

**OKAMIKAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

## OKAMIKAKO 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 OKAMIKAKO INDUSTRIALDEA, S.A

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Okamikako 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 Okamikako 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, 25 de febrero de 2011

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:

MAZARS AUDITORES, S.L.P

Año 2011 N° 03/11/00953  
COPIA GRATUITA

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

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



Josep Pou

**OKAMIKAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

## BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>188.558</b>	<b>218.422</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>4.385.421</b>	<b>3.704.002</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>5</b>	<b>188.558</b>	<b>218.422</b>	<b>Fondos propios</b>	<b>12</b>	<b>4.385.421</b>	<b>3.704.002</b>
Terrenos y construcciones		91.415	106.704	Capital		6.376.009	5.576.078
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		97.143	111.718	Capital escriturado		6.376.009	5.576.078
				Reservas		6.175	6.175
				Reserva legal y estatutaria		6.085	6.085
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>6.074.818</b>	<b>6.264.523</b>	Otras reservas		90	90
<b>Existencias</b>	<b>8</b>	<b>2.727.598</b>	<b>3.047.821</b>	Resultados de ejercicios anteriores		(1.878.251)	(1.760.450)
Edificios adquiridos		184.510	144.615	Resultado del ejercicio	<b>3</b>	(118.512)	(117.801)
Obras en ciclo de construcción de ciclo largo		356.657	387.227	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.346.733</b>	<b>2.103.967</b>
Edificios construidos		2.186.431	2.515.979	<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>13</b>	<b>66.732</b>	<b>62.030</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>7</b>	<b>3.047.846</b>	<b>2.830.633</b>	Otros pasivos financieros		66.732	62.030
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	<b>9</b>	696.826	507.360	<b>Deudas con empresas de grupo a largo plazo</b>	<b>18</b>	<b>1.280.001</b>	<b>2.041.937</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	<b>9</b>	2.253.874	2.237.835	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>531.222</b>	<b>674.976</b>
Deudores varios		2.078	2.078	<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>13</b>	<b>10.750</b>	<b>25.309</b>
Activos por impuesto corriente	<b>15</b>	86.068	74.360	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>18</b>	<b>365.808</b>	<b>553.872</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas		9.000	9.000	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>154.664</b>	<b>95.795</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>225</b>	<b>144</b>	Proveedores		-	461
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>82.111</b>	<b>79.646</b>	Acreeedores varios		111.321	72.938
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10</b>	<b>217.038</b>	<b>306.279</b>	Personal		-	1.015
Tesorería		217.038	306.279	Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	43.343	21.381
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>6.263.376</b>	<b>6.482.945</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>6.263.376</b>	<b>6.482.945</b>

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

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios	16	625.955	54.174
a) Ventas		559.350	-
b) Ingresos por arrendamientos		66.605	54.174
2. Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	16	(463.859)	64.809
3. Aprovisionamientos		(14.854)	(64.809)
a) Consumo de edificios adquiridos		-	-
c) Obras y servicios realizados por terceros		(14.854)	(64.809)
4. Otros ingresos de explotación		579.826	489.153
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		579.826	480.153
b) Subvenciones de explotación imputadas al resultado del ejercicio		-	9.000
5. Gastos de personal		(186.748)	(177.831)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(151.879)	(141.807)
b) Cargas sociales	16	(34.869)	(36.024)
6. Otros gastos de explotación		(616.158)	(500.132)
a) Servicios exteriores		(565.812)	(496.092)
b) Tributos		(4.346)	(4.040)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(46.000)	-
7. Amortización del inmovilizado	5	(56.705)	(54.457)
8. Otros resultados		-	17.223
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(132.543)</b>	<b>(171.870)</b>
9. Ingresos financieros		52.195	97.904
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	-
a1) De terceros	16	52.195	97.904
10. Gastos financieros		(38.164)	(43.835)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	16 y 18	(38.164)	(43.835)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>14.031</b>	<b>54.069</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(118.512)</b>	<b>(117.801)</b>
11. Impuestos sobre beneficios	15	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(118.512)</b>	<b>(117.801)</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(118.512)</b>	<b>(117.801)</b>

V4

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Expresado en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	3	(118.512)	(117.801)
<i>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>			
I. Por valoración de activos y pasivos		-	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
III. Subvenciones, donaciones y legados		-	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
V. Efecto impositivo		-	-
<i>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</i>		-	-
<i>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>			
VI. Por valoración de activos y pasivos		-	-
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
VIII. Subvenciones, donaciones y legados		-	-
IX. Efecto impositivo		-	-
<i>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>(118.512)</b>	<b>(117.801)</b>

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

	Capital		Prima emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
	Escriturado	No exigido						
<b>A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2008</b>	<b>5.576.078</b>			<b>153.268</b>	<b>(1.772.535)</b>	<b>(135.008)</b>		<b>3.821.803</b>
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores								
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores								
<b>B. SALDO AJUSTADO, 01/01/09</b>	<b>5.576.078</b>			<b>153.268</b>	<b>(1.772.535)</b>	<b>(135.008)</b>		<b>3.821.803</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos						(117.801)		(117.801)
II. Operaciones con socios o propietarios								-
III Otras variaciones del Patrimonio Neto								-
1. Distribución del resultado del 2008					(135.008)	135.008		-
2. Traspaso de reservas				(147.093)	147.093			-
<b>C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2009</b>	<b>5.576.078</b>	-	-	<b>6.175</b>	<b>(1.760.450)</b>	<b>(117.801)</b>	-	<b>3.704.002</b>
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores								
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores								
<b>D. SALDO AJUSTADO, 01/01/10</b>	<b>5.576.078</b>	-	-	<b>6.175</b>	<b>(1.760.450)</b>	<b>(117.801)</b>	-	<b>3.704.002</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos						(118.512)		(118.512)
II. Operaciones con socios o propietarios								
1. Aumentos de capital	799.931							799.931
III Otras variaciones del Patrimonio Neto								
1. Distribución del resultado del 2009					(117.801)	117.801		
<b>E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010</b>	<b>6.376.009</b>	-	-	<b>6.175</b>	<b>(1.878.251)</b>	<b>(118.512)</b>	-	<b>4.385.421</b>

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

(Expresado en Euros)

