

SPRILUR, S.A.

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

SPRILUR, S.A.

Informe de Auditoría

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2010 e
Informe de Gestión junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Sprilur, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales Sprilur, S.A., que comprenden el balance 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.a 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. Nuestro trabajo no incluyó el examen de las cuentas anuales de diversas sociedades participadas por Sprilur, S.A. (Nota 8) que representan unos activos netos (inversión financiera, cuentas a cobrar y cuentas a pagar) por importe de 104 millones, 44,3 millones y 41,2 millones de euros, aproximada y respectivamente. Las cuentas anuales de dichas Sociedades han sido examinadas por otros auditores (Nota 8), por lo que nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales de Sprilur, S.A. se basa, en lo relativo a estas sociedades participadas, únicamente en el informe de los otros auditores.
2. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores de acuerdo a lo mencionado en el párrafo anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Sprilur, 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. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el paulatino deterioro de la situación del mercado inmobiliario en el que opera la Sociedad, donde ya desde el ejercicio 2007 se ha puesto de manifiesto una disminución de la demanda de activos inmobiliarios, agudizado por la crisis financiera. Tal y como se indica en las Notas 7, 8 y 9 de la memoria adjunta, la actividad de la Sociedad (desarrollada directa o indirectamente por medio de sus sociedades participadas) se ha visto afectada por dicha coyuntura dado que los niveles de demanda y ocupación de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad (suelo industrial, polígonos industriales y oficinas, principalmente), se han visto reducidos. No obstante, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de su accionista mayoritario, S.P.R.I., S.A. (Nota 10) para cumplir con sus compromisos financieros y de cualquier otra índole de modo que a la fecha no se esperan minusvalías adicionales no registradas en las cuentas anuales adjuntas, por no estar previstas ventas forzosas de activos en la Sociedad para obtener liquidez inmediata a fin atender sus compromisos financieros.

Tal y como se indica en las Notas 4.g y 9 de la memoria adjunta, en la determinación del valor de mercado de las existencias propiedad de la Sociedad se han utilizado estudios internos y externos, por lo que se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados y los reales; la importancia de dichas estimaciones debe tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. En el balance de situación al 31 de diciembre de 2010, se encuentran registradas minusvalías de activos, fruto de dichos estudios, por importe de 5,3 millones de euros, aproximadamente, antes de considerar su efecto fiscal, de los que 5,1 millones de euros, aproximadamente, se han dotado en este ejercicio 2010.
4. Con fecha 23 de marzo de 2010 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2009 en el que expresaron una opinión favorable.

5. 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.

DELOITTE, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. Nº S0692

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2011 Nº 03/11/01448
IMPORTE COLEGIAL: 90,00 EUR

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


Joseba Ijalba Ruiz
1 de abril de 2011

SPRILUR, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009 (Notas 1, 2 y 4)
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.10	31.12.09 (*)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas de la Memoria	31.12.10	31.12.09 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		151.942.960	156.450.060	PATRIMONIO NETO		181.153.514	179.726.707
Inmovilizado intangible	Nota 5	65.978	106.000	FONDOS PROPIOS-		175.442.308	174.704.120
Aplicaciones informáticas		65.978	106.000	Capital	Nota 10	181.984.000	170.659.000
Inmovilizado material	Nota 8	274.886	298.082	Capital escriturado		187.009.000	170.659.000
Construcciones		149.870	145.329	Capital no exigido		(5.025.000)	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		125.016	152.753	Prima de emisión	Nota 13	2.313.897	2.313.897
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	4.737.295	5.089.122	Reservas	Nota 10	4.691.164	4.701.088
Terrenos		396.431	380.863	Legal y estatutarias		332.875	332.875
Construcciones e instalaciones técnicas		4.340.864	4.728.259	Otras reservas		4.358.289	4.368.213
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8	144.145.140	148.450.659	Resultados de ejercicios anteriores		(2.969.865)	(1.847.089)
Instrumentos de patrimonio	Nota 8.b	104.269.327	104.398.984	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.969.865)	(1.847.089)
Créditos a empresas	Nota 8.c	39.875.813	44.053.675	Resultado del ejercicio (Pérdidas)		(10.576.888)	(1.122.776)
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8.a	498.637	552.969				
Créditos a terceros		8.289	6.638	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS-			
Otros activos financieros		490.348	546.331	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 10.d	5.711.206	5.022.587
Activos por impuesto diferido	Nota 12	2.221.024	1.953.228				
				PASIVO NO CORRIENTE		16.151.342	5.918.001
ACTIVO CORRIENTE		152.849.695	151.160.697	Deudas a largo plazo			
Existencias				Deudas con entidades de crédito	Nota 11.a	9.982.818	20.942
Terrenos y solares	Nota 9	119.143.801	119.631.310	Otros pasivos financieros		9.972.138	-
Promociones en curso		50.875.802	51.177.537	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (accionistas)	Nota 7	10.680	20.942
Edificios y polígonos terminados		13.164.426	40.470.959	Préstamos Gobierno Vasco	Nota 11.c	1.218.828	1.341.478
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		55.103.573	27.982.814	Pasivos por impuesto diferido	Nota 11.b	2.728.672	2.602.353
Cientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	Nota 8.a	5.487.021	7.182.410		Nota 12	2.221.024	1.953.228
Cientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		1.134.359	1.263.850	PASIVO CORRIENTE		107.487.799	121.966.049
Cientes, empresas del grupo y asociadas a largo plazo		2.204.674	3.297.919	Provisiones a corto plazo	Nota 9	141.605	1.585.953
Cientes, empresas del grupo y asociadas a corto plazo		728.352	931.191	Deudas a corto plazo		44.914.483	45.344.144
Deudores varios		299.601	190.758	Deudas con entidades de crédito a largo plazo asociadas a existencias	Nota 11.a	44.895.000	45.331.607
Activos por impuesto corriente	Nota 12	89.546	114.749	Otros pasivos financieros	Nota 11.a	19.483	12.537
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12	143.491	118.170	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 11.c	47.827.454	52.838.741
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		886.998	1.265.773	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		41.693.609	46.892.211
Créditos a empresas	Nota 8.c	3.448.555	3.667.903	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo asociadas a existencias		6.133.845	5.946.530
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8.a	760	760	Préstamos del Gobierno Vasco asociados a existencias	Nota 11.b	3.706.334	10.000.000
Otros activos financieros		760	760	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 11	10.897.923	12.197.211
Periodificaciones a corto plazo		35.101	27.754	Proveedores a corto plazo		8.256.584	7.233.112
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	24.734.457	20.650.560	Proveedores, empresas del grupo y asociadas		18.584	19.139
Tesorería		24.734.457	20.650.560	Personal (remuneraciones pendientes de pago)		11.821	8.186
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12	337.132	810.811
				Anticipos de clientes a largo plazo	Nota 9	1.050.293	1.182.424
				Anticipos de clientes a corto plazo	Nota 9	1.223.509	2.943.539
TOTAL ACTIVO		304.792.655	307.610.757	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		304.792.655	307.610.757

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos

SPRILUR, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009 (Notas 1, 2 y 4)

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		8.696.127	22.897.701
Ventas	Nota 13.a	7.481.059	21.918.057
Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas	Nota 14.a	947.972	768.682
Prestaciones de servicios		267.096	210.962
Variación de promociones en curso y edificios y polígonos terminados	Nota 9	4.314.545	5.753.551
Aprovisionamientos	Nota 9	(18.125.912)	(25.494.469)
Compras de parcelas urbanizadas y edificios		-	(2.980.730)
Consumo de terrenos y solares		(4.299.795)	(6.611.936)
Obras y servicios realizados por terceros		(8.948.692)	(15.901.803)
Deterioro de terrenos y solares		(4.877.425)	-
Otros ingresos de explotación		246.966	198.090
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		246.966	198.090
Gastos de personal		(1.899.952)	(1.758.319)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.567.302)	(1.438.384)
Cargas sociales	Nota 13.c	(332.650)	(319.935)
Otros gastos de explotación		(1.382.054)	(858.194)
Servicios exteriores		(1.099.573)	(968.696)
Tributos		(12.879)	4.513
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 9	(93.469)	268.137
Otros gastos de gestión corriente	Nota 14.a	(176.133)	(162.148)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(698.451)	(680.785)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 10.d	238.824	81.255
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(8.609.907)	138.830
Ingresos financieros		73.782	128.743
De participaciones en instrumentos de patrimonio			
- En terceros		73.782	128.743
Gastos financieros		(1.328.796)	(1.677.107)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.a	(733.620)	(1.148.503)
Por deuda con terceros		(595.176)	(528.604)
Incorporación al activo de gastos financieros	Nota 9	172.699	462.588
Imputación de subvenciones de carácter financiero	Nota 10.d	378.746	372.860
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 8.b	(1.531.208)	(421.538)
RESULTADO FINANCIERO		(2.234.777)	(1.134.454)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(10.844.684)	(995.624)
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	267.796	(127.152)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(10.576.888)	(1.122.776)
RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)		(10.576.888)	(1.122.776)

