	(154.974)	43.393	2.435.602
Gobierno Vasco	Administración Autonómica	2.110.342	111.877	(31.326)	-	-	(139.157)	38.964	2.090.700
SPRILUR, S.A.	Administración Autonómica	632.050	33.507	(9.381)	114.766	(32.134)	(41.677)	11.669	708.800
Total		4.852.734	257.261	(72.033)	609.614	(170.692)	(335.808)	94.026	5.235.102

Estas subvenciones se han puesto de manifiesto como consecuencia del reconocimiento por su valor razonable de los anticipos reintegrables a tipo de interés cero, recibidos de las entidades detalladas en el cuadro anterior para la financiación de la promoción de "Navalaldea" (Notas 4.11, 4.12 y 6).

15. Deudas a largo y corto plazo

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

	Total al 31.12.2010	Total al 31.12.2009
No Corrientes		
Otros pasivos financieros		
Otras deudas	96.239	75.057
Deudas con empresas del grupo	9.481.359	9.220.440
Corrientes		
Otros pasivos financieros		
Otras deudas	13.777	170.367
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	1.727	10.858
Acreedores varios	64.488	9.126
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	29.507	18.224
Total	9.687.097	9.504.072

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros						Total No Corriente	Total
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y ss		
Inversiones financieras a largo plazo								
Otros pasivos financieros	21.737	18.914	3.541	1.520	-	50.527	74.502	96.239
Deudas con empresas del grupo (Notas 6 y 21)	-	28.890	160.375	283.747	319.010	8.689.337	9.481.359	9.481.359
Inversiones financieras a corto plazo								
Otros pasivos financieros	13.777	-	-	-	-	-	-	13.777
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores	1.727	-	-	-	-	-	-	1.727
Acreedores varios	64.488	-	-	-	-	-	-	64.488
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	29.507	-	-	-	-	-	-	29.507




Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros						Total No Corriente	Total
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y ss		
Inversiones financieras a largo plazo								
Otros pasivos financieros	27.940	5.367	16.245	2.668	4.281	18.556	47.117	75.057
Deudas con empresas del grupo (Notas 6 y 21)	-	19.090	190.068	319.676	493.274	8.198.332	9.220.440	9.220.440
Inversiones financieras a corto plazo								
Otros pasivos financieros	170.367	-	-	-	-	-	-	170.367
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores	10.858	-	-	-	-	-	-	10.858
Acreeedores varios	9.126	-	-	-	-	-	-	9.126
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	18.224	-	-	-	-	-	-	18.224

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

Al 31 de diciembre de 2010 el importe pendiente de pago a proveedores por operaciones comerciales celebradas con posterioridad al 7 de julio de 2010, fecha de entrada en vigor de la Ley 15/2010, y que presentan un aplazamiento de pago superior al plazo legalmente establecido (60 días) asciende a 6.294 euros.

17. Provisiones y Contingencias

Provisiones

El detalle de las provisiones registradas en los balances de situación al 31 de diciembre de 2010 y 2009, correspondientes en su totalidad a "Provisiones para otras operaciones comerciales" (Nota 10), así como los movimientos registrados durante los ejercicios, son los siguientes:

	Euros	
	2010	2009
Saldo al 01 de enero	117.287	41.482
Reversiones	-	(41.482)
Adiciones	-	117.287
Aplicaciones	(103.276)	-
Saldo al 31 de diciembre	14.011	117.287




Contingencias

Según se establece en los contratos Industrialdea, los compradores tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. Al 31 de diciembre de 2010, la contingencia máxima por este concepto asciende a 1.618.392 euros (1.124.691 euros al 31 de diciembre de 2009). El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén rescisiones voluntarias de contratos.

18. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

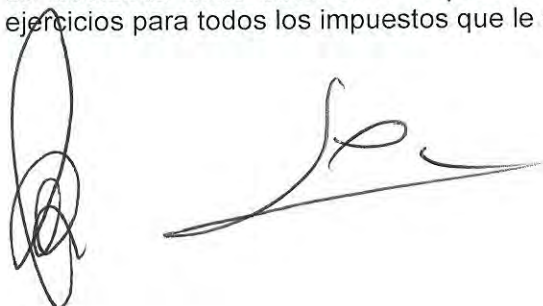
Administraciones Públicas deudoras	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.10	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.09
Activos por impuesto diferido	96.543	-	96.543	73.994	-	73.994
Activos por impuesto corriente	-	120.894	120.894	-	88.453	88.453
Otros créditos con Administraciones Públicas						
Hacienda Pública, deudora por IS	-	90.830	90.830	-	-	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	-	-	-	24.837	24.837
Total	96.543	211.724	308.267	73.994	113.290	187.284

Administraciones Públicas acreedoras	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.10	No corriente	Corriente	Saldo al 31.12.09
Pasivos por impuesto diferido	(2.078.569)	-	(2.078.569)	(2.144.320)	-	(2.144.320)
Otras deudas con Administraciones Públicas						
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	(5.314)	(5.314)	-	(7.142)	(7.142)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	(9.907)	(9.907)	-	-	-
Impuesto Sobre Actividades Económicas	-	(11.914)	(11.914)	-	(8.715)	(8.715)
Organismos de la Seguridad Social	-	(2.371)	(2.371)	-	(2.367)	(2.367)
Total	(2.078.569)	(29.506)	(2.108.075)	(2.144.320)	(18.224)	(2.162.544)

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

Situación fiscal

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



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

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

Impuesto sobre beneficios

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio			(42.395)			(187.862)	(230.257)
Impuesto sobre sociedades	-	(15.243)	(15.243)		(73.057)	(73.057)	(88.300)
Diferencias permanentes							
De la Sociedad individual	3.200	-	3.200			-	3.200
Diferencias temporarias							
Con origen en el ejercicio							
Contratos Industrialdea	123.411		123.411			-	123.411
Con origen ejercicios anteriores							
Contratos Industrialdea		(149.505)	(149.505)			-	(149.505)
Subvenciones, donaciones y legados	-	-	-	260.919		260.919	260.919
Base imponible (resultado fiscal)	126.611	(164.748)	(80.532)	260.919	(73.057)	-	(80.532)
Cuota íntegra (28%)			(22.549)			-	(22.549)
Deducciones fiscales aplicadas			-			-	-
Cuota líquida			-			-	-
Retenciones y pagos a cuenta			(120.894)			-	(120.894)
Importe a devolver			(120.894)			-	(120.894)

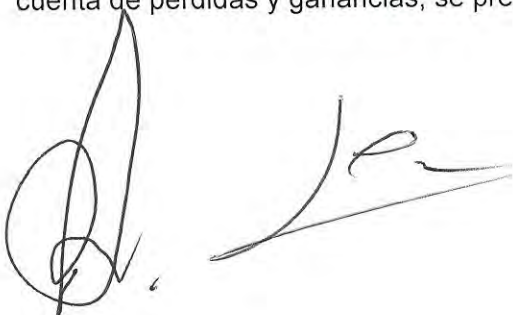
Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	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			(212.026)			382.368	170.342
Impuesto sobre sociedades	-	(101.040)	(101.040)	148.699	-	148.699	47.659
Diferencias permanentes							
De la Sociedad individual	284	(48.076)	(47.792)	-	-	-	(47.792)
Diferencias temporarias							
Con origen en el ejercicio							
Contratos Industrialdea	5.635	-	5.635	-	-	-	5.635
Con origen ejercicios anteriores							
Contratos Industrialdea	120.976	(30.017)	90.959	-	-	-	90.959
Subvenciones, donaciones y legados	-	-	-	-	(531.067)	(531.067)	(531.067)
Base imponible (resultado fiscal)	126.895	(179.133)	(264.264)	148.699	(531.067)	-	(264.264)
Cuota íntegra (28%)			(73.994)			-	(73.994)
Deducciones fiscales aplicadas			-			-	-
Cuota líquida			-			-	-
Retenciones y pagos a cuenta			(88.453)			-	(88.453)
Importe a devolver			(88.453)			-	(88.453)

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 mediante contratos Industrialdea formalizados con posterioridad al 31 de diciembre de 2007, de forma proporcional a medida que se producen los correspondientes cobros.

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



	Euros	
	2010	2009
Gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio corriente-		
Por operaciones continuadas	-	-
Impuestos diferidos-		
Por operaciones continuadas	(15.243)	(101.040)
Total	(15.243)	(101.040)

Por su parte el detalle del Impuesto sobre Sociedades reconocido directamente en el patrimonio neto de la Sociedad es el siguiente:

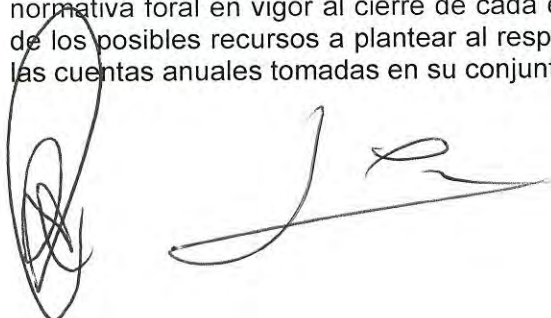
	Euros	
	2010	2009
Impuestos diferidos		
Por operaciones con origen en el ejercicio		
Subvenciones, donaciones y legados	(73.057)	148.699
Total	(73.057)	148.699

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

	Euros	
	2010	2009
Diferencias temporarias		
Contratos Industrialdea	115.753	108.446
Subvenciones, donaciones y legados	1.962.816	2.035.874
Total	2.078.569	2.144.320

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

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2010 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio, por considerar que de la resolución final de los posibles recursos a plantear al respecto no se derivará un impacto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.



19. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

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

	Euros	
	2010	2009
Venta de pabellones	1.914.003	170.234
<i>Poligono Txirrita Maleo</i>	419.854	170.234
<i>Poligono Egiburuberi</i>	1.494.149	-
Arrendamientos puros	232.749	66.250
<i>Poligono Txirrita Maleo</i>	68.977	38.609
<i>Navalaldea</i>	163.772	27.641
Prestación de servicios	-	1.919
Total	2.146.752	238.403

Consumo de edificios adquiridos

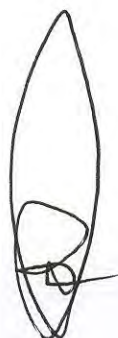
La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 y 2009 adjunta es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Compras en Gipuzkoa	5.070	3.567.107
Variación de existencias (Nota 9)	1.663.878	(3.432.434)
Total	1.668.948	134.673

Cargas sociales

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

	Euros	
	2010	2009
Seguridad social a cargo de la empresa	23.648	23.644
Aportación definida	2.441	3.273
Otros gastos sociales	686	1.095
Total	26.775	28.012



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

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

Categoría profesional	Número de empleados	Categoría profesional
Gerente	1	Indefinido, media jornada
Técnico	1	Indefinido, media jornada
Administrativo	1	Indefinido, jornada completa

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

Categoría profesional	Euros					
	2010			2009		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	9	-	9	9	-	9
Gerente	1	-	1	1	-	1
Técnico	1	-	1	1	-	1
Administrativos	-	1	1	-	1	1
	11	1	12	11	1	12

El Gerente y el Técnico administrativo de la Sociedad presta sus servicios en Irungo Industrialdea, S.A. y Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. teniendo contratos laborales indefinidos a media jornada con dichas entidades.