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>	<b>3</b>	<b>(118.512)</b>	<b>(117.801)</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>		<b>113.455</b>	<b>388</b>
a) Amortización del inmovilizado (+).	5	56.705	54.457
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	9	46.000	-
c) Variación de provisiones (+/-).		-	-
d) Imputación de subvenciones y otros (-)		-	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		-	-
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).		-	-
g) Ingresos financieros (-).		-	(97.904)
h) Gastos financieros (+).		10.750	43.835
i) Diferencias de cambio (+/-).		-	-
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-).		-	-
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-	-
<b>3. Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1</b>		<b>43.531</b>	<b>90.069</b>
a) Existencias (+/-).		320.223	(209.424)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(337.573)	323.132
c) Otros activos corrientes (+/-).		(2.690)	(7.903)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		58.869	(37.021)
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		-	25.309
f) Otros pasivos no corrientes (+/-).		4.702	(4.024)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>		<b>49.195</b>	<b>120.364</b>
a) Pagos de intereses (-).		(25.309)	(35.944)
b) Cobros de dividendos (+).		144	-
c) Cobros de intereses (+).		-	80.137
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		74.360	76.171
e) Otros pagos (cobros) (-/+).		-	-
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>		<b>87.669</b>	<b>93.020</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones (-).</b>		<b>(26.841)</b>	<b>(39.991)</b>
Inmovilizado material.		(26.841)	(39.991)
<b>7. Cobros por desinversiones (+).</b>		-	-
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>		<b>(26.841)</b>	<b>(39.991)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>		<b>799.931</b>	-
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.		799.931	-
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>		<b>(950.000)</b>	<b>(31.401)</b>
a) Emisión		-	-
b) Devolución y amortización de Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		(950.000) (950.000)	(31.401) (31.401)
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.</b>		-	-
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>		<b>(150.069)</b>	<b>(31.401)</b>
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		-	-
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)</b>		<b>(89.241)</b>	<b>21.628</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		306.279	284.651
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		217.038	306.279

 7

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

## 1. Actividad de la Sociedad

Okamikako Industrialdea, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó el 8 de noviembre de 1984. La Sociedad tiene por objeto fundamentalmente, la construcción, promoción y gestión del Polígono Industrial de Okamika, sito en el término municipal de Gizaburuaga, así como cualquier otra actividad relacionada con dicho polígono. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Gizaburuaga (Bizkaia).

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

Como se describe en la Nota 12 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 13 de mayo 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: (indicar sólo las existentes)

- Pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 9)
- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Nota 4.1)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 11)

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



### 3. Aplicación de Resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad consiste en destinar las pérdidas del ejercicio 2010 que ascienden a 118.512 euros, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Por su parte, con fecha 13 de mayo de 2010, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2009 por importe de 117.801 euros, fueran destinadas al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

### 4. Normas de Registro y valoración

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

#### 4.1. Inmovilizado 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 Vida Útil
Edificios	20
Otras Instalaciones, utillaje y mobiliario	7 a 10
Equipos para proceso de información	5
Elementos de transporte	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 56.705 Euros (54.457 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. 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.

## **4.3. Instrumentos financieros**

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

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



## a) Activos financieros

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

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

- Préstamos y partidas a cobrar: "Contratos Industrialdea"

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

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

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

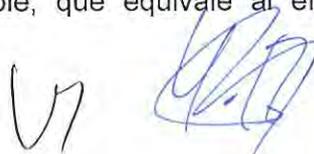
En cada fecha de cierre del balance, la Sociedad evalúa si existen evidencias objetivas de que un préstamo o partida a cobrar ha sufrido deterioro. Generalmente, se considerará que se ha producido una pérdida del 100% del valor de una cuenta a cobrar si ha existido un caso de suspensión de pagos, quiebra,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

## b) Pasivos financieros

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este epígrafe del balance de situación adjunto incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior o igual a tres meses.

### **4.4. 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.

#### 4.5. Impuesto sobre beneficios

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

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

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



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

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

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

#### **4.6. Reconocimiento de ingresos y gastos**

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

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

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

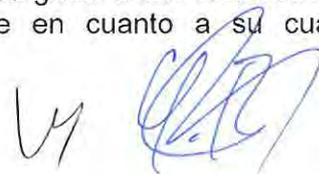
Las ventas del resto de unidades inmobiliarias y el coste de ventas de las mismas se reconocen en el momento de la escrituración. En el supuesto de resolución de un contrato Industrialdea, la Sociedad registra la adquisición del bien objeto del contrato como "Edificios adquiridos" por el importe del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

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

#### **4.7. Provisiones y contingencias**

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

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



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

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

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

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

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

#### **4.8. 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.

#### **4.9. 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 16).

#### **4.10. Transacciones con partes vinculadas**

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI, al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad, y entidad asociada, a la Excm. Diputación Foral de Bizkaia (Notas 1 y 18).

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

V4  16

físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre las que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

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

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

#### 4.11. 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 los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe "Inmovilizado material" de los balances de situación adjuntos, han sido los siguientes:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTAL
<b>COSTE</b>			
Saldo a 31.12.2009	328.572	372.315	700.887
Ampliaciones y mejoras	1.667	25.174	26.841
Resto de entradas	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	(60.464)	(60.464)
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	330.239	337.025	667.264
<b>AMORTIZACIÓN</b>			
Saldo a 31.12.2009	(221.868)	(260.597)	(482.465)
Dotación del ejercicio	(16.956)	(39.749)	(56.705)
Disminuciones	-	60.464	60.464
Saldo a 31.12.2010	(238.824)	(239.882)	(478.706)
VNC a 31.12.2009	106.704	111.718	218.422
VNC a 31.12.2010	91.415	97.143	188.558

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTAL
<b>COSTE</b>			
Saldo a 31.12.2008	310.802	759.016	1.069.818
Ampliaciones y mejoras	17.770	22.221	39.991
Resto de entradas	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	(408.922)	(408.922)
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	328.572	372.315	700.887
<b>AMORTIZACIÓN</b>			
Saldo a 31.12.2008	(207.643)	(629.287)	(836.930)
Dotación del ejercicio	(14.225)	(40.232)	(54.457)
Disminuciones	-	408.922	408.922
Saldo a 31.12.2009	(221.868)	(260.597)	(482.465)
VNC a 31.12.2008	103.159	129.729	232.888
VNC a 31.12.2009	106.704	111.718	218.422

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

	Coste al 31.12.2010	Coste al 31.12.2009
Terrenos	6.355	6.355
Construcciones	323.884	322.217
<b>Total</b>	<b>330.239</b>	<b>328.572</b>

Durante el ejercicio 2010 la Sociedad ha dado de baja, por importe de 60.464 euros (408.922 euros en 2009), aquellos elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que no se encontraban en uso.