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2010

SPRILUR, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009 (NOTAS 1, 2 Y 4)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)		(10.576.888)	(1.122.776)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto (II)		1.123.345	(11.715)
Gastos de ampliación de capital social		(9.924)	(11.715)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 10.c	1.573.985	-
Efecto impositivo		(440.716)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	Nota 10.c	(444.650)	(326.963)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(617.570)	(454.115)
Efecto impositivo		172.920	127.152
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(9.898.193)	(1.461.454)

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009

	Capital escriturado	Capital no exigido	Prima de emisión	Reservas voluntarias	Reserva legal	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio Beneficios/ (Pérdidas)	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2009 (*)	138.172.600	-	2.313.897	4.379.928	260.321	(2.500.079)	725.544	5.349.550	148.701.761
Total ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2009	-	-	-	(11.715)	-	-	(1.122.776)	(326.963)	(1.461.454)
Operaciones con socios o propietarios									
- Aumentos de capital	32.486.400	-	-	-	-	-	-	-	32.486.400
- Distribución del resultado del ejercicio 2008	-	-	-	-	72.554	652.990	(725.544)	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2009	170.659.000	-	2.313.897	4.368.213	332.875	(1.847.089)	(1.122.776)	5.022.587	179.726.707
Total ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2010	-	-	-	(9.924)	-	-	(10.576.888)	688.619	(9.898.193)
Operaciones con socios o propietarios									
- Distribución del resultado del ejercicio 2009	-	-	-	-	-	(1.122.776)	1.122.776	-	-
- Aumentos de capital (Notas 8.a y 10.a)	16.350.000	(5.025.000)	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2010	187.009.000	(5.025.000)	2.313.897	4.358.289	332.875	(2.969.865)	(10.576.888)	5.711.206	181.153.514

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2010.

SPRILUR, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009 (NOTAS 1, 2 Y 4)

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(9.609.698)	(17.737.446)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(10.844.684)	(995.624)
Ajustes al resultado:		6.940.161	2.008.759
- Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	698.451	680.785
- Correcciones valorativas por deterioro de existencias	Notas 8 y 9	5.100.260	-
- Correcciones valorativas Instrumentos de Patrimonio		1.531.208	421.538
- Imputación de subvenciones	Nota 10.d	(617.570)	(641.928)
- Ingresos financieros		(1.021.754)	(128.743)
- Gastos financieros		1.328.796	1.677.107
- Incorporaciones de gastos financieros en existencias	Nota 9	(172.699)	-
- Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		93.469	-
Cambios en el capital corriente		(4.051.300)	(17.549.813)
- Existencias	Nota 9	(885.052)	(6.216.139)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		2.029.389	1.018.639
- Otros activos corrientes		-	(14.886)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(5.188.290)	(11.985.922)
- Otros pasivos corrientes		(7.347)	(351.505)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.653.875)	(1.200.768)
- Pagos de intereses		(1.137.812)	(1.304.247)
- Cobros de intereses		1.021.754	103.479
- Utilización de provisiones a corto plazo		(1.537.817)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		3.270.141	(22.931.499)
Pagos por inversiones		(9.254.191)	(26.843.697)
- Empresas del grupo y asociadas		(8.970.785)	(26.522.323)
- Inmovilizado intangible	Nota 5	(7.653)	(15.235)
- Inmovilizado material	Nota 6	(15.758)	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(259.995)	(306.139)
Cobros por desinversiones		12.524.332	3.912.198
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 8	12.470.000	3.897.000
- Otros activos financieros		54.332	15.198
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		10.423.454	59.140.950
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		11.315.076	32.474.685
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 10	11.325.000	32.474.685
- Gastos de emisión de instrumentos de patrimonio		(9.924)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(891.622)	26.666.265
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 11	54.867.138	28.918.725
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 11	46.468.374	10.000.000
- Emisión de otras deudas		6.946	15.371
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 11	(45.331.607)	-
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 11	(56.892.211)	(12.267.831)
- Devolución de otras deudas		(10.262)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		4.083.897	18.472.005
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		20.650.560	2.178.555
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		24.734.457	20.650.560

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2010

Sprilur, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2010

1. Actividad de la empresa

Sprilur, S.A., anteriormente denominada "Industri Lurraren Sustapen eta Gestiorako Elkartea, A.B. - Promoción y Gestión de Suelo Industrial, S.A.", se constituyó el 2 de marzo de 1983, al amparo del Decreto 241/1982, de 20 de diciembre, con la denominación social de "Landabaso Hirigintzarako, A.B. - Urbanizadora Landabaso, S.A.". Con fecha 12 de abril de 1995, la Sociedad modificó su anterior denominación social por la actual.

El objeto social está dirigido a la promoción y preparación de suelo y edificaciones industriales en toda la Comunidad Autónoma de Euskadi, ostentando el carácter de Entidad Urbanística Especial y la condición de beneficiaria en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1945.

La Sociedad desarrolla su actividad en locales cedidos de forma gratuita por el Gobierno Vasco en el Edificio Bizkaia, Alameda Urquijo 36, en Bilbao, siendo ésta su sede social.

La Sociedad podrá desarrollar las siguientes funciones:

- Formular estudios, incluyendo en ellos cualquier tipo de planes y proyectos urbanísticos, así como la iniciativa para su tramitación y aprobación que le pueda corresponder conforme a la legalidad urbanística vigente.
- Ejercitar la acción urbanizadora dirigida a la preparación del suelo industrial, mediante la realización de obras de infraestructura, urbanización y dotación de servicios, así como cualquier otra acción precisa para la ejecución del planeamiento urbanístico.
- Ejercitar la acción edificadora dirigida a la realización de edificaciones e instalaciones destinadas a albergar industrias, así como las dotaciones de equipamiento comunitario previstas por el planeamiento urbanístico.
- Gestión, explotación y mantenimiento de las obras y servicios resultantes de su acción urbanizadora y edificatoria.
- Para el cumplimiento de su objeto social, la Sociedad podrá participar en el capital social de empresas de particular interés y en las condiciones que en cada caso se determinen.

La Sociedad se integra en el Grupo SPRI, cuya Sociedad dominante es S.P.R.I., S.A. (Sociedad para la Promoción y Reversión Industrial, S.A., sociedad a su vez adscrita al Departamento de Industria, Innovación, Comercio y Turismo del Gobierno Vasco), con domicilio social en Bilbao, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo S.P.R.I. se depositan en el Registro Mercantil de Álava y su formulación se realiza dentro del plazo legal establecido, es decir, antes del 31 de marzo de cada año. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo S.P.R.I. del ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de S.P.R.I., S.A. en su reunión celebrada el 31 de marzo de 2010, siendo posteriormente depositadas en el Registro Mercantil de Álava.