Ingresos financieros

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

	Euros	
	2010	2009
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 21)	21.279	54.551
Intereses por crédito a LANBARREN PARKE LOGISTIKOA, S.A. (Nota 21)	-	1.723
Intereses por contratos Industrialdea (Nota 10)	72.116	54.305
Intereses por cuentas corrientes (Nota 11)	1.512	6.674
Otros	1.579	1.404
Total	96.486	118.657

20. Información sobre medio ambiente

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

21. Deudas con empresas del grupo y asociadas

21.1 Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

	31.12.2010		31.12.2009	
	Inversiones en empresas del grupo a corto plazo (Créditos)	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15)	Inversiones en empresas del grupo a corto plazo (Créditos)	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15)
Sociedad Dominante SPRILUR, S.A.	3.391.902	1.367.280	2.791.115	1.331.875
Otras sociedades del grupo Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	-	-	502.600	-
Gobierno Vasco	-	3.209.907	-	3.106.249
Entidades Asociadas Diputación Foral de Gipuzkoa	-	4.904.172	-	4.782.316
Total	3.391.902	9.481.359	3.293.715	9.220.440

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 3.391.902 euros (2.791.115 euros en el ejercicio 2009) 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 derivados en el ejercicio 2010 por este sistema han ascendido a 21.279 euros (54.551 euros en el ejercicio 2009) (Nota 19), y figuran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De empresas del grupo" de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

Con fecha 24 de junio de 2009 la Sociedad formalizó un contrato de cuenta de crédito con la empresa del grupo Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. con un límite de 1.000.000 euros y vencimiento el 24 de junio de 2010. Dicha cuenta de crédito se canceló a inicios del ejercicio 2010 (502.600 euros a 31 de diciembre de 2009). La cuenta de crédito devenga un tipo de interés anual del Euribor a 3 meses -0,1%, no se han devengado ingresos financieros en el ejercicio 2010 (1.723 euros a 31 de diciembre de 2009).

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

	Euros						
	2010				2009		
	Ingresos financieros	Servicios Exteriores	Otros gastos sociales	Otros ingresos de explotación	Ingresos financieros	Servicios Exteriores	Compras
Sociedad Dominante-SPRILUR, S.A.	21.279	1.813	-	-	54.551	1.457	1.432.746
Sociedades del grupo-							
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	-	-	-	10.800	1.723	-	-
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	-	500	-	-	-	-	-
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	-	-	90	-	-	-	-
Total	21.279	2.313	90	10.800	56.274	1.457	1.432.746

Durante el ejercicio 2010, la Sociedad ha prestado servicios de gerencia y administración a Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Los ingresos anuales devengados por estos servicios, que ascendieron a 10.485 euros, figuran registrados en el epígrafe "Otros ingresos de explotación - Ingresos accesorios y otros de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En el ejercicio 2009 no se prestaron dichos servicios por lo que no se facturó importe alguno por dicho concepto.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene registradas subvenciones derivadas de anticipos reintegrables a tipo de interés cero recibidos de Gobierno Vasco, Diputación Foral de Gipuzkoa y SPRILUR, S.A. (Notas 6, 14 y 15).

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 la Sociedad mantiene cedido en precario uno de los locales de los que es propietaria al accionista de la Sociedad Oarsoaldea, S.A. y otro a Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. (Nota 6).

21.2 Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

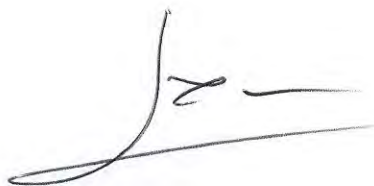
Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 no se ha devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad.

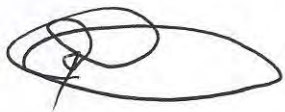
Asimismo, la Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2010, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 39.183 euros (39.821 euros en el ejercicio 2009) como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios, y 888 euros (1.195 euros en el ejercicio 2009) en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección de la Sociedad, exceptuando la aportación a una entidad de previsión social voluntaria (Nota 18), y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

21.3 Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades

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





Administradores

Sociedad	Mikel Oregi	Ignacio Zuloaga	Juan Carlos Merino	José Miguel Artaza	Ander Poza	Pedro García	Angel Irastorza	Juán Carlos Asín
Aiara Araneko Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Presidente
Laudatako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	-	Vocal
Abanto-Zierbenako Industraildea, S.A.	-	-	-	Presidente	-	-	-	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	Vocal	-	-	Vocal	-	-	-	-
Elorrioko Industraildea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	Vocal	-	Secretario
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	-	Secretario	-	Vocal	-	Presidente
Arratiako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	-	Vocal
Mallabiako Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	-	-	-	-	Vocal
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	Presidente
Orduñako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	-	Vocal
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vicepresidente	-	-	-	-	-	Vocal
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-	Secretario
Goierri Beheko Industraildea, S.A.	Vocal	Vocal	-	Vocal	-	-	-	Vicepresidente
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vicesecretario	-	Vocal	-	-	-	-
Irungo Industrialdea, S.A.	Vocal	Vicesecretario	-	Vocal	-	Vocal	Vocal	Secretario
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vicepresidente	-	-	-	-	Vocal	-	Vocal
Tolosaldeko Apattaerreak Industria Lurra, S.A.	Vicepresidente	Vocal	-	-	-	Vocal	-	Vocal
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vicesecretario	-	-	-	-	-	Vocal
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vicesecretario	-	-	-	Vocal	-	Vocal
Zarautzko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vicesecretario	-	-	-	-	-	Vocal
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	Vocal	-	-	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	Vocal	-	Vocal	-	-
Polo de Innovación Garaia, S. Coop.	-	-	-	-	-	-	-	Vocal
Gasteizko Industria Lurra, S.A:	Secretario No	-	-	-	-	-	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Consejero	-	-	Vocal	-	-	-	Vicepresidente
Oiartzungo Kirol Instalakuntzak, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
Mancomunidad del Aguas del Añarbe	-	-	Consejero	-	-	-	-	-
Mancomunidad de San Marcos	-	-	Presidente	-	-	-	-	-
Junta Puerto de Pasaia	-	-	Rprtnte. Ayto.	-	-	-	-	-
Oarsoaldea, S.A	-	-	Consejero	-	-	-	-	-
Errenteria Garatuz, S.A.	-	-	Presidente	-	-	-	-	-
Murias Center 4, S.A.	-	-	Consejero	-	-	-	-	-
Ibar Zaharra, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
Atallu Industri Sustapena, S.A.	-	-	-	-	-	-	Vocal	-
Oarsoaldeko Garaipen Agentzia	-	-	-	-	Presidente	-	-	-
Pasaiaiko Musikal Udal Fundazio Publikoa	-	-	-	-	Presidente	-	-	-
Udal Euskaltegiko Patronatua	-	-	-	-	Presidente	-	-	-
Centro Kursaal	-	-	-	-	-	-	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 género de actividad al de la Sociedad, así como, la no realización por cuenta propia o ajena de actividades, del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad

21.4 Estructura Financiera del Grupo

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

	Miles de Euros	
	31.12.2009	31.12.2008
Fondos Propios	381.864	334.996
Socios Externos	182.523	182.607
Subvenciones recibidas	15.159	17.135
Pasivo No Corriente	65.268	76.610
Pasivo Corriente	204.605	104.713
	849.419	716.061

22. Aavales y compromisos

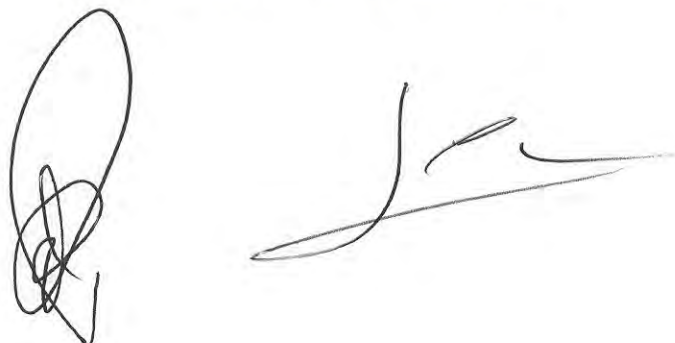
La Sociedad tiene prestados avales ante la Autoridad Portuaria de Pasajes por un importe total de 93.262 euros (93.262 euros en el ejercicio 2009) en garantía de explotación para corresponder del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión y ante un tercero por un importe total de 370.000 euros (370.000 euros en el ejercicio 2009), en garantía de la recuperación de un pabellón en ejercicio del derecho de retracto.

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

23. Otra información

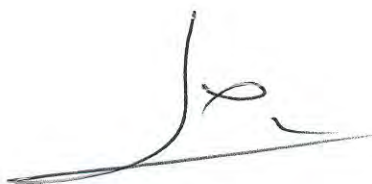
23.1. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios correspondientes a la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2010 han ascendido a 4.698 euros (5.842 euros en el ejercicio 2009), no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.



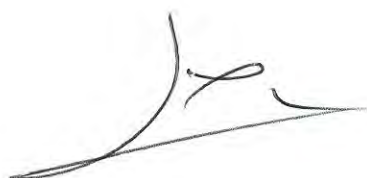
24. Hechos posteriores al cierre

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



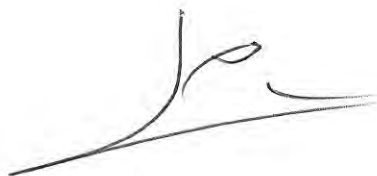
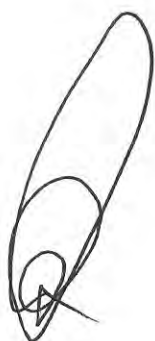
OARSOALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2010

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a smaller loop on the right, connected by a thin line.A handwritten signature in black ink, featuring a long, sweeping horizontal stroke at the base, with several vertical and diagonal strokes above it.

Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

1. INTRODUCCIÓN
2. ACTIVIDAD DESARROLLADA EN AÑOS ANTERIORES
3. ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL 2010
4. ESTADO DE OCUPACIÓN Y EMPLEO EN LOS POLÍGONOS
 - 4.1 POLÍGONO SAGASTI (LEZO)
 - 4.2 OIARTZUNGO INDUSTRIALDEA
 - 4.3 TXIRRITA-MALEO (ERRETERIA)
 - 4.4 MASTI-LOIDI/M-14 (ERRETERIA)
 - 4.5 PABELLÓN 9A-EGIBURUBERRI (ERRETERIA)
 - 4.6 NAVALALDEA



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

1. INTRODUCCIÓN

Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. se constituyó en Octubre de 1985, bajo el nombre de "Lezoko Industrialdea, S.A." con un Capital de 200 millones de pts (1.202.024,21 €) que posteriormente fue ampliado hasta los 400 millones de pts. (2.404.048,42 €) (Diciembre de 1988).