Durante el transcurso de los ejercicios 2010 y 2009 la Sociedad no ha registrado ninguna pérdida de valor con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias y dispone de la plena titularidad sobre los bienes del inmovilizado material.

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

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



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

### **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	21.497	21.497
<b>Total</b>	<b>21.497</b>	<b>21.497</b>

### **Arrendamientos**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, no hay ningún elemento del inmovilizado material objeto de arrendamientos financieros.

### **Seguros**

La Sociedad tiene contratada 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. Arrendamientos**

### **6.1. Arrendamientos operativos - Arrendador**

A 31 de diciembre de 2010 y 2009 la Sociedad tiene arrendados en régimen de arrendamiento operativo los siguientes ocho pabellones:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

Polígono	Número de pabellón	Metros Cuadrados	Duración del contrato en meses	Valor Neto Contable	Cuota mensual de alquiler
Okamika I	Pab. 4- Módulo 2	284	24(*)	82.970	428
Okamika II	Pab. 1B- Módulos 10 al 14	1.233	6(**)	675.684	2.800
Okamika II	Pab. 1B- Módulo 15	255	4(***)	139.740	550
Okamika II	Pab. 1B- Módulo 16	255	3(****)	139.740	600
Okamika II	Pab. 1A- Módulo 2	297	24(*****)	154.371	812
				<b>1.192.505</b>	<b>5.190</b>

(\*) Prorrogable por periodos de un año, sin que el total de prórrogas pueda superar los tres años.

(\*\*) Prorrogable por periodos de seis meses, sin que el total de prórrogas pueda superar los 36 meses.

(\*\*\*) Prorrogable por periodos de tres meses, sin que el total de prórrogas pueda superar los 5 meses.

(\*\*\*\*) Prorrogable por periodos de tres meses, sin que el total de prórrogas pueda superar los 9 meses.

(\*\*\*\*\*) Prorrogable por periodos de seis meses, sin que el total de prórrogas pueda superar los 12 meses.

 19

## Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

Polígono	Número de pabellón	Metros Cuadrados	Duración del contrato en meses	Valor Neto Contable	Cuota mensual de alquiler
Okamika I	Pab. 4- Módulo 2	284	24(*)	82.970	423
Okamika II	Pab. 1B- Módulos 10 al 14	1.233	6(**)	675.684	2.800
Okamika II	Pab. 1B- Módulo 15	255	12(***)	139.740	550
Okamika II	Pab. 1A- Módulo 2	297	24(****)	154.371	541
				<b>1.052.765</b>	<b>4.314</b>

(\*) Prorrogable por períodos de un año, sin que el total de prórrogas pueda superar los tres años.

(\*\*) Prorrogable por períodos de seis meses, sin que el total de prórrogas pueda superar los 36 meses.

(\*\*\*) Prorrogable por períodos de seis meses, sin que el total de prórrogas pueda superar los 9 meses.

(\*\*\*\*) Prorrogable por períodos de seis meses, sin que el total de prórrogas pueda superar los 12 meses.

Todos los contratos en vigor a 31 de diciembre de 2010 finalizan a lo largo del ejercicio 2011.

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

	Euros	
	31.12.10	31.12.09
Hasta un año	6.058	10.892
Entre uno y cinco años	-	541
<b>Total</b>	<b>6.058</b>	<b>11.433</b>

El importe de las cuotas de arrendamiento operativo reconocidas como ingreso en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 ha ascendido a 66.605 euros (54.174 euros en 2009), y se encuentran registrados en la cuenta " Importe neto de la cifra de negocios-Prestaciones de servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 16).

## **7. Activos Financieros**

### 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 10), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

67  20

Categorías	Euros					
	31.12.2010			31.12.2009		
	Corriente			Corriente		
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Inversiones financieras a corto plazo	Total	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Inversiones financieras a corto plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar	3.047.846	225	3.048.071	2.830.633	144	2.830.777

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

### Clasificación por vencimientos

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

#### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y siguientes	Total largo plazo	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-								
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	696.826	425.261	497.190	576.615	285.373	469.434	2.253.874	2.950.700
Deudores varios	2.078	-	-	-	-	-	-	2.078
Activos por impuesto corriente	86.068	-	-	-	-	-	-	86.068
Otros créditos con la Administraciones Públicas	9.000	-	-	-	-	-	-	9.000
<b>Total</b>	<b>793.972</b>	<b>425.261</b>	<b>497.190</b>	<b>576.615</b>	<b>285.373</b>	<b>469.434</b>	<b>2.253.874</b>	<b>3.047.846</b>

#### Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	Total largo plazo	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-								
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	507.360	370.160	393.473	460.341	534.045	479.816	2.237.835	2.745.195
Deudores varios	2.078	-	-	-	-	-	-	2.078
Activos por impuesto corriente	74.360	-	-	-	-	-	-	74.360
Otros créditos con la Administraciones Públicas	9.000	-	-	-	-	-	-	9.000
<b>Total</b>	<b>592.798</b>	<b>370.160</b>	<b>393.473</b>	<b>460.341</b>	<b>534.045</b>	<b>479.816</b>	<b>2.237.835</b>	<b>2.830.633</b>

### Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los activos financieros detallados anteriormente han ascendido a 50.425 euros (93.959 euros en 2009), en concepto de ingresos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

  
 21

## 8. Existencias

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Edificios adquiridos	Obras en curso de construcción de ciclo largo	Edificios Construidos	TOTAL
<b>Saldo al 31.12.09</b>	<b>144.615</b>	<b>387.227</b>	<b>2.515.979</b>	<b>3.047.821</b>
Adiciones	143.636	-	14.854	158.490
Trasposos	19.558	(30.570)	11.012	-
Retiros	(123.300)	-	(355.413)	(478.713)
<b>Saldo al 31.12.10</b>	<b>184.509</b>	<b>356.657</b>	<b>2.186.432</b>	<b>2.727.598</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Edificios adquiridos	Obras en curso de construcción de ciclo largo	Edificios Construidos	TOTAL
<b>Saldo al 31.12.08</b>	-	<b>340.506</b>	<b>2.497.891</b>	<b>2.838.397</b>
Adiciones	144.615	46.721	18.088	209.424
Trasposos	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-
<b>Saldo al 31.12.09</b>	<b>144.615</b>	<b>387.227</b>	<b>2.515.979</b>	<b>3.047.821</b>

El detalle del epígrafe "Edificios construidos " al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se muestra a continuación:

	31.12.10		31.12.09	
	Metros cuadrados	Euros	Metros cuadrados	Euros
Pabellones vacíos-				
Polígonos Okamika I y II	1.967	977.775	3.231	1.445.126
Pabellones en arrendamiento operativo-				
Polígono Okamika I	284	83.822	284	101.058
Polígono Okamika II	2.041	1.124.835	1.785	969.795
		1.208.657		1.070.853
<b>TOTAL</b>		<b>2.186.432</b>		<b>2.515.979</b>

Adicionalmente, el epígrafe "Obras en curso de construcción de ciclo largo" recoge, fundamentalmente, el coste de adquisición y urbanización de unos terrenos sobre los que la Sociedad tiene intención de construir pabellones en próximos ejercicios, dentro del polígono industrial Okamika II.