2. Bases de presentación

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, sin decimales, salvo que se indique lo contrario.

a) *Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad*

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobados por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales, y en particular la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 28 de diciembre de 1994 publicada en la Orden Ministerial por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad de las empresas inmobiliarias. La normativa recogida en dicha Orden Ministerial ha sido de aplicación en la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho real decreto, seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en el desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 2 de junio de 2010.

c) *Principios contables no obligatorios aplicados*

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Los principios contables y normas de contabilidad que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas son los establecidos en la adaptación sectorial de empresas inmobiliarias y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación del Real Decreto, las cuales seguirán aplicándose en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y disposiciones específicas propias y el propio Plan General Contable. No existe ningún principio contable obligatorio que pudiendo tener un efecto significativo, no se haya aplicado en la elaboración de estas cuentas anuales.

d) *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre*

En la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5, 6 y 7).
- El cálculo de determinadas provisiones (Nota 9).
- Recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 12).
- El valor de mercado de existencias, para su registro a coste o mercado, el menor, según se indica en las normas de valoración de la presente memoria, ha sido obtenido de los estudios internos efectuados por la Dirección de la Sociedad, basados en algunos casos en las valoraciones realizadas por expertos independientes al cierre del ejercicio, aplicando la metodología recogida en la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras", de acuerdo a lo indicado en la Nota 4.g (Nota 9).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Desde mediados de 2007 la disminución de la demanda de bienes inmobiliarios, unida al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera ha deteriorado significativamente la situación del mercado inmobiliario. No obstante, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de su Accionista Mayoritario, SPRI, así como de su accionista último (Nota 1), para cumplir sus compromisos financieros y de cualquier otra índole de modo que a la fecha no se esperan, minusvalías adicionales no registradas en las cuentas anuales adjuntas por no estar previstas ventas de activos en la Sociedad para obtener liquidez inmediata a fin atender sus compromisos financieros (Notas 10 y 14).

e) Comparación de la información y aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

Con fecha 24 de septiembre de 2010 fue publicado en el BOE el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se introducían algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. Las presentes cuentas anuales del ejercicio 2010 son las primeras que los administradores de la Sociedad formulan aplicando las modificaciones introducidas al Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007) mediante el Real Decreto 1159/2010 y el régimen transitorio que incluye el citado Real Decreto. En este sentido, de acuerdo con lo establecido en el apartado a) de la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1159/2010, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, no habiendo sido objeto de adaptación a los nuevos criterios las cifras comparativas relativas al ejercicio anterior, por lo que la comparación entre ambos ejercicios debe efectuarse considerando esta circunstancia, si bien en todo caso las modificaciones de criterio planteadas que pudieran ser de aplicación no resultan relevantes.

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2010 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2009.

En otro ámbito, se venían registrando hasta el presente ejercicio los ingresos procedentes de la imputación de las subvenciones implícitas de los diversos préstamos sin tipo de interés recibidos por parte de sociedades del Grupo (Notas 10.d y 11.c) bajo el epígrafe "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias. A partir del ejercicio 2010, y en virtud de lo establecido por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en su Boletín publicado en mayo de 2010, la Sociedad reconoce dichos ingresos dentro del epígrafe "Imputación de subvenciones de carácter financiero", dentro del margen financiero de la cuenta de pérdidas y ganancias. En consecuencia, y exclusivamente a efectos comparativos, la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 que se adjunta en las presentes cuentas anuales, se ha elaborado siguiendo un criterio que difiere del aplicado en la preparación de las cuentas anuales de dicho ejercicio 2009. En concreto, en este caso, se ha reclasificado un importe de 372.860 euros a la cuenta "Imputación de subvenciones de carácter financiero", por corresponder mejor con su clasificación.

Adicionalmente, se han clasificado como pasivo corriente en el balance de situación del 31 de diciembre de 2009 incorporado en las presentes cuentas anuales a efectos comparativos, los préstamos que mantenía la Sociedad a dicha fecha, con su accionista mayoritario, por importe de 5.946.530 euros asociados a existencias, por entender que se corresponden mejor con su naturaleza, al tratarse de financiación destinada a las existencias, y por tanto a aspectos propios del ciclo de explotación de la Sociedad (independientemente de que su vencimiento contractual se produzca en el largo plazo). Este importe figuraba en las cuentas anuales efectivamente formuladas a 31 de diciembre de 2009 como pasivo no corriente.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2009.

h) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas, no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2009.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2010 que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la de destinar la totalidad del resultado negativo del ejercicio 2010 a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2010, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) *Inmovilizado intangible*

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Aplicaciones informáticas: la Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

b) *Inmovilizado material*

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo, siempre y cuando dicho importe sea significativo. Al 31 de diciembre de 2010 no hay ningún importe registrado por este concepto.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil
Construcciones	20
Otras instalaciones y mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

Deterioro de valor de activos intangibles o materiales

Al cierre de cada ejercicio siempre que existan indicios de pérdida de valor de un elemento del inmovilizado, la Sociedad procederá a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dicho activos.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos del inmovilizado, así como su reversión, cuando las circunstancias que lo motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b, relativa al inmovilizado material. La vida útil estimada para las inversiones inmobiliarias es de 20 años en las construcciones y entre 6 y 10 años para las instalaciones técnicas.

d) 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.

Arrendamiento operativo

Sociedad como arrendador

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan 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 conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Sociedad como arrendatario

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

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e) Permutas de activos

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

En el caso de las operaciones de permuta de carácter comercial, las existencias se valorarán por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, salvo que se tenga evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último. Si por el contrario la permuta no tiene carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el activo recibido se valorará por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable de dicho activo si éste fuera menor.

En base a lo establecido en el BOICAC 75 – Consulta 2, la valoración de los terrenos y solares adquiridos a cambio de la entrega de una construcción a entregar en el futuro, se realizará en base a su valor razonable. Si éste no se pudiera obtener directamente de forma fiable se estimará a partir del valor razonable de la contraprestación asumida. En consecuencia, se reconocerá el terreno y el pasivo del anticipo de clientes por la venta de la construcción a entregar en el futuro, al valor razonable del terreno recibido.

f) Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas Sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, ya que los Administradores de la Sociedad consideran que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. En este sentido, tal y como se indica en la Nota 8.b, la Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de ciertas Sociedades. El efecto por tanto de la consolidación sobre las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 ascendería a 104 millones, 21 millones y 32 millones de euros de incremento de activos, cifra de negocios y reservas, respectiva y aproximadamente, así como una reducción de los resultados en 1,5 millones de euros, aproximadamente.

Las pérdidas por deterioro se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias minorando directamente el instrumento de patrimonio. La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. No obstante lo anterior, los débitos con vencimiento no superior a un año que se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

g) Existencias

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad mantiene para su venta en el ciclo normal de explotación, se encuentran en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o serán consumidos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

La Sociedad valora sus existencias a coste de adquisición o a valor de mercado, si este último fuera inferior. El coste de adquisición incluye tanto el coste de los terrenos y solares, como los costes de su urbanización y los de construcción de las promociones inmobiliarias incurridos hasta el cierre de cada ejercicio, entre los que se incluyen los costes correspondientes a supervisión, coordinación y gestión de la construcción, así como, en su caso, los gastos financieros devengados durante el período de urbanización y/o construcción (Nota 9), siempre que se trate de existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas. En el caso de que las existencias estén registradas a un precio de coste superior a su valor de mercado (determinado por un experto independiente) se realizan las oportunas correcciones valorativas, dotando la correspondiente provisión por depreciación.

No obstante, el coste de terrenos y solares incorpora costes financieros a partir del momento en que se produce el inicio de las obras de adaptación de los mismos, entendiendo por tales las obras físicas como la urbanización y construcción. Esto es, si no coinciden en el tiempo la incorporación de terrenos o solares al patrimonio de la Sociedad y el comienzo de las obras de adaptación de las mismas, se considera que durante dicho período no procede la capitalización de gastos financieros. Asimismo, cesa la capitalización en el caso de producirse una interrupción en la construcción y/o urbanización. La Sociedad no capitaliza por tanto gastos financieros en el período de tiempo en el cual no se están realizando actuaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción). Dicho valor neto realizable se ha determinado en base a estudios internos y externos. En caso de que las existencias estén registradas por un precio de coste que resulte superior a su valor neto de realización, determinado éste según el método indicado, se realizarán las oportunas correcciones valorativas, dotando la correspondiente provisión por depreciación (Notas 9 y 13.b). Dicha provisión, a 31 de diciembre de 2010 arroja un saldo de 5.270.851 euros, de los que 222.835 euros y 4.877.425 euros, han sido registrados con cargo a las cuentas "Variación de promociones en curso y edificios y polígonos terminados" y "Aprovisionamientos - Deterioro de terrenos y solares", respectivamente, de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados y los reales.

Para los terrenos y solares adquiridos como reservas de suelo no se realiza corrección valorativa si se espera que el valor de los polígonos a los que se incorporaran sea superior al coste, salvo en los casos en los que la valoración haya bajado como consecuencia de la ralentización o paralización de los planes de desarrollo urbanístico.