El objeto social en el momento de la constitución era el de promover la iniciativa y la inversión industrial en el término municipal de Lezo, mediante la construcción de un complejo de pabellones industriales y edificio de oficinas, gestionando dicho complejo hasta la total transferencia de su titularidad.

En línea con dicho objeto social y con el apoyo de un préstamo de 400 millones de pts. (2.404.048,42 €) suscrito con "KUTXA" se llevó adelante el desarrollo del polígono SAGASTI en Lezo, lo que supuso la puesta a disposición de las empresas, de un total de 17.010 m² entre pabellones y locales de oficinas (Diciembre de 1988).

Posteriormente y ante la inexistencia de nuevos proyectos de inversión la sociedad inició una política de reembolso del capital aportado por los accionistas hasta situar éste a finales del 96 en la cifra de 100 millones de pts. (601,01 €).

En el año 97 se inició un proceso de comarcalización de la sociedad que contempló los siguientes pasos:

1.- Adquisición por parte de Oarsoalde, S.A. de las acciones que poseían los Ayuntamientos de Oiartzun y Lezo en Oiartzungo Industrialdea, S.A. y Lezoko Industrialdea, S.A. respectivamente.

2.- Fusión de Oiartzungo Industrialdea, S.A. y Lezoko Industrialdea, S.A. (Oiartzungo Industrialdea, S.A. fue absorbida por Lezoko Industrialdea, S.A.)



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

Este proceso de comarcalización finalizó con el cambio a la actual denominación de la Compañía (Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.) y con la ampliación del objeto Social siendo el nuevo el de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en los términos municipales de la Comarca de Oarsoaldea (Lezo, Oiartzun, Pasajes y Erreñería), mediante: La promoción urbanística de suelo apto para la implantación empresarial y la construcción de complejos industriales de pabellones y edificaciones complementarias, gestionando los mismos hasta la total transferencia de su titularidad.

Finalmente, en ese mismo año 97 se decidió acometer la promoción de una nueva zona industrial en Erreñería (TXIRRITA-MALEO).

Las ampliaciones de capital realizadas en los años 97 y 98 sitúan a éste en la cifra de 514.400.000 pts (3.091.606,26 €). Tras la preceptiva renominalización en Euros efectuada en el año 2001 el Capital Social ha quedado establecido en 3.091.544 € y distribuido de la siguiente forma:

Entidad	%	Capital en €
SPRILUR, S.A.	51	1.576.687,44
DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA	24,5	757.428,28
OARSOALDEA, S.A.	24,5	757.428,28
TOTAL	100	3.091.544

Two handwritten signatures in black ink. The first is a large, stylized signature on the left, and the second is a smaller, more linear signature on the right.

2. ACTIVIDAD DESARROLLADA EN AÑOS ANTERIORES

En el año 98 se inició la promoción del polígono TXIRRITA-MALEO en Errentería ejecutándose en ese año inversiones por valor de 413 millones de pts. (2.482.179,99 €)

Durante el año 99 siguieron realizándose las obras de urbanización de TXIRRITA-MALEO materializándose en ese ejercicio una inversión de 469 millones de pts (2.818.746,77 €).

En el año 2000 finalizan las obras de urbanización de TXIRRITA, lo que propició la venta de parcelas urbanizadas y el inicio de las obras de edificación de pabellones.

La inversión realizada en TXIRRITA-MALEO en el ejercicio 2000 alcanza la cifra de 539 millones de pts. (3.239.455,24 €).

En ese mismo año 2000 se materializan las primeras inversiones en la promoción de la parcela M-14 de MASTI-LOIDI, también en Errenteria por valor de 104 millones de pts. (625.052,59 €).

En el año 2001 se finalizan las obras de construcción de pabellones y edificio comercial de TXIRRITA-MALEO quedando a final de año pendiente el remate de las obras del edificio de oficinas. La inversión realizada en este ejercicio en TXIRRITA ascendió a 1.518.812 €.



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

Igualmente en el 2001 se realizan obras de urbanización y edificación en la parcela M-14 de MASTI-LOIDI por valor de 1.248.413 € quedando pendientes también al final del año la ejecución de algunos remates de obra.

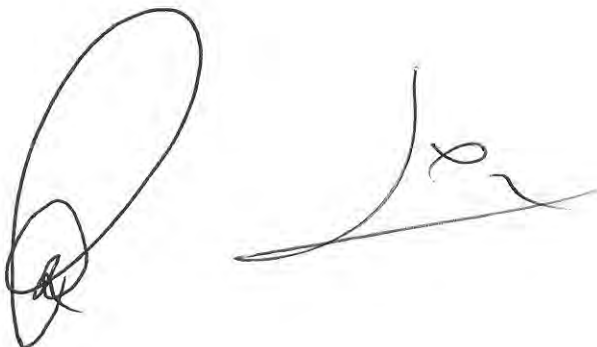
En ese año 2001 se procede a la entrega de los pabellones y locales comerciales de TXIRRITA-MALEO a las empresas adjudicatarias.

En los primeros meses del año 2002 se realizan los remates finales de obra tanto del edificio de oficinas de TXIRRITA-MALEO como del edificio de pabellones de MASTI-LOIDI posibilitando así la entrega de los correspondientes locales a las empresas adjudicatarias. El montante de inversión de estas obras de remate ascendió a 557.115 €.

Paralelamente a la finalización de las obras de TXIRRITA-MALEO y MASTI-LOIDI se procedió en ese año 2002 a la constitución de las respectivas comunidades de copropietarios y puesta en marcha de servicios. Igualmente se realizó la recepción por parte del Ayuntamiento de Errenteria de la urbanización de TXIRRITA-MALEO.

En octubre de 2002 la sociedad asume la gestión de una nueva actuación a desarrollar en Pasaia conocida como “Navalaldea”.

En dicha actuación se contemplaba la obra de urbanización y construcción de aproximadamente 16.000 m² de pabellones en la zona del Muelle Donibane (Pasaia), estimándose una inversión de 12.020.000€ y su financiación a partes iguales por la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Dpto. de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno Vasco a cuyo efecto se procedió a final de año a la firma de los correspondientes convenios.



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

En diciembre de ese mismo año 2002 se procede a la adjudicación de los trabajos de redacción de proyectos y dirección de obra correspondientes a la actuación en “Navalaldea”.

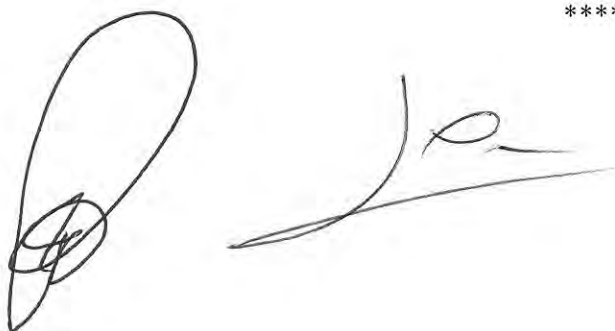
En el año 2003 finalizan los trabajos de redacción de los proyectos de urbanización y edificación del Muelle Donibane (Pasaia) quedando a la espera de la disposición de los terrenos cuya entrega debe gestionar la Autoridad Portuaria de Pasaia.

La inversión realizada en ese año 2003 en la actuación del Muelle Donibane asciende a 138.950 €.

En ese año 2003 se aborda la reparación de la cubierta de los edificios de pabellones de TXIRRITA-MALEO (Errenteria). Se hizo necesario convocar un concurso para definir y ejecutar los trabajos necesarios para subsanar las deficiencias existentes, resultando adjudicataria la empresa SICESAL, S.A.

En los últimos meses del año se ejecutaron parte de los trabajos que se finalizarán en los primeros meses del año 2004. Paralelamente se gestiona por parte del asesor jurídico de la sociedad el litigio con la empresa constructora.

Igualmente en ese año 2003 se estudia la propuesta realizada por SPRILUR, S.A. para adquisición de una parcela en el polígono de EGIBURU (Errenteria) para desarrollar sobre la misma un programa de pabellones modulares con una superficie edificada de alrededor de 20.000 m². La decisión sobre este asunto queda pendiente de la realización de un estudio más detallado sobre su viabilidad económico financiera.



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

Es ya en el año 2004 cuando se renuncia al desarrollo de la actuación prevista en Egiburu (Errenteria) que será abordada directamente por SPRILUR.

En relación con la actuación en el Muelle Donibane de Pasaia, se tramitó en ese año 2004 la solicitud de concesión administrativa de los terrenos objeto de la actuación, y se procedió a la convocatoria del concurso para adjudicación de las obras de urbanización y edificación.

La inversión realizada en ese año 2004 en relación con esa actuación en Pasaia fue únicamente de 98.605 € y aunque no se consiguió el objetivo de iniciar las obras de urbanización, se realizaron avances muy importantes en relación con la recuperación por parte de la Autoridad Portuaria de los terrenos que debía poner a disposición de OARSOALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A., incluso se ejecutaron los derribos de algunas de las edificaciones existentes en la zona.

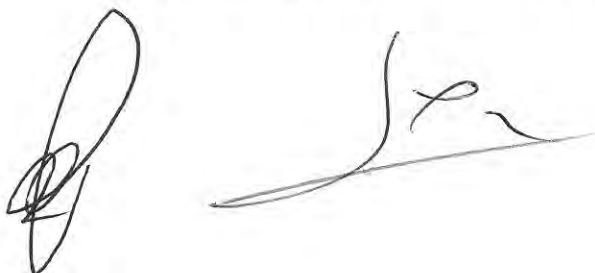
Se acordó igualmente en el año 2004 la adhesión de la Sociedad a la E.P.S.V. "ITZARRI", promovida desde el Gobierno Vasco.

En la primera mitad del año 2005 La Autoridad Portuaria resuelve los últimos desalojos, y ejecuta los derribos de las edificaciones existentes en la zona. Aborda igualmente el estudio para descontaminación de una parte del suelo perteneciente al ámbito de Navalaldea que se encontraba catalogada como potencialmente contaminada.

Por su parte la sociedad realiza en ese año 2005 algunos trabajos previos al inicio de las obras de urbanización y edificación de Navalaldea:

- Tras la obtención de la correspondiente autorización administrativa de La Autoridad Portuaria, ejecuta los trabajos de habilitación de un aparcamiento provisional que durante el periodo que duren las obras sustituirá al existente hasta entonces.

- Por otro lado, con motivo de los derribos realizados por La Autoridad Portuaria, salen a la luz, los restos de un antiguo palacio (Palacio Galatras) cuyo valor histórico y



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

arquitectónico determinan que de acuerdo con los técnicos de Diputación se decida su desmontaje. Dicho acuerdo obligó a la redacción del correspondiente proyecto en base al cual se ejecutaron en los últimos meses del año los trabajos de desmontaje.