U1  22

En el ejercicio 2010 se ha producido la compra del módulo 5 del pabellón 3 del Polígono Okamika I por importe de 143.636 € registrado en el epígrafe "Edificios adquiridos".

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

## 9. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Los créditos comerciales a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 y 2009 correspondientes a clientes, se presentan en los balances de situación adjuntos según el siguiente detalle:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros			Total
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios-				
Clientes por contratos industrialdea	617.474	2.253.874	(52.820)	2.818.528
Otros	132.172	-	-	132.172
<b>Total</b>	<b>749.646</b>	<b>2.253.874</b>	<b>(52.820)</b>	<b>2.950.700</b>

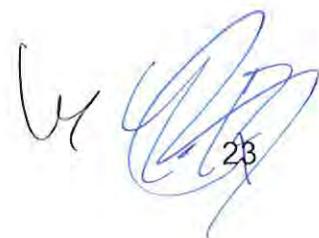
Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros			Total
	Corto plazo	Largo plazo	Correcciones valorativas por deterioro	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios-				
Clientes por contratos industrialdea	331.842	2.237.835	(6.820)	2.562.857
Otros	182.338	-	-	182.338
<b>Total</b>	<b>514.180</b>	<b>2.237.835</b>	<b>(6.820)</b>	<b>2.745.195</b>

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

El análisis de los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 en 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
<b>Saldo a 01 de enero</b>	<b>6.820</b>	<b>6.820</b>
Dotaciones	46.000	-
Reversiones	-	-
Aplicaciones	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre</b>	<b>52.820</b>	<b>6.820</b>



## 9.1. Clientes por Contratos Industrialdea

La Sociedad actúa como vendedor de diversos pabellones, locales y oficinas ubicados en el Polígono Industrial de Okamika, sito en el término municipal de Gizaburuaga (Bizkaia), mediante contratos industrialdea. Dichos contratos se formalizan, normalmente, por un periodo de nueve años y devengan un tipo de interés ligeramente superior al Euribor.

La conciliación entre la inversión bruta total en las ventas con pago aplazado y su valor actual al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 es como sigue:

	Euros			
	31.12.2010		31.12.2009	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	629.106	2.426.257	372.579	2.361.412
Clientes de dudoso cobro	52.820	-	6.820	-
Menos- Ingresos financieros no devengados	(64.452)	(172.384)	(47.557)	(123.577)
Valor actual de los pagos por contrato industrialdea a cobrar	617.474	2.253.874	331.842	2.237.835
Menos- Deterioro de valor	(52.820)	-	(6.820)	-
<b>Total</b>	<b>564.654</b>	<b>2.253.874</b>	<b>325.022</b>	<b>2.237.835</b>

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los detalles de los cobros mínimos a recibir por dichas ventas, sin incluir las cuotas de dudoso cobro y de su valor actual desglosado por plazos de vencimiento son como sigue:

	Euros					
	31.12.2010			31.12.2009		
	Euros			Euros		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta un año	675.106	(64.452)	610.654	372.579	(47.557)	325.022
No corriente-						
Entre uno y cinco años	2.235.294	(159.815)	2.075.479	1.871.780	(113.761)	1.758.019
Más de cinco años	190.963	(12.568)	178.395	489.632	(9.816)	479.816
	2.426.257	(172.384)	2.253.874	2.361.412	123.577	2.237.835
<b>Total</b>	<b>3.101.363</b>	<b>(236.835)</b>	<b>2.864.527</b>	<b>2.733.991</b>	<b>76.020</b>	<b>2.562.857</b>

Por otra parte, las conciliaciones entre los cobros futuros mínimos al principio y al final de los ejercicios 2010 y 2009 son como sigue:

	Euros	
	31.12.10	31.12.09
Saldo al inicio del ejercicio	2.733.991	3.463.884
Cobros	(272.809)	(348.235)
Cuotas vencidas no pagadas	117.774	-
Adiciones	507.191	-
Resoluciones de contrato	-	(104.192)
Regularizaciones de tipo de interés	15.217	(277.466)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>3.101.363</b>	<b>2.733.991</b>

## 10. Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

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

	Euros	
	31.12.10	31.12.09
Caja	345	252
Bancos e instituciones de crédito-		
c/c Bilbao Bizkaia Kutxa	98.292	206.624
c/c Caja Laboral	118.401	99.403
	<b>216.693</b>	<b>306.027</b>
<b>Total</b>	<b>217.038</b>	<b>306.279</b>

Al 31 de diciembre de 2010, estas cuentas corrientes, de libre disposición, están contratadas a tipos de interés establecidos en función del acuerdo suscrito entre las instituciones públicas de Euskadi y las instituciones financieras operantes de la Comunidad Autónoma, y han oscilado, durante el ejercicio 2010, entre un 0,56% y un 0,87% anual (2,46% y 0,64% anual durante el ejercicio 2009) , habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 1.770 euros (3.945 euros en el ejercicio 2009), que figuran registrados en el epígrafe " Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros - De terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 16).




## 11. Política y gestión de riesgos

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 18).

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 18).