Asimismo, dada la naturaleza de promoción inmobiliaria e industrial de la actividad de la Sociedad, los precios de venta utilizados son los establecidos por su Consejo de Administración, estimados siempre de acuerdo a la información y conocimiento del mercado y nunca superiores a estas referencias. La realización de dichos activos no depende tanto de la coyuntura del mercado en un momento determinado, sino, principalmente, de la existencia de proyectos industriales adecuados a los objetivos establecidos por la Sociedad.

h) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

En este sentido, la Sociedad ha registrado únicamente activos por impuesto diferido por un importe equivalente a los pasivos por impuesto diferido, al considerar que dado el importe de los créditos fiscales existentes (Nota 12.f), dichos impuestos no tendrán que pagarse en el futuro. No se activan créditos fiscales adicionales dado el carácter de promoción industrial que tiene su actividad (Nota 12).

i) 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 recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Promoción inmobiliaria y/o desarrollo de suelo

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 terrenos, parcelas y/o pabellones, la Sociedad sigue el criterio de reconocer el beneficio por las ventas en el momento en que se produce el traspaso legal de la propiedad al comprador, que coincide con el momento de entrega de llaves o elevación a escritura pública.

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria, se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos el peso específico del precio de venta del elemento sobre el valor total de venta de los elementos de la promoción en su conjunto. En el caso concreto de la Sociedad, en la venta parcial de terrenos y parcelas afectos a proyectos de gestión para el desarrollo de suelo, la asignación de los costes atribuibles a la parte objeto de venta sobre el coste total, se distribuye ponderando la ocupación asignada a las distintas parcelas.

Los importes percibidos de clientes a cuenta de ventas futuras de suelos y/o edificaciones, tanto en efectivo como en efectos comerciales, en tanto en cuanto no se produce el reconocimiento de la venta en los términos descritos anteriormente, se registran, en su caso, como anticipos recibidos en los epígrafes "Pasivo corriente - Acreedores comerciales - Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación (Nota 11).

Los contratos de venta de la Sociedad recogen, con carácter general, un pacto de retro (retracto convencional) a su favor para el caso de que la compradora desee transmitir, enajenar o arrendar los bienes vendidos dentro del plazo de 10 años a partir de la fecha de la escritura pública. El ejercicio de dicha opción de retro requiere, en su caso, el reembolso del precio de venta de los bienes, más los gastos del contrato y cualquier otro gasto legítimo, incluidos los gastos necesarios y mejoras realizadas que no puedan ser separadas de dichos bienes.

En el caso del ejercicio de dicha opción de retro, la Sociedad registra el bien adquirido por el importe abonado, siempre que dicho importe no sea superior al valor de mercado o al precio de venta establecido en dicho momento para la parcela o edificación correspondiente.

Otros ingresos

En cuanto a los "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, éstos recogen los ingresos por alquileres reconocidos linealmente en el periodo de duración del contrato.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, los dividendos e intereses provenientes de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas se clasifican dentro del Importe de la cifra de negocios en virtud de lo dispuesto por el BOICAC 79-Consulta 3.

j) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

La Sociedad dispone al cierre del ejercicio 2010 de provisiones por importe de 141.605 euros (1.585.953 euros a 31 de diciembre de 2009 -Nota 9-) registradas en el epígrafe "Provisiones a corto plazo - Otras provisiones" del pasivo corriente del balance de situación en cobertura de los costes estimados pendientes de incurrir hasta completar la obra para aquellas unidades vendidas para las que se ha registrado la venta.

No existen ni pasivos ni activos contingentes a 31 de diciembre de 2010.

k) Indemnizaciones por despidos

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

A 31 de diciembre de 2010, los Administradores de la Sociedad no estiman se produzca ninguna indemnización.

l) Elementos de naturaleza medioambiental

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

Dada la actividad a la que se dedica Sprilur, S.A., la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses en las presentes cuentas anuales.

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los desembolsos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en materia medioambiental pudieran producirse, los Administradores consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

m) Compromisos por pensiones

La Sociedad no tiene un plan de pensiones de jubilación para sus empleados, estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social del Estado.

Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó en 2004 la adhesión a la Entidad de Previsión Voluntaria Itzarri-EPSV, constituida por el Gobierno Vasco y que tiene por objeto social complementar las prestaciones públicas acreditadas por los trabajadores de la Administración Vasca, cuando se produzcan las contingencias de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración.

Las aportaciones realizadas a dicho plan de pensiones se imputan a la cuenta Cargas sociales de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta conforme al principio del devengo y han ascendido a 35.826 y 43.086 euros en los ejercicios 2010 y 2009, respectivamente.

n) Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos, la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.
- b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

- c) **Subvenciones de explotación:** Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

Asimismo, se recogen en el balance de situación adjunto, las subvenciones implícitas por los anticipos reintegrables (préstamos sin interés o con interés inferior al de mercado) recibidos de instituciones oficiales, calculadas según el coste de financiación de la Sociedad en el momento de su concesión y que se imputan a resultados en función de la amortización o depreciación de los activos afectos a los proyectos subvencionados o de los gastos financieros devengados en el ejercicio.

o) Transacciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas (Notas 8.b y 14) a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

p) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- **Flujos de efectivo.** Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de explotación.** Actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión.** Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiación.** Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

q) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La Sociedad registra en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance de situación el efectivo en caja y las cuentas corrientes bancarias.

r) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

En el caso concreto de la Sociedad, se clasifican como corrientes los créditos y deudas cuyo plazo previsto para el vencimiento, enajenación o realización del activo o cancelación de la deuda sea en el ciclo normal de explotación, que para la Sociedad es en general superior a los doce meses. Se entiende por tanto que todos los pasivos afectos a la adquisición o financiación de las existencias se registrarán como pasivos corrientes.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2010 y 2009, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe es la siguiente (en euros):

	31.12.2008	Adiciones/ (Dotaciones)	31.12.2009	Adiciones/ (Dotaciones)	Bajas	31.12.2010
Coste:						
Aplicaciones informáticas	244.576	15.235	259.811	7.653	(42.256)	225.208
Total coste	244.576	15.235	259.811	7.653	(42.256)	225.208
Amortización Acumulada:						
Aplicaciones informáticas	(108.177)	(45.634)	(153.811)	(47.675)	42.256	(159.230)
Total amortización acumulada	(108.177)	(45.634)	(153.811)	(47.675)	42.256	(159.230)
Total inmovilizado intangible, neto	136.399		106.000			65.978

Al cierre del ejercicio 2010 la Sociedad tenía aplicaciones informáticas totalmente amortizadas que seguían en uso, por importe bruto de 33.860 euros (76.116 euros al 31 de diciembre de 2009).

6. Inmovilizado material

El detalle y el movimiento de las distintas partidas que componen el inmovilizado material en los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente (en euros):

	31.12.2008	Adiciones/ (Dotaciones)	31.12.2009	Adiciones/ (Dotaciones)	Bajas	31.12.2010
Coste:						
Construcciones	170.141	-	170.141	13.251	-	183.392
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	512.008	-	512.008	2.507	(224.861)	289.654
Total coste	682.149	-	682.149	15.758	(224.861)	473.046
Amortización Acumulada:						
Construcciones	(16.305)	(8.507)	(24.812)	(8.710)	-	(33.522)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(322.051)	(37.204)	(359.255)	(30.244)	224.861	(164.638)
Total amortización acumulada	(338.356)	(45.711)	(384.067)	(38.954)	224.861	(198.160)
Total inmovilizado material, neto	343.793		298.082			274.886

Según se indica en la Nota 1, la Sociedad desarrolla su actividad en locales cedidos de forma gratuita por el Gobierno Vasco en el Edificio Bizkaia, Alameda Urquijo 36, 48011, Bilbao. De acuerdo con la certificación recibida del Departamento de Hacienda y Administraciones Públicas del Gobierno Vasco de 21 de enero de 2008, el valor total del citado edificio asciende a 19.229.374 euros. Dado que los locales que ocupa la Sociedad representan un 7,25% de la superficie del citado edificio, los Administradores de la Sociedad consideran que el coste anual estimado de dicho alquiler, así como de la subvención implícita no afectaría de forma significativa a la imagen fiel de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2010 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, por importe de 72.874 euros (272.579 euros al 31 de diciembre de 2009), correspondientes a la cuenta "Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material".