La financiación de los trabajos relacionados con el referido Palacio Galatras corrió a cargo de Diputación, que concedió a la sociedad una subvención por el montante total de los trabajos.

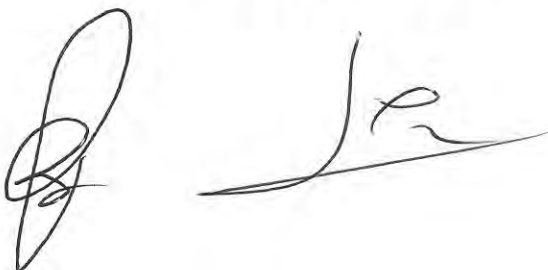
También en ese año 2005, atendiendo al planteamiento realizado por el Ayto. de Oiartzun, la sociedad encarga la realización de un estudio de viabilidad sobre el desarrollo de un nuevo polígono industrial en la zona de ZERRADI (Oiartzun).

En otro orden de cosas se inicia en ese mismo año 2005 la implantación del sistema de calidad diseñado para el grupo “Industrialdeak”, según norma ISO 9001:2000. Igualmente se implanta el nuevo sistema informático de gestión “SIGRID” con integración de la contabilidad financiera, analítica y gestión comercial.

En abril de 2006, aunque de forma ralentizada por estar aún realizándose por parte de la Autoridad Portuaria trabajos de descontaminación del suelo, comenzaron las obras de Navalaldea. Previamente se había procedido a la firma de la concesión de los terrenos por parte de la Autoridad Portuaria, e igualmente se había suscrito el contrato de obra con la empresa Construcciones Amenabar, S.A., que había resultado adjudicataria del concurso convocado al efecto.

La inversión ejecutada en ese año en “Navalaldea” ascendió a 1.592.347€ que sumada a la realizada con anterioridad hacía un total acumulado de 2.163.494.

También en ese año 2006 se decide que la fórmula contractual a utilizar para la ocupación de los locales de “Navalaldea” sería la del arrendamiento, y que éste podría



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

formalizarse por un plazo máximo de aproximadamente 33 años (35 años del plazo máximo de la concesión, menos dos años del plazo aproximado de duración de las obras).

Igualmente en la segunda mitad del año se mantuvieron los primeros contactos con las empresas de la Herrera cuyo traslado a la nueva zona se consideraba objetivo prioritario por parte de Diputación Foral de Gipuzkoa y Gobierno Vasco.

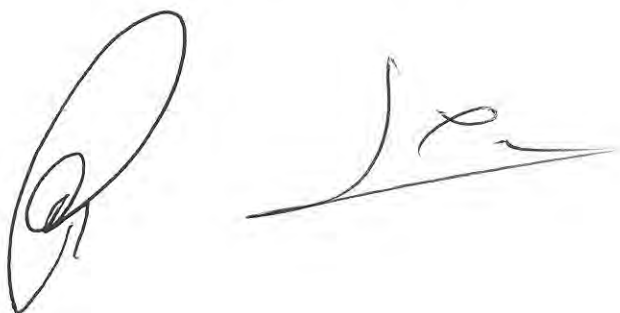
En relación con la promoción del nuevo polígono industrial de Zerradi (Oiartzun), al final del año 2006 se adoptó el acuerdo de convocar concurso para adjudicación de los trabajos de asistencia técnica para el desarrollo de la promoción.

Además, en otro orden de cosas, en ese años 2006 se obtuvo la certificación de calidad ISO 9001:2000 otorgada por AENOR y se incorporó la implantación de un nuevo módulo de “gestión de activos” al sistema informático de gestión integrada “SIGRID”.

En el año 2007 las obras de Navalaldea tuvieron un fuerte impulso, habiéndose ejecutado en este año una inversión en esta promoción por valor de 7.116.349 € lo que suponía un acumulado total de 9.279.843 €.

La realización de obras inicialmente no previstas determinaron la corrección de las estimaciones de inversión total que se situaron en la cifra de 13.309.198 €, igualmente el plazo de ejecución previsto se amplió, estimándose el final de las obras para mediados del año 2008.

Por otro lado, en ese mismo año 2007, las negociaciones de Diputación Foral de Gipuzkoa y Gobierno Vasco con las empresas de la Herrera, alcanzaron un acuerdo final en el que se contemplaba la realización por cuenta de las citadas instituciones, de las obras de habilitación de los locales de Navalaldea destinados a albergar a estas empresas. Este acuerdo



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

iba a determinar también un incremento de las inversiones a realizar, de las necesidades de financiación, y lógicamente del plazo de finalización de las obras.

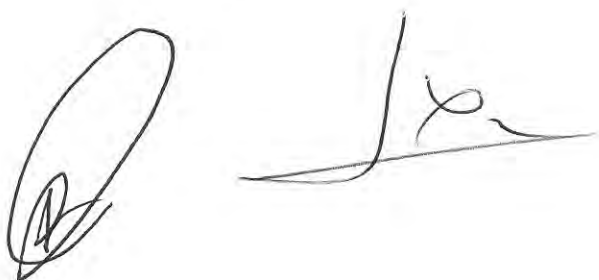
En relación con la actuación prevista en el nuevo polígono de Zerradi (Oiartzun), la aparición de promotores privados gestionando compras de suelo en el ámbito en cuestión, y el desacuerdo de la nueva corporación municipal con el planeamiento aprobado por sus antecesores, determinaron el abandono en el año 2007 de esa nueva promoción por parte de la sociedad.

En relación con las promociones ya desarrolladas, cabe destacar en el año 2007, por un lado, la contratación de un estudio de calidad del suelo del pabellón arrendado a la empresa “Fermat, S.L.”, estudio con el que se pretende evaluar los costes de descontaminación del referido pabellón, a fin de negociar con los administradores concursales de la citada empresa, los términos de resolución del contrato, y por otro, la interposición de una demanda judicial para hacer valer el derecho de retracto sobre un pabellón del polígono Txirrita-Maleo (Errenteria), que tras el cese de actividad de la empresa a la que se lo vendimos, fue adjudicado en subasta a un tercero.

Finalmente, y en otro orden de cosas, en diciembre de ese año 2007 se realizó por parte de AENOR, auditoria de seguimiento del sistema de calidad implantado en la empresa, según norma ISO9001:2000.

***** 2008 *****

- La actividad desarrollada por la sociedad en el año 2008 estuvo centrada en la promoción del polígono “Navalaldea”. Por un lado, se pretendía finalizar las obras (urbanización general y construcción de pabellones, habilitación de los locales a ocupar por las empresas de la Herrera, y reajardinar el parking provisional habilitado para el periodo de obras en el entorno de la Plaza Bizkaia), y por otro había que concretar el régimen de gestión de los espacios y servicios comunes del polígono y realizar la puesta en marcha de estos últimos.



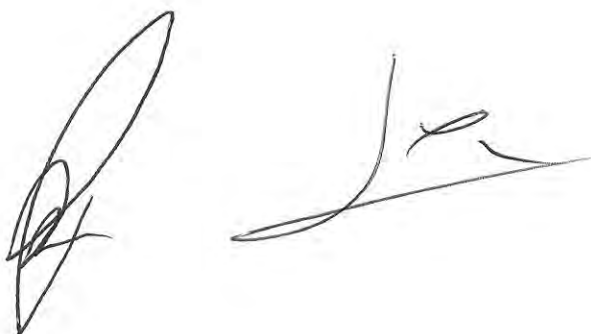
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

En relación con las obras, se finalizaron las de urbanización general y de construcción de los cuatro edificios que componen el polígono; sin embargo no se iniciaron las obras de habilitación de los locales a ocupar por las empresas de la Herrera, y tampoco las obras de ajardinamiento de la Plaza Bizkaia.

- La habilitación de los locales de las empresas de la Herrera exigía, en primer lugar, que se concretase el alcance del acuerdo establecido por las empresas en cuestión con las instituciones implicadas (D.F.G. y G.V.) y una vez concretado ese alcance, redactar los proyectos de habilitación correspondientes. Estas tareas se desarrollaron en la primera mitad del año. En el mes de Agosto se tramitó ante el Ayto. de Pasaia la solicitud de licencia de obras, y paralelamente se negoció con el contratista de las obras de urbanización y construcción de los pabellones, la realización de estas obras complementarias de habilitación.

- En cuanto a las obras de reajardinamiento a realizar en la Plaza Bizkaia, obras que la sociedad se había comprometido a realizar cuando se hubiesen finalizado las obras de urbanización y edificación del polígono, fueron objeto de modificación tanto en su aspecto cuantitativo como cualitativo, por parte del Ayto. de Pasaia y Autoridad Portuaria. Esta modificación determinó la redacción de los documentos de proyecto correspondientes y un incremento del presupuesto previsto que conllevó la necesidad de concretar la forma de financiar la desviación prevista, así como la exigencia de realizar el correspondiente concurso para adjudicación de las obras.

- La inversión total realizada en este año 2008 en el proyecto “Navalaldea” fue de 5.041.808 €, lo que suponía un total acumulado al 31 de Diciembre de 14.321.651 €.



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

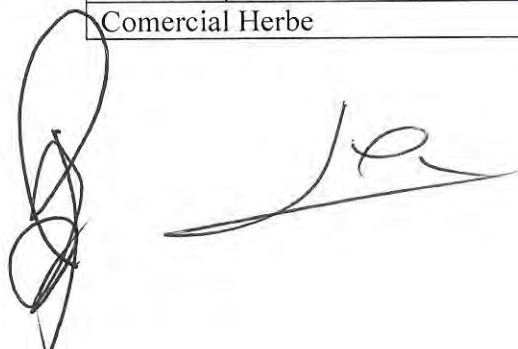
➤ La otra cuestión que acaparó nuestra atención a lo largo del año 2008 fue la concreción del régimen de gestión de los espacios y servicios comunes del polígono. En esta cuestión hubo que determinar conjuntamente con la Autoridad Portuaria y con el Ayto. de Pasaia aspectos relativos a:

- Exclusión de la concesión, de los espacios destinados a viales, aparcamientos, aceras, etc....
- Transmisión de la concesión del espacio correspondiente al edificio sociocultural y parking subterráneo.
- Modificación de la concesión para dar cabida a usos hosteleros y almacenes municipales.
- Responsabilidad y asunción del coste de los servicios de limpieza, alumbrado, vigilancia, suministro agua y saneamiento, red general de incendios, mantenimiento de viales, aparcamientos, aceras, etc.....
- Acceso y utilización del Muelle Donibane

Tras largas y complicadas negociaciones, en el mes de Noviembre se concretó con la Autoridad Portuaria un acuerdo para modificar la concesión otorgada recogiendo las cuestiones arriba mencionadas.