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

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

El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros			
		31.12.2010		31.12.2009	
		Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Tesorería	Euribor 3m+0,1	216.693	-	306.027	-
Tesorería Centralizada SPRILUR	Euribor 3M + 0,70%- Euribor 12M+0.85	-	1.645.809	-	2.595.809
Cuentas a cobrar por contratos industrialdea	Entre Euribor 3M+ 1,25%-Euribor 12M +2.85%	2.651.380	-	2.562.857	-
		<b>2.868.073</b>	<b>1.645.809</b>	<b>2.868.884</b>	<b>2.595.809</b>

 26

## 12. Fondos Propios

### 12.1. Capital

Al 31 de diciembre de 2009, el capital social de Okamikako Industrialdea, S.A. se componía de 927.800 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 13 de mayo de 2010, la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad acordó ampliar el capital social por un importe de 799.931 euros, mediante la emisión de 133.100 nuevas acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Dicha ampliación de capital, desembolsada en su totalidad durante el ejercicio 2010, ha sido elevada a escritura pública con fecha 12 de agosto de 2010 y ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya con fecha 27 de octubre de 2010.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2010, el capital social de Okamikako Industrialdea, S.A. asciende a 6.376.009 euros, y está representado por 1.060.900 acciones nominativas, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas según el siguiente detalle:

<b>Accionista</b>	<b>Número de acciones</b>	<b>Porcentaje de participación</b>
Sprilur, S.A.	541.059	51%
Excma. Diputación Foral de Bizkaia	519.841	49%
<b>Total</b>	<b>1.060.900</b>	<b>100%</b>

### 12.2. Reservas

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

	<b>Saldo al 01.01.09</b>	<b>Traspasos</b>	<b>Saldo al 31.12.09</b>	<b>Traspasos</b>	<b>Saldo al 31.12.10</b>
<b>Legal y estatutarias</b>					
Reserva legal	6.085	-	6.085	-	6.085
<b>Otras reservas</b>					
Voluntarias	147.093	(147.093)	-	-	-
Diferencias por ajuste de capital a euros	90	-	90	-	90
<b>Total</b>	<b>153.268</b>	<b>(147.093)</b>	<b>6.175</b>	<b>-</b>	<b>6.175</b>

  
27

## 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 por redenominación del capital a euros

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

## 13. Pasivos Financieros por Categorías

### Categorías de pasivos financieros

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

Categorías	Euros					Total
	No corriente		Corriente			
	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo	Deudas a corto plazo	Deudas con empresas del grupo	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y cuentas a pagar	66.732	1.280.001	10.750	365.808	154.664	1.877.955

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

Categorías	Euros					Total
	No corriente		Corriente			
	Otros pasivos financieros	Deudas con empresas del grupo	Deudas a corto plazo	Deudas con empresas del grupo	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Débitos y cuentas a pagar	62.030	2.041.937	25.309	553.872	95.795	2.778.943

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

  28

### Clasificación por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 la clasificación de los pasivos financieros con vencimiento determinado o determinable, sin considerar las deudas con empresas del grupo (Nota 18), es como sigue:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y siguientes	Total no corriente	Total
Deudas a largo plazo-								
Otros pasivos financieros	-			20.804	1.365	44.563	66.732	66.732
Deudas a corto plazo-	10.750	-	-	-	-	-	-	10.750
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-								
Proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-
Acreedores varios	111.321	-	-	-	-	-	-	111.321
Personal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	43.343	-	-	-	-	-	-	43.343
	154.664	-	-	-	-	-	-	154.664
<b>Total</b>	<b>165.414</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.804</b>	<b>1.365</b>	<b>44.563</b>	<b>66.732</b>	<b>232.146</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	Total no corriente	Total
Deudas a largo plazo-								
Otros pasivos financieros	-	9.179	-	1.064	19.740	32.047	62.030	62.030
Deudas a corto plazo-	25.309	-	-	-	-	-	-	25.309
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-								
Proveedores	461	-	-	-	-	-	-	461
Acreedores varios	72.938	-	-	-	-	-	-	72.938
Personal	1.015	-	-	-	-	-	-	1.015
Otras deudas con las Administraciones Públicas	21.381	-	-	-	-	-	-	21.381
	95.795	-	-	-	-	-	-	95.795
<b>Total</b>	<b>121.104</b>	<b>9.179</b>	<b>-</b>	<b>1.064</b>	<b>19.740</b>	<b>32.047</b>	<b>62.030</b>	<b>183.134</b>

### Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros

Las pérdidas y ganancias netas procedentes de los pasivos financieros detallados anteriormente devengados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 han ascendido a 38.164 euros (43.835 euros en el ejercicio 2009), en concepto de gastos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo y se encuentran recogidas

 29

en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 adjunta.

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

Al 31 de diciembre de 2010 no existe importe alguno a pagar a proveedores por operaciones comerciales celebradas con posterioridad al 7 de julio de 2010, fecha de entrada en vigor de la Ley 15/2010, con aplazamiento del pago superior al plazo legalmente establecido (60 días).

#### 15. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

	Euros			
	31.12.2010		31.12.2009	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Corriente-				
Activos por impuesto corriente				
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	86.068	-	74.360	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas				
Hacienda Pública, por IVA	-	(26.407)	-	(6.612)
Hacienda Pública, por subvenciones concedidas	9.000	-	9.000	-
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	-	(13.771)	-	(13.422)
Organismos de la Seguridad Social	-	(3.165)	-	(1.347)
	-	(43.343)	9.000	(21.381)
<b>Total</b>	<b>95.908</b>	<b>(43.343)</b>	<b>83.360</b>	<b>(21.381)</b>

#### Situación fiscal

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

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

Debido a las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal aplicable, podrían existir ciertas contingencias fiscales cuya cuantificación objetiva no es posible determinar. No




obstante, los Administradores estiman que la deuda tributaria que se derivaría de posibles actuaciones futuras de la Administración fiscal no tendría una incidencia significativa en las cuentas anuales en su conjunto.

### Impuesto sobre beneficios

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y Gastos directamente imputados al Patrimonio Neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Resultado del ejercicio	-	(118.512)	(118.512)	-	-	-	(118.512)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Base Imponible previa		(118.512)	(118.512)	-	-	-	(118.512)
Base Imponible (resultado fiscal)	-	(118.512)	(118.512)				(118.512)
Cuota Íntegra (28%)			-				-
Retenciones y pagos a cuenta	-	(86.068)	(86.068)	-	-	-	(86.068)
Importe a cobrar	-	(86.068)	(86.068)	-	-	-	(86.068)

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	
Resultado del ejercicio	-	(117.801)	(117.801)	-	-	-	(117.801)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Base Imponible previa	-	(117.801)	(117.801)	-	-	-	(117.801)
Base Imponible (resultado fiscal)		(117.801)	(117.801)				(117.801)
Cuota Íntegra (28%)			-				-
Retenciones y pagos a cuenta	-	(74.360)	(74.360)	-	-	-	(74.360)
Importe a cobrar	-	(74.360)	(74.360)	-	-	-	(74.360)

 31

Durante el ejercicio 2010 a la Sociedad le han practicado retenciones por el Impuesto sobre Sociedades por un importe total de 86.068 euros (74.360 euros en el ejercicio 2009).