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2010 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Inversiones inmobiliarias

El detalle y el movimiento de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente (en euros):

	31.12.2008	Adiciones/ (Dotaciones)	31.12.2009	Adiciones/ (Dotaciones)	31.12.2010
Coste:					
Terrenos	332.728	28.135	360.863	35.568	396.431
Construcciones e instalaciones técnicas	12.342.287	278.004	12.620.291	224.427	12.844.718
Total coste	12.675.015	306.139	12.981.154	259.995	13.241.149
Amortización:					
Construcciones e instalaciones técnicas	(7.302.592)	(589.440)	(7.892.032)	(611.822)	(8.503.854)
Total amortización	(7.302.592)	(589.440)	(7.892.032)	(611.822)	(8.503.854)
Total inmovilizado material, neto	5.372.423		5.089.122		4.737.295

El valor de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 3.162.589 euros, correspondiendo la totalidad a "Instalaciones técnicas" (sobre un total en esta cuenta de 5.084.935 euros).

El desglose de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2010 es como sigue:

Euros	Edificio Azucarera	Pabellón Industrial en Azkoitia	Locales Erandio	Total
Coste	10.026.802	2.648.213	566.134	13.241.149
Amortización acumulada	(7.172.463)	(1.293.960)	(37.431)	(8.503.854)
Valor neto contable	2.854.339	1.354.253	528.703	4.737.295

Arrendamientos operativos en los que la sociedad actúa como arrendador-

El edificio de la Azucarera de Vitoria fue cedido por Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (SPRI) a la Sociedad en 1998 por un euro. Los Administradores consideraron que el valor cedido de dicho activo en el momento de de la cesión no era significativo, motivo por el que no se registró subvención ni aportación de accionistas alguna. El coste registrado del edificio corresponde a los importes abonados para su rehabilitación y acondicionamiento para locales de oficinas. En la actualidad, el edificio se encuentra sin arrendatario ya que en junio de 2010 finalizó el contrato del alquiler con Fundación European Virtual Engineering, S.A., si bien los Administradores de la Sociedad consideran que el objeto de este bien será el alquiler y no la explotación o uso propio. El ingreso por arrendamiento de este edificio en 2010 ha ascendido a 48.808 euros (116.768 euros en 2009).

Asimismo, el 30 de abril de 2004, la Sociedad suscribió un contrato de arrendamiento sobre un pabellón situado en Azkoitia, con opción de compra a valor de mercado a partir del décimo año. Por acuerdo del Consejo de Administración de dicho año, la Sociedad tiene afecto al buen fin de esta operación el préstamo por importe neto de 1.218.828 euros con S.P.R.I., S.A. (Nota 11.c) el cual es susceptible de ser capitalizado y/o aplicado, total o parcialmente, a fin de dar cobertura a las pérdidas contables que se pudieran generar por operaciones de arrendamiento con opción de compra. Actualmente no se espera se generen pérdidas del contrato firmado. Las rentas devengadas en 2010 ascienden a 6.332 euros (6.281 euros en 2009).

Por otra parte, los ingresos registrados en el ejercicio 2010 por los acuerdos suscritos por el alquiler de locales y otros activos en Erandio ascienden a 128.937 euros (68.652 euros en 2009).

Adicionalmente, los arrendatarios relacionados con los contratos citados, entregaron en el momento de su realización fianzas por un importe que asciende a 10.680 euros registrados en la cuenta "Otros pasivos financieros" en el pasivo no corriente del balance de situación adjunto.

Al cierre del ejercicio 2010, la Sociedad tiene contratados con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Euros	31.12.10
Hasta un año	23.826
Entre un año y cinco años	84.433
Más de 5 años	69.216
Valor neto contable	177.475

8. Instrumentos financieros

a) Activos financieros a largo plazo y corto plazo

La composición de los saldos de las cuentas de los epígrafes de Activos financieros a largo plazo y corto plazo (sin incluir "Instrumentos de patrimonio") a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente (en euros):

Euros	Saldos a 31.12.10		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (*)	1.134.359	2.204.674	3.339.033
Clientes, empresas del grupo y asociadas (*) (Nota 14)	728.352	299.601	1.027.953
Deudores varios	-	89.546	89.546
Créditos a terceros	8.289	-	8.289
Activos por impuesto corriente (Nota 12)	-	143.491	143.491
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12)	-	886.998	886.998
Créditos a empresas (Nota 8.c)	39.875.813	3.448.555	43.324.368
Otros activos financieros	490.348	760	491.108
	42.237.161	7.073.625	49.310.786

(*) Registrado como Activo corriente independientemente del vencimiento real, al considerarse un saldo derivado del ciclo normal de explotación de la Sociedad, en este caso asociado a existencias.

Euros	Saldos a 31.12.09		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (*)	1.263.850	3.297.919	4.561.769
Clientes, empresas del grupo y asociadas (*) (Nota 14)	931.191	190.758	1.121.949
Deudores varios	-	114.749	114.749
Créditos a terceros	6.638	-	6.638
Activos por impuesto corriente (Nota 12)	-	118.170	118.170
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12)	-	1.265.773	1.265.773
Créditos a empresas (Nota 8.c)	44.053.675	3.667.903	47.721.578
Otros activos financieros	546.331	760	547.091
	46.801.685	8.656.032	55.457.717

Al 31 de diciembre de 2010 están vigentes 3 contratos de venta a clientes con pago aplazado y su vencimiento se producirá según el siguiente calendario:

Años	31.12.10
2012	140.661
2013	161.389
2014	184.380
2015	209.862
2016 y siguientes	438.067
	1.134.359

Asimismo, el importe registrado en la cuenta "Otros activos financieros" a largo plazo corresponde principalmente a una fianza entregada dentro del marco de actuación del polígono industrial de Ballonti en Ortuella por importe de 600.000 euros, que no devenga interés y que se estima venza en junio de 2015. El importe registrado corresponde al valor actualizado al cierre del ejercicio.

Debido a las garantías existentes sobre la mayor parte de las deudas comerciales, no se ha registrado provisión alguna por deterioro de las mismas al cierre del ejercicio.

El detalle de los saldos deudores comerciales con empresas del grupo, asociadas y vinculadas al cierre del ejercicio 2010 es el siguiente:

Euros	Largo plazo	Corto plazo
Centro de empresas de Zamudio, S.A.	728.352	190.187
Otras sociedades de grupo	-	109.414
	728.352	299.601

Con fecha 29 de julio de 2004 la Sociedad suscribió un contrato de venta con pago aplazado con Centro de Empresas de Zamudio, S.A. por un importe total de 1.625.808 euros, a pagar en 10 años.

El desglose de los vencimientos de la deuda a largo plazo de empresas del grupo es el siguiente (en euros):

Años	31.12.10
2012	214.733
2013	241.844
2014	271.775
	728.352

b) Inversiones en patrimonio empresas del grupo y asociadas

El detalle y los movimientos de las inversiones en patrimonio en empresas del grupo y asociadas son los siguientes (en euros):

Euros	31.12.08	Altas / (Dotaciones)	31.12.09	Altas / (Dotaciones)	31.12.10
Instrumentos de patrimonio					
Empresas del grupo	77.896.991	2.643.065	80.540.056	407.965	80.948.021
Empresas asociadas	26.258.147	2.555.063	28.813.210	1.501.141	30.314.351
Deterioro de valor en participaciones a largo plazo					
Empresas del grupo	(454.478)	(60.078)	(514.556)	(1.092.990)	(1.607.546)
Empresas asociadas	(4.080.266)	(361.460)	(4.441.726)	(438.218)	(4.879.944)
Desembolsos pendientes sobre participaciones a largo plazo en empresas asociadas	-	-	-	(505.555)	(505.555)
	99.620.394	4.776.590	104.396.984	(127.657)	104.269.327

Las altas del ejercicio 2010 en la cuenta de Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo corresponden a la ampliación de capital de "Okamiako Industrialdea, S.A." de la que Sprilur ha suscrito el 51%. Por otro lado las altas en instrumentos de patrimonio en empresas asociadas se refieren a ampliaciones en el capital de "Polo de Innovación Garaia, S.Coop." y "Burtzeña Enpresa Parkea, S.A." por 1.011.111 euros y 490.030 euros, respectivamente. Respecto a la ampliación de "Polo de Innovación Garaia, S.Coop." el desembolso se llevará a cabo en partes iguales en 2011 y 2012, por lo que una parte se encuentra minorando el importe de la participación y el resto en la cuenta "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del pasivo corriente a 31 de diciembre de 2010 adjunto (Nota 11.c).