➤ En cuanto a la comercialización de los locales y plazas de aparcamiento comprendidos en esta nueva promoción, en el Consejo de Administración celebrado el 14 de Octubre, se acordó a instancias de la D.F.G. y G.V. proceder a la firma de los correspondientes contratos de cesión de uso con las empresas de la Herrera:

Empresa	Identificación Pabellón	Superficie
Ricardo Muniain	A2b	300
Armament Aspin S.A.R.L.	A2a	374
Nopas S.A.R.L.	A3a	420
Gebelli S.L.	A4a	460
Gorordo Efectos Navales	A5b	309
Talleres Kaialde S.A.L.	B1+B2b	(1.110+472)
Indalbi/Inyecdiesel	B2a	631
Comercial Herbe	D9	278



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

y también con las siguientes empresas:

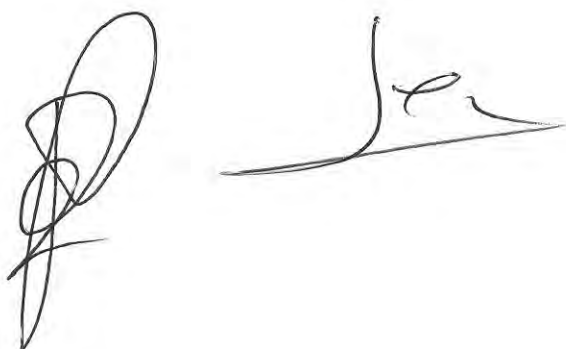
Empresa	Identificación Pabellón	Superficie
Altair Yates	A6+A7+A8+A9+A10	4.317
Electromecánicas San Juan	A5a	460

Al 31 de Diciembre de 2008 aún no se había formalizado ninguno de estos contratos.

- En lo que respecta a la planta de aparcamientos reservada a residentes (94 plazas), el día 8 de Mayo se realizó convocada por el Ayto. de Pasaia un reunión informativa con los vecinos de la zona. En esta reunión se les trasladó la información sobre las condiciones de cesión de las plazas de aparcamiento y funcionamiento del mismo. Por parte del Ayto. se establecieron los criterios para confeccionar el orden de adjudicación de las plazas entre los posibles interesados y se abrió el plazo para inscripción de los mismos. Al 31 de Diciembre había inscritos 44 interesados.

- En otro orden de cosas, y en relación con las otras promociones desarrolladas anteriormente por la sociedad, se gestionaron las siguientes incidencias:

- Se formalizaron las transmisiones de dos oficinas del polígono Sagasti a dos empresas (finalizaron contrato el 31.12.07).
- Se formalizaron las transmisiones de dos pabellones a otras tantas empresas en el polígono de Txirrita-Maleo (por ejercicio anticipado de la opción de compra).
- Se recompró un pabellón en Txirrita-Maleo a una empresa que se trasladaba al polígono promovido por SPRILUR en Egiburuberri.
- En la reunión del consejo de Administración celebrada en Diciembre se acordó la adjudicación de los dos pabellones que había disponibles en Txirrita-Maleo.



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

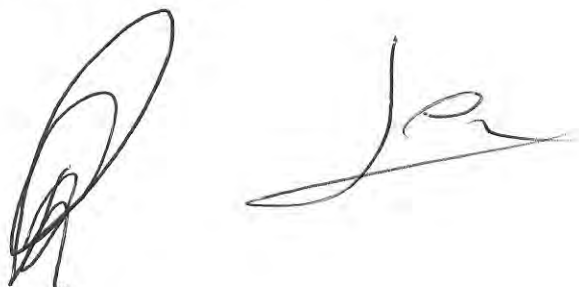
- En ese mismo Consejo de Administración se acordó la recompra (por ejercicio del derecho de tanteo y retracto) de un pabellón en el polígono Sagasti.
- En relación con la recuperación del local arrendado a la empresa “Fermat” (empresa que cesó su actividad en el año 2007 y presentó procedimiento concursal) se realizó el estudio de calidad de suelo del pabellón, estando a la espera del desalojo de la maquinaria para proceder a evaluar las labores a realizar de limpieza y descontaminación, y así poder concretar con los administradores judiciales los términos de la resolución del contrato y recuperación del pabellón.
- En relación con la demanda interpuesta para ejercer el retracto sobre un pabellón adquirido por el demandado en subasta, (asunto MAD1), se dictó sentencia favorable a los intereses de la sociedad, siendo recurrida por la parte contraria y continuando por lo tanto el asunto pendiente de resolución a fin de año.

***** 2009 *****

La actividad de la sociedad durante el año 2009 estuvo centrada de nuevo en la promoción de “Navalaldea”:

- Se realizaron las obras de habilitación de los pabellones a ocupar por las empresas de “La Herrera”
 - Se entregaron los primeros pabellones a las referidas empresas.
 - Se puso en marcha el aparcamiento para residentes.
 - Se iniciaron las obras de reurbanización de la Plaza de Bizkaia.

➤ Como decíamos, una vez concretados los compromisos por parte de las empresas a trasladar desde la zona de la Herrera, y concedida la licencia de obras por el Ayuntamiento, se ejecutaron las obras de habilitación de pabellones, que finalizaron en el mes de Julio. La inversión correspondiente a este apartado de “habilitación de pabellones” alcanzará la cifra de 1.969.788.



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

- En el mes de mayo se formalizaron los primeros contratos con las empresas de la Herrera. Finalmente de las adjudicaciones realizadas en el año 2008, se suscribieron los siguientes contratos:

Empresa	Pabellón	m ² superficie	Plazas aparcamiento
Ricardo Muniain	A2b	300,82	2
Armement Aspin S.AR.L.	A2a	373,30	3
Gebelli S.L.	A4a	460,26	3
Talleres Kaialde	B1+B2b	1.581,50	12
Comercial Herbe	D9	278,30	2
Electromecánicas San Juan	A5a	460,26	3
		3.454,44	25

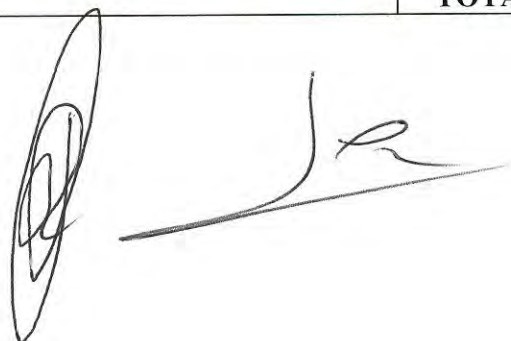
Por lo tanto, no se formalizaron los contratos con:

- Gorordo Efectos Navales
- Indalbi/Inyecdiesel
- Altair yates

En los tres casos por renuncia de las empresas. Tampoco se pudo formalizar el correspondiente a la empresa NOPAS , S.A.R.L., en este caso por no haber sido autorizada la firma por la Autoridad Portuaria.

- Siguiendo con la ocupación de locales de Navalaldea, en reunión del Consejo de Administración celebrada el 15 de Octubre, se procedió a la adjudicación de los siguientes locales :

Empresa	Pabellón	m ² superficie	Plazas aparcamiento
Donibaneko Nautika 2008, S.L.	A1	645,45	5
Euroservipesca, S.L.	A3b	270,35	2
Makailo Etxarri, S.L.	A5b	309,05	2
Gestiarrain, S.L.	A4b	277,35	2
Ayuntamiento de Pasaia	C	1.224,72	9
Gestión Naval de Pasaia, S.L.	Restaurante	346,36	2
	TOTAL	3.073,28	22



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

La formalización de los contratos correspondientes a estas adjudicaciones se preveía realizar en el año 2010, una vez obtenida la autorización de la Autoridad Portuaria.

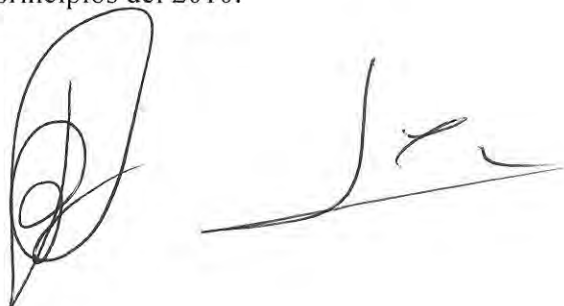
- Tras la contratación y puesta en marcha de todos los servicios requeridos para el buen funcionamiento del edificio de aparcamientos (alumbrado, suministro de agua, instalación incendios, ascensor, control de accesos, limpieza, gestión de incidencias) se procedió a la entrega y formalización de los correspondientes contratos de cesión de uso de las plazas de aparcamiento, a las personas que previamente habían sido inscritas en la lista abierta por el Ayuntamiento. El número de plazas ocupadas y por lo tanto, de contratos suscritos al 31 de Diciembre era de 42, para un total de 94 plazas.

- En la reunión el Consejo de Administración del 5 de Marzo se acordó convocar el concurso para adjudicación de las obras de reurbanización de la Plaza de Bizkaia.

Resultó adjudicataria del referido concurso la empresa “Transportes y Excavaciones Orsa, S.A.”, por un importe de 235.357,16 € y plazo de ejecución de 3 meses.

La gestión y realización de estas obras por parte de la sociedad, venía determinada por el compromiso adquirido en su día con el Ayuntamiento de Pasaia y la Autoridad Portuaria de restituir a su estado anterior la zona que convertimos en lugar de aparcamiento una vez finalizadas las obras correspondientes a “Navalaldea”. Como finalmente el montante de las obras comprendidas en el nuevo proyecto de reurbanización de la zona excedía el compromiso adquirido (por haberse incorporado diferentes partidas de obra no consideradas en su día), se acordó con Diputación Foral de Gipuzkoa y el propio Ayuntamiento la financiación suplementaria necesaria para cubrir el exceso de inversión que se produciría sobre la inversión de 120.000 € inicialmente prevista.

Así las cosas, y atendiendo la petición del Ayuntamiento de retrasar el inicio de las obras hasta pasado el mes de Septiembre, en Octubre se iniciaron las obras, que deberían concluir a principios del 2010.



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

➤ A lo largo del año 2009, a fin de dar cobertura financiera a las inversiones realizadas en “Navalaldea” se recibieron las siguientes aportaciones (crédito reintegrable):

- SPRILUR S.A. → 516.317,50 €

- DIPUTACIÓN FORAL GIPUZKOA → 2.155.100,22 €

➤ En la reunión del Consejo de Administración del 11 de Junio, se acordó la concesión de un crédito por importe de 1.000.000 de euros y plazo de un año a la Sociedad Lanbarren Parke Lodistikoa, S.A. El crédito se formalizó en fecha 24 de Junio y al 31 de Diciembre se encontraba dispuesto por importe de 502.600,24 €.

➤ Por otro lado, en relación con las otras promociones desarrolladas anteriormente por la sociedad, se gestionaron las siguientes incidencias:

- Se efectuó la recompra acordada en el 2008 del pabellón de la empresa “GOPLAST” en el polígono Sagasti de Lezo.