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

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Crédito fiscal por Bases Imponibles Negativas	430.523	397.340

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

Año de origen	Euros
1993	146.779
1994	170.603
1995	135.938
1996	66.884
1997	21.719
2002	32.839
2003	73.512
2004	56.850
2005	136.717
2006	219.255
2007	240.174
2009	117.801
2010	118.512
	<b>1.537.583</b>

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2010 es la correspondiente a la Norma Foral 3/1996 de 26 de junio, con las modificaciones incorporadas por la Norma Foral 6/2007, de 27 de marzo y la Norma Foral 5/2008 de 30 de junio, las cuales se encuentran vigentes aun cuando existen diversos recursos planteados al respecto.

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 las diversas actuaciones judiciales y los recursos planteados al respecto no se derivará un impacto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.




## 16. Ingresos y Gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009:

### Importe neto de la cifra de negocios

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

	Euros	
	2010	2009
Venta de pabellones	559.350	-
Arrendamientos operativos	66.605	51.023
Otros	-	3.151
	<b>629.955</b>	<b>54.174</b>

### Consumo de edificios adquiridos

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

	Euros	
	2010	2009
Consumo de edificios adquiridos-		
Compras nacionales	143.636	144.615
Variación de existencias	(143.636)	(144.615)
	-	-

### Cargas sociales

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

	Euros	
	2010	2009
Cargas sociales-		
Seguridad Social a cargo de la empresa	30.962	30.970
Aportaciones a planes de aportación definida	3.701	4.963
Otros gastos sociales	206	91
	<b>34.869</b>	<b>36.024</b>

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

Categoría profesional	Número de empleado	Categoría profesional
Gerente	1	Indefinido, jornada completa
Administrativo	2	Indefinido, jornada completa

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

Categoría profesional	2010			2009		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	7	1	8	6	2	8
Gerente	1	-	1	1	-	1
Administrativos	-	2	2	-	2	2
	8	3	11	7	4	11

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

### Ingresos y gastos financieros

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

	Euros	
	2010	2009
<b>Ingresos financieros-</b>		
Intereses por contratos de industrialdea	50.425	93.959
Intereses por cuentas corrientes	1.770	3.945
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>52.195</b>	<b>97.904</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses por deudas con empresas del grupo y asociadas	(38.164)	(43.835)
	<b>(38.164)</b>	<b>(43.835)</b>

## 17. 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.



## 18. Operaciones y Saldos con Partes Vinculadas

### 18.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

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

	Euros					
	2010			2009		
	Servicios exteriores	Gastos financieros	Prestaciones de servicios	Servicios exteriores	Gastos financieros	Prestaciones de servicios
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.	(1.813)	(38.164)	-	(1.457)	(43.835)	612
Sociedades del grupo- Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	(135)	-	-	-	-	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	(695)	-	-	-	-	-
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	(824)	-	-	-	-	-

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 12), 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.

Con fechas 28 de mayo de 2004, 25 de enero de 2006 y 16 de abril de 2007, la Sociedad formalizó contratos de crédito en cuenta corriente con SPRILUR, S.A. (enmarcado dentro del sistema de tesorería centralizada del GRUPO SPRILUR), y cuyos límites varían en función del año según el siguiente cuadro:

Año	Euros	
	Reducción de límite	Límite de créditos
31.12.2010	-	2.041.937
25.01.2011	160.000	1.881.937
16.04.2011	320.000	1.561.937
28.05.2011	281.937	1.280.000
25.01.2012	160.000	1.120.000
16.04.2012	320.000	800.000
25.01.2013	160.000	640.000
16.04.2013	320.000	320.000
16.04.2014	320.000	-

67  35

Dichas cuentas de crédito han devengado en el ejercicio 2010 unos tipos de interés de Euribor 3M +0.7% y Euribor 12M +0.85%.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 2010 por esta financiación concedida por SPRILUR, S.A., han ascendido a 38.164 euros (43.835 euros en el ejercicio 2009), y figuran registrados en el epígrafe "Gastos financieros – Por deudas con empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 adjunta.

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

	Euros					
	2010			2009		
	Servicios exteriores	Gastos financieros	Prestaciones de servicios	Servicios exteriores	Gastos financieros	Prestaciones de servicios
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.	(1.813)	(38.164)	-	(1.457)	(43.835)	612
Sociedades del grupo-						
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	(135)	-	-	-	-	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	(695)	-	-	-	-	-
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	(824)	-	-	-	-	-

## 18.2. 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 70.573 euros (70.888 euros en el ejercicio 2009), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios y 1.583 euros (2.127 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 16), y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

## 18.3. Otra información referente a los Administradores

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

  36

Administradores

	Juan Carlos Asin Bustamante	Gorka Estevez Mendizabal	Iñigo Ramos Bilbao	Izaskun Artetxe	Pablo Ignacio Zabala Fernandez	Igor Barrebetxea-Arando	Jon Bollar Intxausti	Jose Antonio Villanueva Martínez
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	-	-
Lautadako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	Consejero	-	Vocal	-	Vocal	-	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	-	-	-	-	-	-	-	Gerente
Elorrioko Industrialdea, S.A.	Secretario	Consejero	-	-	-	Vocal	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Presidente	Consejero	-	-	-	Vocal	-	Consejero
Arratiako Industrialdea, S.A.	Vocal	Consejero	-	Vocal	-	Vocal	-	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	Vocal	Consejero	-	-	-	Vocal	-	Consejero
Orduñako Industrialdea, S.A.	Vocal	Consejero	-	Vocal	-	Vocal	-	-
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	Secretario	-	-	-	-	-	-	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	-	-	-	-	-	-
Irungo Industrialdea, S.A.	Secretario	-	-	-	-	-	-	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Tolosa Apattaerreaka Industria Lurra, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Zarautzko Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	Consejero	-	Vocal	-	Vocal	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Consejero	-	Vocal	-	Presidente	-	-
Parque Tecnológico de Bizkaia, S.A.	-	Consejero	-	Secretaria	-	-	-	-
				Consejera - Delegada	-	-	-	-
Beaz, S.A.	-	-	-	Vocal	-	Vocal	-	-
Ibarzaharra, S.A.	-	Consejero	-	Presidenta	-	-	-	-
CEDEMI	-	-	-	Vocal	-	Vocal	-	-
Ortular, S.A.	-	Consejero	-	Secretaria	-	Vocal	-	-
Sestao Bai, S.A.	-	Consejero	-	Presidenta	-	-	-	-
Seed Capital, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
		Consejero - Delegado	-	Presidenta	-	-	-	-
Azpiegitura, S.A.	-	-	-	Presidenta	-	-	-	-
Bizkailur, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
Lantik, S.A.	-	Consejero	-	-	-	-	-	-
SPRI, S.A.	-	-	-	Vocal	-	-	-	-
BAI- Bizkaiko Berrikuntza Agentzia, S.A.	-	-	-	Vocal	-	-	-	-
Urduñederra, S.A.	-	-	-	-	-	Vocal	-	-
Polo de Innovación Garaia, S. Coop.	Vocal	-	-	-	-	-	-	-
Zugaztel, S.A.	-	Consejero	-	-	-	-	-	-