Por su parte, las altas del ejercicio 2009 en la cuenta "Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo" correspondieron a las ampliaciones de capital de "Debagoieneko Industrialdea S.A." y "Centro de Empresas de Zamudio S.A." por importe de 1.143.270 euros y 1.499.795 euros, respectivamente. Asimismo, el movimiento en la cuenta "Participaciones en empresas asociadas" hizo referencia a las ampliaciones de capital en las sociedades "Burtzena Enpresa Parkea, S.A." e "Ibar Zaharra, S.A." por importe de 980.063 euros y 1.575.000 euros, respectivamente. Dichos importes fueron totalmente desembolsados al cierre del ejercicio 2009.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo, ninguna de las cuales cotiza en bolsa, y todas ellas auditadas por Mazars Auditores, S.L.P. en el ejercicio 2010, es la siguiente (en euros):

Ejercicio 2010

Euros	% de participación directa	Fondos propios 31.12.10				Valor en libros 31.12.10		
		Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total Fondos Propios	Coste de la participación	Deterioro	Neto
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	61,07%	5.119.084	1.192.986	(384.794)	5.927.276	2.819.252	-	2.819.252
Lautadako Industrialdea, S.A.	53,66%	7.500.714	1.281.118	(476.193)	8.305.639	4.031.612	-	4.031.612
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	51%	4.436.200	5.694.315	(670.415)	9.460.100	1.923.347	-	1.923.347
Okamikako Industrialdea, S.A.	51%	6.376.009	(1.872.076)	(118.512)	4.385.421	2.811.563	(574.997)	2.236.566
Arratiako Industriaidea, S.A.	51%	3.440.800	1.629.429	(158.832)	4.911.397	1.385.059	-	1.385.059
Busturialdeko Industriaidea, S.A.	51%	16.376.373	(297.869)	(165.578)	15.912.926	8.174.190	-	8.174.190
Elorrioko Industrialdea, S.A. (*)	51%	3.606.000	1.174.392	(14.094)	4.766.298	1.852.049	-	1.852.049
Orduñako Industrialdea, S.A. (*)	51%	2.529.267	(841.557)	(1.677.481)	10.229	574.261	(569.045)	5.216
Centro de Empresas de Zamudio, S.A. (*)	100%	7.987.891	(456.528)	(131.205)	7.400.158	7.863.662	(463.504)	7.400.158
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	51%	10.077.430	4.548.969	(242.367)	14.384.032	6.153.409	-	6.153.409
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	56,36%	6.153.940	1.615.442	(185.862)	7.583.520	3.100.826	-	3.100.826
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	51%	5.001.131	3.019.063	(126.145)	7.894.049	2.650.205	-	2.650.205
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	51%	5.754.575	4.964.311	96.255	10.815.141	3.828.615	-	3.828.615
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	51%	3.091.544	5.332.124	(42.395)	8.381.273	2.287.284	-	2.287.284
Zarautzko Industrialdea, S.A.	51%	3.920.201	350.560	(140.669)	4.130.092	2.124.570	-	2.124.570
Irungo Industrialdea, S.A.	51%	10.571.590	8.027.658	690.365	19.289.613	5.400.743	-	5.400.743
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	51%	5.709.500	262.612	(102.036)	5.870.076	2.903.772	-	2.903.772
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	51%	13.660.730	4.914.734	(200.080)	18.375.384	7.121.398	-	7.121.398
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	51%	6.547.120	4.928.174	(30.217)	11.445.077	4.893.176	-	4.893.176
Mallabiako Industrialdea, S.A.	51%	3.305.500	(224.641)	19.575	3.100.434	1.685.839	-	1.685.839
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	51%	2.944.900	(61.387)	265.424	3.148.937	1.501.929	-	1.501.929
Tolosaldeko Apataerreaka Industria Lurra, S.A.	51%	11.492.593	955.079	(366.907)	12.080.765	5.861.260	-	5.861.260
Total						80.948.021	(1.607.546)	79.340.475

(*) Está previsto se liquiden durante el ejercicio 2011, no estimando los Administradores que se derive ningún quebranto de los mismos.

Ejercicio 2009

Euros	Auditor	% de participación directa	Fondos propios 31.12.09				Valor en libros 31.12.09		
			Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total Fondos Propios	Coste de la participación	Deterioro	Neto
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	(1)	61,07%	5.119.084	1.230.988	(38.002)	6.312.070	2.819.252	-	2.819.252
Lautadako Industrialdea, S.A.	(1)	53,66%	7.500.714	1.419.401	(138.283)	8.781.832	4.031.612	-	4.031.612
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	(1)	51%	4.436.200	6.251.799	(557.484)	10.130.515	1.923.347	-	1.923.347
Okamikako Industrialdea, S.A.	(1)	51%	5.576.078	(1.754.275)	(117.801)	3.704.002	2.403.598	(514.556)	1.889.042
Arratiako Industriaidea, S.A.	(1)	51%	3.440.800	1.623.878	5.551	5.070.229	1.385.059	-	1.385.059
Busturialdeko Industriaidea, S.A.	(2)	51%	16.376.373	(131.906)	(165.963)	16.078.504	8.174.190	-	8.174.190
Elorrioko Industrialdea, S.A.	(2)	51%	3.606.000	1.227.507	(53.115)	4.780.392	1.852.049	-	1.852.049
Orduñako Industrialdea, S.A.	(1)	51%	2.529.267	(825.703)	(15.854)	1.687.710	574.261	-	574.261
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.	(1)	100%	7.987.891	(193.713)	(262.815)	7.531.363	7.863.662	-	7.863.662
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	(2)	51%	10.077.430	4.767.337	(218.368)	14.626.399	6.153.409	-	6.153.409
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	(2)	56,36%	6.153.940	1.708.971	(93.529)	7.769.382	3.100.826	-	3.100.826
Goierni Beheko Industrialdea, S.A.	(1)	51%	5.001.131	3.105.498	(86.435)	8.020.194	2.650.205	-	2.650.205
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	(2)	51%	5.754.575	4.996.175	(31.864)	10.718.886	3.828.615	-	3.828.615
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	(1)	51%	3.091.544	5.544.150	(212.026)	8.423.668	2.287.284	-	2.287.284
Zarautzko Industrialdea, S.A.	(1)	51%	3.920.201	511.551	(160.991)	4.270.761	2.124.570	-	2.124.570
Irungo Industrialdea, S.A.	(1)	51%	10.571.590	8.041.490	(13.832)	18.599.248	5.400.743	-	5.400.743
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	(1)	51%	5.709.500	378.352	(115.740)	5.972.112	2.903.772	-	2.903.772
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	(1)	51%	13.660.730	4.759.613	155.121	18.575.464	7.121.398	-	7.121.398
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	(2)	51%	6.547.120	4.788.819	139.355	11.475.294	4.893.176	-	4.893.176
Mallabiako Industrialdea, S.A.	(2)	51%	3.305.500	(157.236)	(67.405)	3.080.859	1.685.839	-	1.685.839
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	(1)	51%	2.944.900	67.721	(129.108)	2.883.513	1.501.929	-	1.501.929
Tolosaldeko Apattaerreka Industria Lurra, S.A.	(2)	51%	11.492.593	1.160.810	(205.731)	12.447.672	5.861.260	-	5.861.260
Total							80.540.056	(514.556)	80.025.500

- (1) Attest Consulting, S.L.
(2) Zubizarreta Consulting, S.L.

La información más significativa relacionada con las empresas asociadas, ninguna de las cuales cotiza en bolsa, es la siguiente (en euros):

Ejercicio 2010

Euros	Auditor	Fondos propios 31.12.10					Valor en libros 31.12.10		
		% de participación directa	Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total Fondos Propios	Coste de la participación	Deterioro	Neto
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	(3)	41.78%	21.560.875	23.034.170	(680.168)	43.914.877	9.014.929	-	9.014.929
Polo de Innovación Garaia, S.Coop. (*)	(5)	27.65%	26.380.080	(645.951)	(873.800)	24.860.699	(*) 8.011.111	(320.079)	7.691.032
Burtzeña Empresa Parkea, S.A.	(1)	49%	11.945.476	(2.741.244)	(299.848)	8.904.384	5.853.311	(1.490.164)	4.363.147
Ibar Zaharra, S.A.	(4)	22,5%	18.000.000	130.364	30.423	18.160.787	4.050.000	-	4.050.000
Urdulizko Industrialdea, S.A.	(1)	50%	2.170.000	(1.749.661)	(253.169)	167.170	3.385.000	(3.069.701)	315.299
							30.314.351	(4.879.944)	25.434.407

(*) El capital de Polo de Innovación Garaia, S.Coop. se incluye neto de los desembolsos pendientes no exigidos. Sin embargo, el Coste de la participación (8.011.111 euros) corresponde con el total capital suscrito, antes de minorar por tanto el importe de desembolsos pendientes no exigidos al 31 de diciembre de 2010 (505.555 euros).