- También se acordó y formalizó la compra a SPRILUR, S.A. de un pabellón en el polígono EGIBURUBERRI (Errenteria)

- Se formalizaron los contratos acordados en el 2008; de arrendamiento con opción a compra con la empresa Garatu (local 3A de Txirrita-Maleo); de arrendamiento puro (período de prueba) con las empresas “Igoan” (pab. 2 C de Txirrita-Maleo) y “Gráficas Cortajarena” (pab. 5 B de Txirrita-Maleo).

- Se efectuaron ventas por ejercicio anticipado de la opción de compra a las empresas:

Zabinox, S.L. (pab. 2 G de Txirrita-Maleo) y

Trebeak, S.L. (pab. 2 L de Txirrita-Maleo)

- Se resolvieron los contratos y recuperaron los correspondientes locales de las empresas incursas en procedimiento concursal:

Tortillería Fermat, S.L.L. (pab. J de Masti-Loidi)

Aplicadores de Pasaia, S.L. (pab. 5 P de Txirrita-Maleo)



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

- También se resolvió el contrato con la empresa “Electromecánicas San Juan “ (pab. 5 N de Txirrita-Maleo) que se trasladará a Navalaldea.
- Se adjudicaron, aunque a final de año estaban pendientes de formalizar los contratos de:
 - Pab. 2-31 del polígono Sagasti a la empresa Puertas Metálicas Lezo S.Coop.
 - Pab. 9A de Egiburuberri a la empresa Zelan, S.A.
 - Pab. 3 H de Txirrita-Maleo a la empresa Electricidad JNA
 - Pab. 5N y 5P de Txirrita-Maleo a la empresa Electromontajes Hiru, S.L.

3. ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL AÑO 2010

- En Abril de 2010 se dieron por finalizadas las obras de urbanización de la Plaza Bizkaia, cerrando con ello el conjunto de las actuaciones desarrolladas por la sociedad en la promoción de “Navalaldea”.

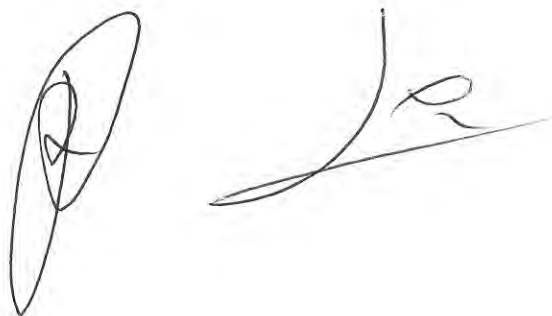
El 28 de Diciembre, Diputación Foral de Gipuzkoa hizo efectivo el pago de la parte asumida (84,98%) en esta última obra por dicha institución.

Queda pendiente al finalizar el año, que el Ayuntamiento de Pasaia haga efectiva su correspondiente parte (15,02%).

- En el mes de Febrero se canceló por parte de Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. el crédito que con límite de 1.000.000 € le había sido concedido por la sociedad el año pasado.

- En cuanto a la gestión de los espacios propiedad de la sociedad en las diferentes promociones desarrolladas hasta la fecha, a continuación recogemos las incidencias habidas durante el ejercicio, que como resultado nos traslada al estado de ocupación y empleo que se reflejan en el último punto de este informe:

- En el polígono Sagasti de Lezo se ha producido la renuncia de la empresa “Puertas Metálicas Lezo, S.Coop.” al pab. 2-31, lo que ha permitido una nueva adjudicación a la empresa “Rospino, S.L.” cuyo contrato se suscribirá con efecto del 1 de Enero de 2011.



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

- En el polígono de “Egiburuberri” se ha firmado el contrato Industrialdea del pabellón 9A con la empresa “Zelan, S.A.”

- En el polígono de Txirrita-Maleo, se han revisado los contratos de las empresas: “Igoan” (pab. 2C) y “Gráficas Cortajarena” (pab. 5B). En el primer caso se ha sustituido el contrato por otro Industrialdea. En el segundo caso se ha formalizado un nuevo contrato de arrendamiento puro para un año.

También en Txirrita-Maleo se han formalizado los siguientes contratos:

- “Electricidad JNA” (pab. 3H) Contrato Industrialdea
- “Electromontajes Hiru” (pab. 5N y 5P) Arrendamiento puro 1 año.

- En el polígono Navalaldea se han formalizado los siguientes contratos:

- Donibaneko Naútika 2008, S.L. → Pabellón A1
- Euroservipesca, S.L. → Pabellón A3b
- Gestiarraín, S.L. → Pabellón A4b
- Ocean de Peche Arraya, S.L. → Pabellón A3a
- Ayuntamiento de Pasaia → Pabellón C

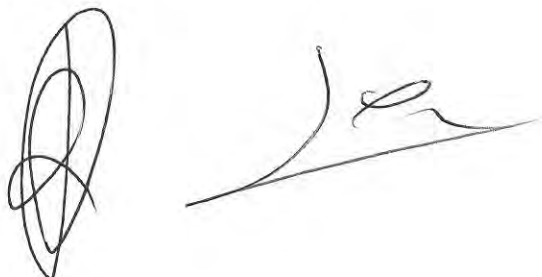
También en este polígono se ha adjudicado a la empresa “Electricidad Nife, S.L.” el pabellón D8 de 252 m² quedando pendiente la firma del contrato para el año 2011.

Se han resuelto 13 contratos de cesión de otras tantas plazas de aparcamiento en la planta de residentes.

Otros asuntos reseñables, acaecidos durante este año son:

- En la Junta General ordinaria celebrada el 16 de Junio, además de aprobarse las cuentas del ejercicio 2009, se procedió a la renovación del Consejo de Administración de la sociedad y sus cargos.

- En la Junta General Extraordinaria del 16 de Diciembre se acordó el nombramiento de auditores de cuentas para los ejercicios 2010-2011 y 2012 (MAZARS AUDITORES).



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

- En la reunión del Consejo de Administración del 16 de Diciembre se aprobaron las nuevas "Instrucciones Internas de Contratación"

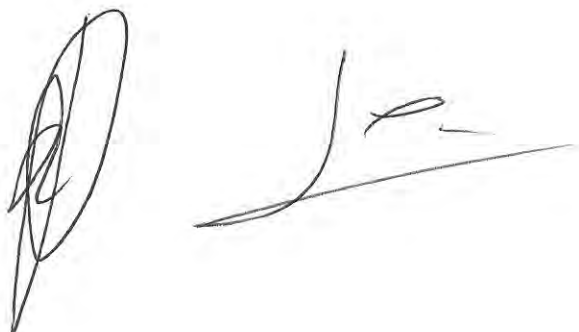
- En relación con el asunto "MADI" (referido en las actividades del 2008) el Tribunal Supremo por Auto de 14 de Septiembre ha acordado no admitir el recurso interpuesto por la parte contraria, por lo que la sentencia de la Audiencia Provincial de Gipuzkoa reconociendo nuestro derecho de retracto sobre el pabellón que se había adjudicado en subasta a dicha parte contraria, deberá hacerse efectiva. Al finalizar el año aún no se ha ejecutado.

4. ESTADO DE OCUPACIÓN Y EMPLEO EN LOS POLÍGONOS

4.1 POLÍGONO SAGASTI (LEZO)

Como indicábamos al comienzo de este informe, la superficie total construida en el polígono Sagasti, asciende a 17.010 m² que se encuentra en la siguiente situación:

	<u>m²</u>	<u>%</u>
* Locales Vendidos- recomprados	14.150	83,19
* Locales pendiente firma escritura (fin contrato)	284	1,67
* Locales Contrato Industrialdea	1.419	8,34
* Locales adjudicados pendiente firmar contrato	567	3,33
* Locales cedidos en precario	445	2,62
* Oficinas de uso propio y espacio comunes	<u>145</u>	<u>0,85</u>
	17.010	100



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

En relación con la ocupación de los locales vendidos, dado el tiempo transcurrido desde la venta, en algunos casos carecemos de datos sobre actual ocupante y desarrollo de actividad.

Se han recogido datos del empleo a 31 de diciembre de 2010 de un total de 20 empresas que totalizan 244 trabajadores.

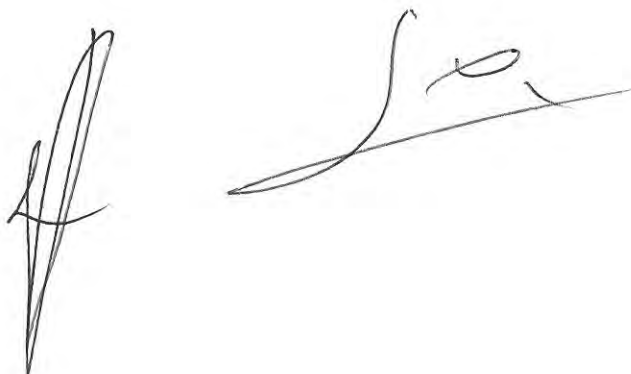
<u>Nº PAB</u>	<u>ADJUDICADOS PABELLONES SAGASTI</u>	<u>M²</u>	<u>TIPO CONTRATO</u>	<u>SITUACION</u>
48,49		568,54	Vendido	Desconocido
46,47,50,51	Plásticos Inbasa S.A.	1.137,08	Vendido	En funcionamiento
44,45,52,53	Rubitec S.A.	1.137,08	Vendido	En funcionamiento
42,43,54	Urlaplast S.L.	852,81	Vendido	En funcionamiento
55	Urlaplast S.L.	284,27	Industrialdea	En funcionamiento
41/56	Norelam S.L.	485,95	Vendido	En funcionamiento
40/57		458,32	Vendido	Desconocido
39/58		405,88	Vendido	Desconocido
38/59	Oarsoaldea S.A.	405,88	Precario	En funcionamiento
37/60	Electromontajes Iru S.L.	325,81	Vendido	En funcionamiento
36/61		325,81	Vendido	Desconocido
14,15,16,17 18,19	Mecauro S.A.	1.701,84	Vendido	En funcionamiento
20	Mecauro S.A.	283,64	Vendido	En funcionamiento
13	Gasgisa	283,64	Vendido	En funcionamiento
12	Trebeak S.L.	283,64	Vendido	En funcionamiento
21	Plásticos Reforzados Jusan S.L.	283,64	Vendido	En funcionamiento
10	Talleres Gonher S.L.	283,64	Pend escrit	En funcionamiento
11	Talleres Gonher S.L.	283,64	Vendido	En funcionamiento
22	Talleres Urdanibia S.L.	283,64	Vendido	En funcionamiento
23	José Luís Palomo	283,64	Vendido	En funcionamiento
8	Inmaser S.A.	283,64	Industrialdea	En funcionamiento
9,24,25	Inmaser S.A.	850,92	Vendido	En funcionamiento
6,7,26,27	Montajes y reparaciones Pasai S.L.L./Oiarso	1.134,56	Vendido	En funcionamiento
4,5,28	Talleres Beraun S.L.	850,92	Industrialdea	En funcionamiento
3	Trefilados y acabados metálicos S.L.	283,64	Vendido	En funcionamiento
29,30	Omei Kayak S.L.	567,28	Vendido	En funcionamiento
2,31	Rospino S.L.	567,28	Adjudicado	Pte. firma contrato
1/32		480,56	Vendido	Desconocido
33,34,35	Mecauro S.A.	1.042,94	Vendido	Sin actividad
	TOTAL	16.420		

Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

<u>Nº PAB</u>	<u>ADJUDICADOS EDIFICIO SERVICIOS</u>	<u>M²</u>	<u>TIPO CONTRATO</u>	<u>SITUACION</u>
Sot A/2ª p B-C		135,80	Vendido	Sin actividad
Sot B	Mecauro S.A.	73	Vendido	Sin actividad
1ª plta A	Qwerty Ingeniería C.B.	36,88	Vendido	Sin actividad
1ª plta D	JKM informática	38,73	Vendido	En funcionamiento
1ª plta B	Larraz Consultores C.B.	36,88	Vendido	En funcionamiento
1ª plta C	Lanbarren Parke Logistikoa S.A.	38,73	Precario	En funcionamiento
2ª plta D-E	Pagaz S.L.	60,38	Vendido	En funcionamiento
2ª plta F	Pagaz S.L.	24,25	Vendido	En funcionamiento
	TOTAL	444,65		

4.2 OIARTZUNGO INDUSTRIALDEA

El polígono de "Oiartzungo Industrialdea" tiene una superficie total construida de 7.877 m² de los cuales Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. tiene en la actualidad la propiedad de un local de oficinas de 163,40 m², cuyo uso está cedido a Oarsoaldea, S.A. (Agencia de desarrollo comarcal). El resto de los locales fueron en su día vendidos a las 23 empresas que los ocupaban, y que daban empleo a 163 personas.



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

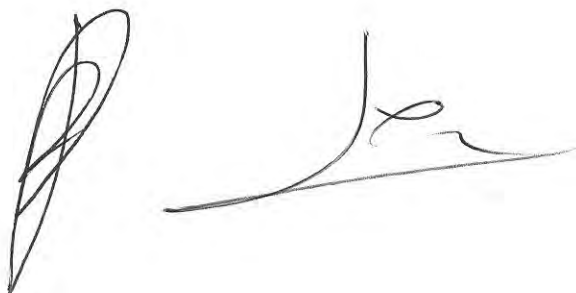
4.3 POLIGONO DE TXIRRITA-MALEO (ERREENTERIA)

Parcelas de suelo urbanizado

PARCELA	EMPRESA	M ²	M ²	SITUACION
		Parcela	Edificables	
1.1	NORTH COMPANY S.A.	2.416	1.378	En funcionamiento
1.2	BEISSIER, S.A.	12.242	9.399	En funcionamiento
1.3	J. LAFFORT Y CIA S.A.	7.581	5.268	En funcionamiento
1.4	TEUREMA S.L.	4.953	3.237	En funcionamiento
2	APINA S.A	3.133	2.100	En funcionamiento
3.1	LEUNKI S.A.	5.211	3.573	En funcionamiento
3.2 A	TALLERES, AGO S.A.L.	4.512	1.000	En funcionamiento
3.2 B	OXICORTE PASAJES, S.L.		1.997	En funcionamiento
3.3	SUMINISTROS ELÉCTRICOS ELKAR	4.512	2.997	En funcionamiento
4.1	ROKOK, S.A./DANONA	5.942	4.214	En funcionamiento
4.2	CALPLAS, S.L.	4.992	3.402	En funcionamiento
4.3. A	MOLXER, S.A.	4.992	1.000	Cese actividad
4.3 B	CALDERERIA BON, S.L.		1.402	En funcionamiento
4.3 C	ELECTROMECHANICAS PASAI, S .A.		1.000	En funcionamiento
TOTAL		60.486	41.967	

La superficie construida en el polígono de Txirrita-Maleo por Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. asciende a 12.370,32 m² que se encuentran en la siguiente situación:

	m ²	%
* Locales vendidos (menos recomprados)	8.947,32	72,33
* Locales pendientes firma escritura (fin contrato)	1.032,68	8,35
* Locales en arrendamiento puro	855,74	6,92
* Locales en contrato Industrialdea	1.534,58	12,40
* Disponibles	---	---
	12.370,32	100



Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

Pabellones Industriales

En el cuadro siguiente se recoge la situación de ocupación de los pabellones de Txirita-Maleo:

<u>Nº PAB</u>	<u>ADJUDICADOS PABELLONES</u> <u>TXIRRITA-MALEO</u>	<u>M²</u>	<u>TIPO</u> <u>CONTRATO</u>	<u>SITUACION</u>
2 A	Katea Lantegia, S.L.	532,33	Vendido	En funcionamiento
2 B	Pulidos y Soldaduras especiales por láser Damax S:L.	254,64	Vendido	En funcionamiento
2 C	Montajes Eléctricos Igoan S.L.	254,39	Industrialdea	En funcionamiento
2 D	Itxas Marine, S.L.	519,16	Vendido	En funcionamiento
2 E	Launa, S.L.	255,15	Industrialdea	En funcionamiento
2 F	Launa, S.L.	254,39	Vendido	En funcionamiento
2 G	Zabinox, S.L.	518,91	Vendido	En funcionamiento
2 H	Servicios Integrales de Refrigeración S.L. "Frost-bi"	255,40	Vendido	En funcionamiento
2 J	San Marcos cristalería y aluminios S.L.	254,39	Vendido	En funcionamiento
2 K	Carrocerías Puerto, S.L.	518,91	Vendido	En funcionamiento
2 L	Trebeak, S.L.	304,68	Vendido	En funcionamiento
2 M	Balbino e Hijos, S.L.	301,27	Vendido	En funcionamiento
2 N	Guantenor	601,38	Vendido	En funcionamiento
5 A		266,32	Vendido	Desconocido
5 B	Gráficas Cortajarena, S.L.	254,67	Arrend. Puro	En funcionamiento
5 C	Asmatu XXI, Comunicación y Marketing S.L.	518,96	Vendido	En funcionamiento
5 D	Cristalería Artxipi, S.L	254,92	Pend escritur	En funcionamiento
5 E	Diana imprimategia, S.L.	254,67	Pend escritur	En funcionamiento
5 F	Talleres Mecánicos Madi, S.L.	518,96	Vendido	Cese actividad
5 G	Excertec S.L.	255,43	Industrialdea	En funcionamiento
5 H	Mecanizados Fervi, S.L.	254,41	Vendido	Proced concursal
5 J	Reparaciones y montajes Metalana, S.L.	519,47	Vendido	En funcionamiento
5 K,L,M	Metalurgicas Mendia y Murua, S.L.	1.029,06	Vendido	En funcionamiento
5 N	Electromontajes Hiru, S.L.	301,38	Arrend puro	En funcionamiento
5 P	Electromontajes Hiru , S.L.	299,69	Arrend puro	En funcionamiento
5 Q	Willet cincuenta S.L.	597,06	Vendido	Sin actividad
	TOTAL	10.150		

Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

Edificio Comercial

El Edificio comercial está integrado por 8 locales que totalizan 1.260m² y que en la actualidad se encuentran en la siguiente situación:

<u>NºLOCAL</u>	<u>ADJUDICADOS EDIFICIO COMERCIAL</u>	<u>M²</u>	<u>TIPO CONTRATO</u>	<u>SITUACION</u>
3 A	Garatu Sistemas informáticos, S.L.	158,01	Industrialdea	En funcionamiento
3 B	Hiruden S.L.	157,33	Vendido	En funcionamiento
3 C	Estanflux, S.A.	157,33	Pend escritur	En funcionamiento
3 D	Electrónica Inziarte, S.L.L.	157,33	Vendido	En funcionamiento
3 E	Suindi ingeniería diseño y subcontratación	157,33	Vendido	Sin actividad
3 F	Euroservitoner, S.L.	157,33	Pend escritur	En funcionamiento
3 G	Composites Jareño, S.L.	157,33	Pend escritur	En funcionamiento
3 H	Electricidad JNA	158,01	Industrialdea	En funcioamiento
	TOTAL	1.260		

Edificio de Oficinas

El edificio de oficinas está compuesto por tres plantas que totalizan una superficie de 960m² (excluidos espacios comunes). La planta baja con una superficie de 364m² está destinada a la actividad de Bar-Restaurante.

<u>LOCAL</u>	<u>EMPRESA</u>	<u>M²</u>	<u>TIPO CONTRATO</u>	<u>SITUACION</u>
Planta baja	Gurkale S.L.	363,72	Industrialdea	En funcionamiento
Planta 1 A	Katea Lantegia, S.L.	46,38	Vendidos	En funcionamiento
Planta 1 B	Katea Lantegia, S.L.	45,90		
Planta 1 C	Katea Lantegia, S.L.	109,47		
Planta 1 D	Katea Lantegia, S.L.	51,10		
Planta 1 E	Katea Lantegia, S.L.	45,45		
Planta 2 A	Sector04 contultoría	46,38	Industrialdea	En funcionamiento
Planta 2 B	Asesoría Elkoar S.L.	45,90	Industrialdea	En funcionamiento
Planta 2 C	Blue Design	109,47	Industrialdea	En funcionamiento
Planta 2 D	Asesoría Elkoar S.L.	51,10	Pendiente escriturar	En funcionamiento
Planta 2 E	Asesoría Ekoar S.L.	45,45	Industrialdea	En funcionamiento
	TOTAL	960,32		

Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

En el siguiente cuadro se recoge la evolución del empleo en TXIRRITA-MALEO

	Nº Empresas con actividad			Empleo		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
En parcelas	13	13	13	493	471	467
En pabellones	20	18	18			
En edificio comercial	7	7	7	307	312	336
En edificio oficinas	5	5	5			
TOTAL	45	43	43	800	783	803

4.4 POLIGONO DE MASTI-LOIDI

En la parcela M-14 de MASTI-LOIDI (Errenteria) hemos construido un edificio de pabellones industriales con una superficie total de 3.755 m². La situación actual es la siguiente:

	<u>m²</u>	<u>%</u>
* Locales vendidos	1.518,44	40,44
* Locales disponibles	<u>2.236,56</u>	<u>59,56</u>
	3.755	100

Pab.	Empresa	M ²	Tipo contrato	Situación
A	Carrocerías Masti-Loidi, S.L.	256,03	Vendido	En funcionamiento
B	Arigala-Berri S.Coop.Ltda.	247,53	Vendido	En funcionamiento
C	Cig Taillerrak, S.L.	257,25	Vendido	En funcionamiento
D	Euskopackaging S.L.	201,07	Vendido	En funcionamiento
E	Mugar carpintería ebanistería S.L.	178,83	Vendido	En funcionamiento
F	Modelos Oiartzun S.L.	125,19	Vendido	Pendiente instalar
G	Garaje Masti motor	126,33	Vendido	En funcionamiento
H	Mecanizados Susperregui, S.L.	126,21	Vendido	En funcionamiento
J		2.236,56		Disponible
	TOTAL	3.755		

4.5 POLIGONO EGIBURUBERRI

En el año 2009 la sociedad adquirió a SPRILUR, S.A. el pabellón 9A de Egiburuberrri.