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

### **Estructura financiera del Grupo**

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

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

## **19. Otra información**

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

Los honorarios correspondientes a la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2010 han ascendido a 3.369 euros (4.245 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.

## **20. 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.



## **OKAMIKAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

### **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2.010**

Al objeto de impulsar el desarrollo de la Comarca del Lea-Artibai, donde la economía dependía exclusivamente del sector primario, debido principalmente a la falta de suelo industrial y con unas elevadas tasas de desempleo, el 8 de Noviembre de 1.984, la Diputación Foral de Bizkaia, en base al Decreto Foral nº 55/84 de fecha 28 de Agosto, constituía la Sociedad Pública "OKAMIKAKO INDUSTRIALDEA, SA" con un capital social de 80 millones de pesetas, íntegramente suscritas por la Diputación Foral de Bizkaia como único socio.

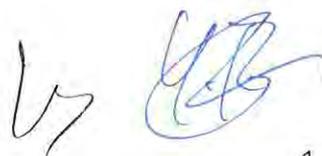
En Diciembre de 1.988, cuando la Sociedad disponía de un capital social de 381.700.000 ptas., totalmente suscritas y desembolsadas por la Diputación Foral de Bizkaia, se procede a la venta del 51 % del capital social a la Sociedad de Promoción y Reconversión Industrial, SA (SPRI, SA).

Posteriormente, se realizaron dos ampliaciones de capital por importe de 150 millones de pesetas cada una, aprobadas en Junta Universal del 26.06.89 y 26.12.91 respectivamente, para hacer frente a las Obras de Rehabilitación del Caserío Okamika-Goikoa y construcción del pabellón nº 2, así como a las Obras de Urbanización de la 3ª y última fase y cimentación y soleras de la parcela donde se ubicaría el Pabellón nº 3.

Así mismo, por acuerdo de la Junta General Universal de la Sociedad celebrada el 4.11.96, se procede a una nueva ampliación de capital de 63 millones de pesetas destinada a financiar las obras de construcción del pabellón nº 3 y la ampliación de las instalaciones de la depuradora del polígono.

Más recientemente, por acuerdo de la Junta General Universal de la sociedad celebrada el 18.11.02, se llevó a cabo una nueva ampliación de capital de 601.000 € destinada a financiar las obras de excavación y urbanización de Okamika II.

Por último, por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad, en reuniones celebradas el 17.11.08 y 13.05.10, se llevan a cabo dos ampliaciones de capital de 499.431 € y 799.931 € respectivamente, destinadas a corregir el desequilibrio patrimonial originado por las pérdidas acumuladas que han reducido el haber de la sociedad por debajo de las 2/3 partes del capital social.



La composición actual del capital social en euros de la Sociedad es la siguiente:

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>PARTICIPACIÓN</b>	<b>IMPORTE</b>
		<b>Euros</b>
SPRILUR, SA	51%	3.251.764,59
DIP.FORAL DE BIZKAIA	49%	3.124.244,41
<b>TOTAL CAPITAL SOCIAL</b>	<b>100%</b>	<b>6.376.009,00</b>

#### **ACONTECIMIENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO**

El Consejo de Administración de Okamikako Industrialdea, SA no tiene conocimiento de hecho alguno que, desde la fecha del cierre del ejercicio social, al 31 de Diciembre de 2.010, pueda afectar de una manera sustancial a las cuentas anuales a la fecha anteriormente citada.

#### **EVOLUCIÓN FUTURA DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD**

La Sociedad durante el ejercicio 2.010, ha realizado una inversión de 185.333 €, ejecutándose, obras de mejora (acondicionamiento de locales para su posterior arrendamiento) en el inmovilizado propio, instalaciones y otro inmovilizado material por un valor de 26.843 €, además de las obras de levantamiento de medianera entre módulos y la recuperación de un edificio de 383 m2 por importe de 158.490 € que se reflejan en el capítulo de existencias. En lo que se refiere al cumplimiento del presupuesto de inversiones contemplado para el ejercicio 2010, cabe resaltar que a pesar de la coyuntura de crisis global en la que estamos inmersos, se ha alcanzado un 70 % en la realización del mismo. El presupuesto de inversiones planteado por la Sociedad, históricamente, ha ido parejo a la demanda de nuevas empresas y crecimiento de otras existentes en la comarca. A lo largo del último trimestre 2008 y durante el 2009, las solicitudes e implantación de empresas decayeron notablemente, si bien no podemos decir lo mismo del presente ejercicio, observándose una reactivación a partir del 2º trimestre del 2010, que ha originado la ocupación de 1.109 m2. Así mismo, durante el 1º trimestre del 2011 se procederá a la ocupación de 1.413 m2, con la instalación de 3 empresas.



2

Teniendo en cuenta que la superficie construida sin ocupar asciende a 3.008 m<sup>2</sup>, si bien desde comienzos de año se observa cierta revitalización en cuanto a consultas e incluso demanda de módulos, el presupuesto de inversiones contemplado para el 2011 es totalmente austero y únicamente plantea una dotación total de 40.000 € para mejoras en el inmovilizado propio.