Ejercicio 2009

Euros	Auditor	Fondos propios 31.12.09					Valor en libros 31.12.09		
		% de participación directa	Capital	Reservas y otros	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total Fondos Propios	Coste de la participación	Deterioro	Neto
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	(3)	41.78%	21.560.875	23.199.188	(165.018)	44.595.045	9.014.929	-	9.014.929
Polo de Innovación Garaia, S.Coop.	(2)	27.65%	25.315.282	632.163	(1.287.747)	24.659.698	7.000.000	(81.255)	6.918.745
Burtzeña Empresa Parkea, S.A.	(1)	49%	10.945.412	(2.316.165)	(425.080)	8.204.167	5.363.281	(1.343.239)	4.020.042
Ibar Zaharra, S.A.	(4)	22,5%	18.000.000	173.143	(42.778)	18.130.365	4.050.000	-	4.050.000
Urdulizko Industrialdea, S.A.	(1)	50%	2.170.000	(1.445.902)	(303.759)	420.339	3.385.000	(3.017.232)	367.768
							28.813.210	(4.441.726)	24.371.484

- (1) Moore Stephens AMS, S.L.
- (2) Gassó y Cia. Auditores, CJC, S.L.
- (3) Test Auditores, S.L.
- (4) Auren Centro Auditores y Consultores, S.L.
- (5) LKS Auditores, S.L.

La Sociedad ha analizado el valor razonable de cada una de las participaciones con el fin de determinar la necesidad de registrar provisiones en cobertura de deterioro. Para ello, y dado que las Sociedades participadas tienen como actividad principal la promoción de parques industriales (suelo, pabellones y oficinas, generalmente), se ha analizado el valor neto realizable de los activos que dichas Sociedades desarrollan, determinado en base a estudios externos (tasaciones realizadas por expertos independientes, desarrolladas de acuerdo con los requisitos de tasación establecidos por la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras") o en su caso mediante cálculos internos del valor razonable utilizando el método residual dinámico y/o comparativas con testigos de mercado.

Mediante este método, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a transcurrir hasta la realización de dichos flujos, por el tipo de actualización aplicable, o en su caso el cálculo del valor en uso (generación de rentas si se trata de inversiones inmobiliarias).

Una vez determinado el valor de los activos y registrados los deterioros necesarios (en caso de ser aplicable) el neto patrimonial resulta ser el valor representativo del valor razonable de estas participaciones, incrementado por las plusvalías tácitas claras en caso de existir después de considerar su efecto fiscal.

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas más importantes se refieren al Programa Industrialdeak, que incluye a las sociedades Industria Lurra y a las inversiones en el Centro de Empresas de Zamudio y en el Parque Empresarial. Con carácter general, la participación de la Sociedad en las empresas del Grupo es del 51 por ciento del capital social. El capital restante se reparte entre las Diputaciones Forales (en el caso de Álava es la sociedad pública Álava Agencia de Desarrollo, S.A.) y los Ayuntamientos de los municipios donde se ubican las sociedades.

El programa "Industrialdeak" tiene por objeto principal fomentar la inversión y creación de puestos de trabajo mediante la constitución de diferentes sociedades, cuya actividad es la construcción y posterior venta o arrendamiento con opción de compra de polígonos industriales. Las sociedades "Industria Lurra" han sido creadas para la promoción industrial mediante la generación de una reserva de suelo industrial ordenado y calificado de cara a poder responder con la mayor celeridad posible a futuros inversores y promotores de proyectos singulares, que pretendan ubicarse en su zona de influencia.

El "Parque Empresarial" tiene por objeto promover la iniciativa e inversión industrial mediante la construcción de un complejo de edificios industriales, gestionando su explotación.

Por otro lado, el "Centro de Empresas de Zamudio, S.A." tiene como objeto social estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en la Comunidad Autónoma de Euskadi mediante la promoción urbanística de suelo apto para la implantación industrial y la construcción y la adquisición de pabellones industriales. A partir de 2011 se estima que esta labor la asuma Sprilur, S.A.

"Poio de Innovación Garaia, S.Coop." tiene como objeto social el desarrollo de actividades económicas y empresariales, en las áreas relacionadas con la promoción y urbanización de suelos aptos para alojar equipamientos adecuados para la investigación. La Sociedad recibió en ejercicios anteriores una subvención de capital, entendida por la Sociedad como no reintegrable dadas las características, por importe de 4.860.607 euros (Nota 10.d), con el objeto de financiar una parte de esta participación. En el ejercicio 2010 se han aplicado 238.824 euros de dicha subvención de capital, equivalentes a la corrección de valor practicada en la participación en el patrimonio de aquella sociedad (81.255 euros aplicados en 2009).

El domicilio de las empresas del grupo y asociadas es el siguiente:

Domicilio	
<u>Empresas del grupo</u>	
Aiara Haraneko Industriaidea, S.A.	B° Gardea, s/n - Edificio Cerámica, 1 Izda. 01400 Laudio (Araba)
Lautadako Industriaidea, S.A.	C/Uzbina, 24 Ed. Oficinas - Of.13 Polígono Jundiz 01015 Vitoria (Araba)
Abanto eta Zierbenako Industriaidea, S.A.	Pol. Ind. El Campillo. Ofic. Grles 48509 Abanto y Zierbana (Bizkaia)
Okamikako Industriaidea, S.A.	Okamika Auzoa, 48 - 48289 Gizaburuaga (Bizkaia)
Arratiako Industriaidea, S.A.	Bildosola Industriaidea, E-1 Bulegoa, 48142 Artea (Bizkaia)
Busturialdeko Industriaidea, S.A.	Goiko Ibarra Kalea, 32-1° Poi. Txaporta 48300 Gernika-Lumo (Bizkaia)
Elorrioko Industriaidea, S.A.	Pol. Ind. Betsaide sin 48230 Elorrio (Bizkaia)
Orduñako Industriaidea, S.A.	Pza. Fueros, 1 - 48460 Orduña (Bizkaia)
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.	Avda. Pinoa 8 - 48016 Zamudio (Bizkaia)
Debagoieneko Industriaidea, S.A.	Polígono Basabe - 20550 Aretxabaleta (Gipuzkoa)
Urola Garaiko Industriaidea, S.A.	Pol. Ind. Argixao, s/n - 20700 Zumárraga (Gipuzkoa)
Goierrri Beheko Industriaidea, S.A.	Pol. Industriaidea, C/ Mallutz-Ctra. N. Madrid-Irún, s/n 20240 Ordizia (Gipuzkoa)
Urola Erdiko Industriaidea, S.A.	Edificio Servicios Generales-20720 Azkoitia (Gipuzkoa)
Oarsoaldeko Industriaidea, S.A.	Edificio Servicios-Polígono Sagasti-20100 Lezo (Gipuzkoa)
Zarautzko Industriaidea, S.A.	Urdaneta Bidea, 11 Parc. 19, Pol. Abendaño 20800 Zarautz (Gipuzkoa)
Irungo Industriaidea, S.A.	Pol. Ind. Ventas C/ Gabiria, 2, 1º -20305 Irún (Gipuzkoa)
Buruntzaldeko Industriaidea, S.A.	B° Zikuñiga, 57 A-14, 3 Izda. Pol. Ibarluze 20120 Hernani (Gipuzkoa)
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	Juan Fermín Gilisagastegi 1- 2º Donostia
Deba Beheko Industriaidea, S.A.	B° San Antolín-Pol. Ind. Ibaizarte 20870 Elgoibar (Gipuzkoa)
Mallabiako Industriaidea, S.A.	Arteiz Kalea, 4 behe - 48269 Mailabia (Bizkaia)
Lanbarren Parke Logistikoak, S.A.	Doneztebe Plaza, 1 - 20180 Oiartzun (Gipuzkoa)
Tolosaldeko Apatiaerreaka Industria Lurra, S.A.	Polígono Apatia, G/ Uzturre 1, E 302, 20400 Tolosa (Gipuzkoa)
<u>Empresas asociadas</u>	
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	Plaza de España s/n, 01001 Vitoria - Gasteiz
Polo de Innovación Garaia, S.Coop.	Uribarri Auzoa, 3 - 20500 Arrasate (Gipuzkoa)
Burtzeña Empresa Parkea, S.A.	Avda. Altos Hornos de Bizkaia 33 - 48902 Barakaldo (Bizkaia)
Ibar Zaharra, S.A.	Kasko Plaza, 4 - 48910 Sestao (Bizkaia)
Urdulizko Industriaidea, S.A.	Aita Gotzon, 37 - 48610 Urduliz (Bizkaia)

c) Créditos a empresas del grupo y asociadas

El movimiento registrado durante los ejercicios 2010 y 2009 en el epígrafe de Créditos a empresas del grupo a largo y corto plazo ha sido el siguiente (en euros):