Superficie: 1.364,52 m²

Situación: ocupado por la empresa "Zelan S.A."

Contrato: Industrialdea

4.6 NAVAIALDEA

El complejo "Navalaldea" está integrado por cuatro edificios

Edificio A → 7.834 m²

Edificio B → 4.368,12 m²

Edificio C → 1.224,72 m²

Edificio D → 2.494,59 m² (planta baja)

“ → 346,36 m² (local restaurante)

“ → 113,19 m² (trasteros)

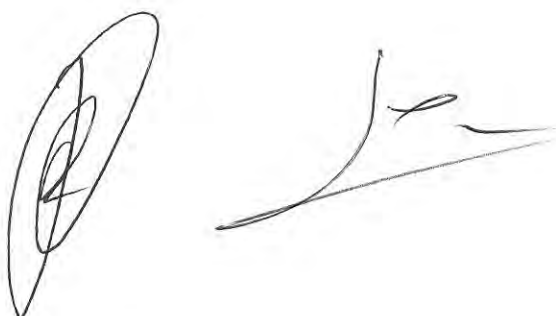
“ → 120 plazas (1^a planta aparcamiento)

“ → 94 plazas (2^a planta aparcamiento)

Las 120 plazas de aparcamiento de la planta 1^a del edificio D se adjudican conjuntamente con los pabellones, en proporción a la superficie de éstos.

Las 94 plazas de aparcamiento de la planta 2^a se entregan a particulares interesados en régimen de cesión de uso.

Los pabellones y locales se entregan a las empresas adjudicatarias en régimen de cesión de uso.



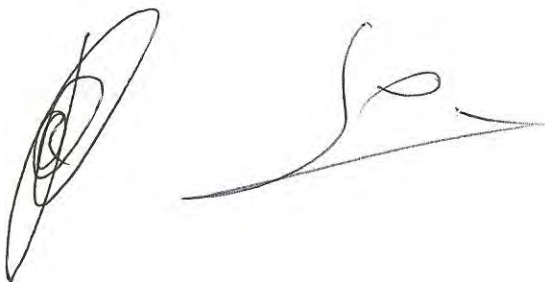
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

La situación de ocupación al 31 de Diciembre en la siguiente

Nº Pab.	Empresa Adjudicataria	m ² Superficie	Situación
A1	Donibaneko Nautika 2008, S.L.	645,45	Firmado
A2a	Armement Aspin S.A.R.L.	373,30	Firmado
A2b	Ricardo Muniain	300,82	Firmado
A3a	Ocean de Peche Arraya, S.L.	421,13	Firmado
A3b	Euroservipesca, S.L.	270,35	Firmado
A4a	Gebelli, S.L.	460,26	Firmado
A4b	Gestiarrain, S.L.	277,35	Firmado
A5a	Electromecánicas San Juan S.Coop.	460,26	Firmado
A5b		309,05	Libre
A6		801,01	“
A7		832,71	“
A8		853,89	“
A9		896,08	“
A10		932,34	“
B1	Talleres Kaialde	1.109,09	Firmado
B2a		630,16	Libre
B2b	Talleres Kaialde	472,41	Firmado
B3		1.102,58	Libre
B4		1.053,88	“
C	Ayuntamiento Pasaia	1.224,72	Firmado
D1		239,46	Libre
D2		235,23	“
D3		250,38	“
D4		266,76	“
D5		235,23	“
D6		235,23	“
D7		235,23	“
D8	Electricidad Nife, S.L.	251,77	Pendiente firma
D9	Comercial Herbe	278,30	Firmado
D10		267,00	Libre
Local Rampa		86,87	“
Local restaur		346,36	Libre
Trastero terraza		6,98	Libre
Trastero 1ª plta		9,67	“
Trastero 2ª plta		9,67	“

Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Informe de Gestión de 2010

APARCAMIENTOS	PLANTA 1ª	PLANTA 2ª
Total plazas de aparcamiento	120	94
Contratadas	46	29
Pendiente firma contrato	2	--
Disponibles	72	65

Two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a circular scribble. The second signature on the right is a more fluid, cursive-style signature.

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

Reunidos los administradores de Oarsoaldeko Industrialdea, S.A., en fecha 16 de marzo de 2011 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2010. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2010, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.



D. Juan Carlos Merino González

(Presidente)



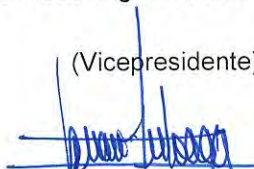
D. José Miguel Artaza Artabe

(Vicepresidente)



D. Karlos Urrestarazu Rodrigo

(Secretario)



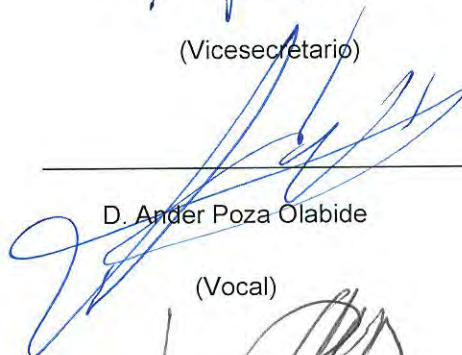
D. Ignacio Zuloaga Alberdi

(Vicesecretario)



D. Angel Irastorza Eizaguirre

(Vocal)



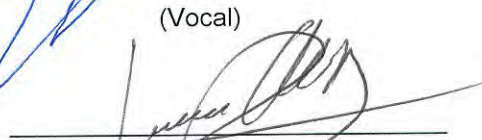
D. Ander Poza Olabide

(Vocal)



D. Mikel Oregi Goñi

(Vocal)



D. Juan Carlos Asin Bustamante

(Vocal)



D. Pedro García Pinedo

(Vocal)

OARSOALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.

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

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)</u>
GASTOS:			
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	3.379.673	88.275	(3.291.398)
Aprovisionamientos	-	1.668.948	1.668.948
Gastos de personal	141.274	134.584	(6.690)
Otros gastos de explotación	489.435	237.953	(251.482)
Amortización de inmovilizado	544.442	178.779	(365.663)
Gastos financieros	-	368.482	368.482
Impuesto sobre Sociedades	151.901	-15.243	(167.144)
Beneficio del ejercicio	748.618	-	(748.618)
	<u>5.455.343</u>	<u>2.661.778</u>	<u>(2.793.565)</u>
INGRESOS:			
Importe neto de la cifra de negocios	5.158.691	2.146.752	(3.011.939)
Ventas de productos terminados	4.784.531	1.914.003	(2.870.528)
Ingresos por arrendamientos	374.160	232.749	(141.411)
Otros ingresos de explotación	187.558	10.573	(176.985)
Imputación de subvenciones de carácter financiero	0	365.572	365.572
Ingresos financieros	109.094	96.486	(12.608)
Pérdidas del ejercicio	0	42.395	42.395
	<u>5.455.343</u>	<u>2.661.778</u>	<u>(2.793.565)</u>



MARRAS

Oarsoaldeko 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 a empresas del grupo	5.726.000	600.787	(5.125.213)
Pagos por instrumentos de pasivo financiero-			
Fianzas recibidas a largo plazo	-	19.638	19.638
Aumento del efectivo y equivalentes	<u>182.783</u>	<u>-</u>	<u>(182.783)</u>
	<u>5.908.783</u>	<u>620.425</u>	<u>(5.288.358)</u>
FINANCIACION:			
Flujo de efectivo de las actividades de explotación	4.671.513	81.162	(4.590.351)
Cobros por emisión de instrumentos de pasivos financieros-			
Fianzas recibidas a largo plazo	37.270	-	(37.270)
Cobros por desinversiones-			
Créditos a corto plazo a empresas del grupo	1.200.000	502.600	(697.400)
Disminución neta del efectivo y equivalentes	<u>-</u>	<u>36.663</u>	<u>36.663</u>
	<u>5.908.783</u>	<u>620.425</u>	<u>(5.288.358)</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.

OARSOALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

OARSOALDEKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

Se tenía previsto para el ejercicio 2010 llevar a cabo exclusivamente la ocupación de locales disponibles en los polígonos "Navalaldea", "Txirrita-Maleo", "Masti-Loidi", "Egiburuberry" y "Sagasti", sin llevar a cabo ninguna actividad inversora en el ejercicio. Concretamente se contemplaba:

- La ocupación de locales y garajes en el polígono "Navalaldea" mediante la formalización de 9 contratos de arrendamiento operativo o puro de locales con una superficie total de 4.988 m² y la formalización de veinte contratos de arrendamiento puro de garajes.
- La ocupación de locales y garajes en los polígonos "Txirrita-Maleo", "Masti-Loidi", "Egiburuberry" y "Sagasti" mediante la formalización de dos contratos de venta directa con una superficie total de 3.602 m² y la formalización de dos contratos Industrialdea con una superficie total de 601 m².

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

- En relación con la ocupación del polígono "Navalaldea" los resultados obtenidos en el ejercicio 2010 son los siguientes:
 - Formalización de 5 nuevos contratos de arrendamiento puro de locales con una superficie total de 2.839 m².
 - Formalización de dos nuevos contratos de arrendamiento puro de garajes (garajes 21 y 55 de la segunda planta) y cancelación de 13 contratos de arrendamiento puro de contratos formalizados en el último trimestre de 2009.
- En relación con la ocupación de los polígonos "Txirrita-Maleo", "Masti-Loidi", "Egiburuberry" y "Sagasti" los resultados obtenidos en el ejercicio 2010 son los siguientes:
 - En el polígono Sagasti de Lezo se ha producido la adjudicación de un local de 567,28 metros cuadrados cuyo contrato Industrialdea se ha formalizado durante el primer trimestre del 2011.
 - En el polígono de "Egiburuberry" se ha firmado un contrato Industrialdea de un local de 1.354,52 m².
 - En el polígono de Txirrita-Maleo, se han revisado dos de los contratos de arrendamiento puro existentes al inicio del ejercicio de locales con una superficie total de 509,06 m². En el primero de los casos se ha sustituido el contrato de arrendamiento operativo por otro Industrialdea (254,39 m²) y en el segundo caso se ha ampliado el vencimiento del contrato de arrendamiento operativo un año más (254,67m²).

Adicionalmente en el polígono "Txirrita-Maleo" se han formalizado los siguientes nuevos contratos durante el ejercicio 2010:

- Local de 158,01 m² mediante contrato Industrialdea.
- Dos locales de 601,57 m² mediante contrato de arrendamiento operativo a un año con intención de convertirlo en contrato Industrialdea en 2011.