La Sociedad continuará con la labor promotora de nuevos proyectos empresariales para lo que cuenta con diversos instrumentos, entre los que destaca con luz propia la Fundación AZARO, integrada por la Escuela Profesional e Ingeniería de Polímeros de Markina, la Mancomunidad de Lea, Ayuntamiento de Markina, La Mesa de Cooperativas de la comarca y el propio Industrialdea. En este momento se está trabajando con 4 nuevos proyectos empresariales que se encuentran en fase de maduración en el vivero de nuevos proyectos empresariales LEGAMIN ubicado en el propio industrialdea por la Mancomunidad de Lea Ibarra.

### **ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

Durante el año fiscal que ahora termina no ha habido cambios en la composición del accionariado de Okamikako Industrialdea, SA, ni la Sociedad ha comprado acciones propias, ni siquiera de manera transitoria.

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

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

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

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

Fecha de Formulación del Informe de Gestión 24 de febrero de 2.011.



3

**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE**

**GESTION DEL EJERCICIO 2010**

Reunidos los administradores de Okamikako Industrialdea, S.A., en fecha 24 de febrero de 2011 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2010. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2010, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.



---

D. Juan Carlos Asín Bustamante  
(Presidente)



---

D. Gorka Estebez Mendizabal  
(Vicepresidente)



---

D. Iñigo Ramos Bilbao  
(Secretario)



---

Dña. Izaskun Arteche García  
(Vocal)



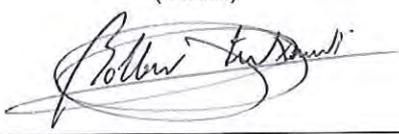
---

D. Pablo Ignacio Zabala Fernández  
(Vocal)



---

D. Igor Barrenetxea-Arando  
Garitaonandia  
(Vocal)



---

D. Jon Bollar Intxausti  
(Vocal)



---

D. Jose Antonio Villanueva Martínez  
(Vocal)

**OKAMIKAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

**Okamikako 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>
<b>GASTOS:</b>			
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	370.000	463.859	93.859
Aprovisionamientos	-	14.854	14.854
Gastos de personal	209.620	186.748	(22.872)
Otros gastos de explotación	707.574	616.158	(91.416)
Amortización de inmovilizado	60.000	56.705	(3.295)
Gastos financieros	55.000	38.164	(16.836)
Beneficio del ejercicio	-	(118.512)	(118.512)
	<b><u>1.402.194</u></b>	<b><u>1.257.976</u></b>	<b><u>(144.218)</u></b>
<b>INGRESOS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	1.138.900	1.205.781	66.881
Ingresos financieros	124.000	52.195	(71.805)
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
Pérdidas del ejercicio	139.294	-	(139.294)
	<b><u>1.402.194</u></b>	<b><u>1.257.976</u></b>	<b><u>(144.218)</u></b>

**Okamikako 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>
<b>INVERSIONES:</b>			
Pagos por inversiones	40.000	26.841	(13.159)
Pagos por instrumentos de pasivo financiero	761.937	950.000	188.063
	<b><u>801.937</u></b>	<b><u>976.841</u></b>	<b><u>174.904</u></b>
<b>FINANCIACIÓN:</b>			
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(40.672)	87.669	128.341
Cobros por instrumentos de patrimonio	800.000	799.931	(69)
Cobros por emisión de instrumentos de pasivo financiero	23.400	-	(23.400)
Disminución neta del efectivo o equivalentes	19.209	89.241	70.032
	<b><u>801.937</u></b>	<b><u>976.841</u></b>	<b><u>174.904</u></b>

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

**OKAMIKAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

## OKAMIKAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

### **OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN**

#### **1. POLÍTICA DE INVERSIONES**

Los objetivos planteados por la Sociedad para el ejercicio 2010, teniendo en cuenta que la superficie construida sin ocupar asciende a 3.231 m<sup>2</sup>, contemplan un presupuesto de inversiones totalmente austero, con una dotación de 40.000 euros para mejoras del inmovilizado propio.

#### **2. POLÍTICA DE PERSONAL**

La plantilla de la Sociedad no sufrirá variación alguna durante el ejercicio 2010.

#### **3. POLÍTICA FINANCIERA**

La Sociedad plantea una ampliación de capital de 800.000 euros para sanear el equilibrio patrimonial, además de reducir el endeudamiento contraído. De esta forma, disminuirá considerablemente los gastos financieros del ejercicio y mejorará la situación financiera al equilibrar su ratio de financiación para futuras inversiones.

#### **4. POLÍTICA COMERCIAL**

Teniendo en cuenta que la superficie construida en la fase OKAMIKA I esta ocupada en su totalidad 98 % y que de la incorporada en la fase OKAMIKA II (Pab. 1A y Pab.1B), que asciende a 9.449 m<sup>2</sup>, se alcanza un grado de ocupación del 74 %, se prevé la ocupación del 80 % para el ejercicio en curso.

### **GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS**

#### **1. POLÍTICA DE INVERSIONES**

La Sociedad, durante el ejercicio 2010, ha realizado un inversión de 185.333 €, ejecutándose obras de mejora (acondicionamiento de locales para su posterior arrendamiento) en el inmovilizado propio, instalaciones y otro inmovilizado material por un valor de 26.843 €, además de las obras de levantamiento de medianera entre módulos y la recuperación de un edificio de 383 m<sup>2</sup> por importe de 158.490 € que se reflejan en el capítulo de existencias. En lo que se refiere al cumplimiento del presupuesto de inversiones contemplado para el ejercicio 2010, cabe resaltar que a pesar de la coyuntura de crisis global en la que estamos inmersos, se ha alcanzado un 70 en la realización del mismo.

#### **2. POLÍTICA DE PERSONAL**

La plantilla no ha variado durante el ejercicio 2010.

#### **3. POLÍTICA FINANCIERA**

La Sociedad ha financiado las inversiones con recursos propios generados por su propia gestión. Así mismo, la Sociedad ha llevado a cabo una ampliación de capital por importe de 799.931€, destinada a corregir el desequilibrio patrimonial originado por las pérdidas acumuladas.

#### **4. POLÍTICA COMERCIAL**

El presupuesto de inversiones planteado por la Sociedad, históricamente, ha ido parejo a la demanda de superficie por parte de nuevas empresas y crecimiento de otras existentes en la comarca. A lo largo del último trimestre 2008 y durante el 2009, las solicitudes e implantación de nuevas empresas decayeron notablemente, si bien no podemos decir lo mismo del presente ejercicio, observándose una reactivación a partir del 2º trimestre del 2010, que ha originado la ocupación de 1.109 m<sup>2</sup>.