Ejercicio 2010

Euros	Saldo 31.12.09	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31.12.10
Créditos a largo plazo					
Empresas del grupo	41.053.675	7.647.845	(11.639.494)	(186.213)	36.875.813
Empresas asociadas	3.000.000	-	-	-	3.000.000
	44.053.675	7.647.845	(11.639.494)	(186.213)	39.875.813
Créditos a corto plazo					
Empresas del grupo	3.667.903	424.945	(830.506)	186.213	3.448.555
	3.667.903	424.945	(830.506)	186.213	3.448.555
Total	47.721.578	8.072.790	(12.470.000)	-	43.324.368

Ejercicio 2009

Euros	Saldo 31.12.08	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo 31.12.09
Créditos a largo plazo					
Empresas del grupo	26.542.639	21.312.384	(3.897.000)	(2.904.348)	41.053.675
Empresas asociadas	3.393.750	-	(393.750)	-	3.000.000
	29.936.389	21.312.384	(4.290.750)	(2.904.348)	44.053.675
Créditos a corto plazo					
Empresas del grupo	357.994	405.561	-	2.904.348	3.667.903
	357.994	405.561	-	2.904.348	3.667.903
Total	30.294.383	21.717.945	(4.290.750)	-	47.721.578

Con el objetivo de optimizar la gestión de tesorería del Grupo, se suscribieron en ejercicios anteriores determinados contratos que conllevan la gestión centralizada de sus recursos financieros y asimismo la concesión de financiación desde la Sociedad a aquellas sociedades que lo precisen.

De acuerdo con lo indicado, la Sociedad tiene formalizados "Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósitos en Cuenta Corriente" mediante los cuales las sociedades filiales depositan mensualmente, de manera remunerada a un tipo de interés anual del Euribor -0,10%, sus saldos bancarios excedentarios en cuentas bancarias determinadas por Sprilur, S.A. (Nota 11.c). A su vez, Sprilur, S.A. concede créditos a sus sociedades filiales en condiciones similares (a un tipo de interés anual del Euribor a tres meses + 0,70% en los seis primeros meses y Euribor a un año + 0,85% en los siguientes plazos).

El detalle de los créditos concedidos a empresas del grupo al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es el siguiente:

Euros	31.12.10			31.12.09		
	Límite	Corto plazo	Largo plazo	Límite	Corto plazo	Largo plazo
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	4.215.976	-	3.586.759	5.791.952	981.537	4.215.976
Arratiako Industrialdea, S.A.	4.000.000	215.000	3.000.000	5.000.000	-	3.680.000
Lautadako Industrialdea, S.A.	3.100.000	-	2.761.779	3.100.000	-	2.275.000
Orduñako Industrialdea, S.A.	1.760.000	-	1.055.060	2.200.000	-	1.040.000
Urola Erdiko Industrialdea, SA	16.830.000	-	11.316.899	10.830.000	-	10.455.446
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.	3.540.000	334.767	2.360.000	4.720.000	179.767	3.540.000
Mallabiako Industrialdea, S.A	8.000.000	2.532.979	5.040.000	9.040.000	1.952.727	7.040.000
Okamikako Industrialdea, S.A.	2.041.937	365.809	1.280.000	2.803.873	553.872	2.041.937
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	3.500.000	-	2.294.999	4.500.000	-	2.459.999
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	2.500.000	-	1.864.000	2.500.000	-	1.989.000
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. (*)	-	-	2.316.317	-	-	2.316.317
Urdulizko Industrialdea, S.A. (**)	3.000.000	-	3.000.000	3.000.000	-	3.000.000
TOTAL	52.487.913	3.448.555	39.875.813	53.485.825	3.667.903	44.053.675

(*) Incorpora un efecto de actualización de 949.036 euros por tratarse de un anticipo reintegrable sin interés.

(**) Incorpora un efecto de actualización de 271.329 euros por tratarse de un anticipo reintegrable sin interés.

Con fecha 18 de diciembre de 2008, la Sociedad concedió a Oarsoaldeako Industrialdea, S.A. un anticipo reintegrable sin interés por importe de 1.800.000 euros, ampliado en 516.317 euros en el ejercicio 2009, y ampliable hasta 2,5 millones de euros. Este anticipo, se reintegrará en función de los resultados obtenidos en la explotación de los pabellones, locales comerciales y garajes que se van a construir en el muelle Bortalaborda, dentro de las actividades de promoción y gestión de áreas para actividades económicas en el Puerto de Pasaia. En este sentido, en base a las estimaciones realizadas por la sociedad dependiente, el plazo de devolución se extiende hasta el ejercicio 2036. De acuerdo con el plan previsto de devoluciones, el valor actualizado del préstamo se reduce a 1.367.281 euros (1.331.875 euros a 31 de diciembre de 2009). La diferencia por importe de 949.036 euros (984.442 euros en 2009), registrada en la misma cuenta que el principal de la deuda, se ha considerado como una subvención implícita del proyecto, por lo que se imputará a resultados en cada ejercicio de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos financieros de la deuda.

Los vencimientos de los créditos concedidos a largo plazo se producirán en los siguientes ejercicios (en euros):

Ejercicios	31.12.10
2012	9.298.597
2013	8.978.899
2014	8.586.000
2015	5.286.000
2016 y siguientes	7.726.317
Total	39.875.813

El Gobierno Vasco concedió en 2003 a la Sociedad un anticipo reintegrable, sin devengo de interés, por importe de 3.000.000 euros (Nota 11.b), para aplicarlo a la financiación del anticipo, también sin interés, concedido el mismo año y por el mismo importe, a la empresa asociada Urdulizko Industrialdea, S.A. con la finalidad de adquirir activos para su posterior uso industrial. El reintegro del anticipo recibido del Gobierno Vasco, así como el entregado a Urdulizko Industrialdea, S.A., se realizará en las mismas condiciones y estarán en función de los resultados obtenidos por Urdulizko Industrialdea, S.A. en la gestión de los citados activos y con posterioridad al cumplimiento de los compromisos adquiridos por esta sociedad con una entidad financiera y con la Sociedad de Capital Desarrollo de Euskadi, S.A. (SOCADE).

d) Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Información cualitativa-

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo SPRI en el que ésta se integra (Nota 1), la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación se indican los principales riesgos que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

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

Es política de la Sociedad la obtención de garantías (avales bancarios, depósitos indisponibles, pagarés avalados, etc.) en cobertura del riesgo de crédito para aquellas operaciones significativas, si bien a 31 de diciembre de 2010 no se ha contratado ninguna garantía por no contar con operaciones significativas.

Asimismo, la Sociedad realiza profundos y detallados análisis y estudios de los deudores previamente al perfeccionamiento de las transacciones con el fin de asegurarse de la solvencia de los mismos.

En este sentido, la deuda comercial al 31 de diciembre de 2010 con clientes asciende a 3.339.033 euros (4.561.769 euros al 31 de diciembre de 2009). No obstante, este riesgo se encuentra claramente mitigado por el hecho de que en la mayor parte de las ocasiones las ventas son realizadas con pago al contado. En los casos en los que se acuerdan pagos aplazados, estos importes se encuentran adecuadamente garantizados mediante aval bancario o con la inclusión de cláusulas con condición resolutoria de la venta y recuperación del activo.

En cuanto a los créditos a empresas del grupo y asociadas cuyo saldo al cierre del ejercicio asciende a 43,3 millones de euros, aproximadamente (47,7 millones de euros a 31 de diciembre de 2009) corresponden principalmente a entregas a largo plazo para inversiones estratégicas.

b) Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de la eventual incapacidad de la Sociedad para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

La Dirección Financiera de la Sociedad y del Grupo al que la Sociedad pertenece, determina conjuntamente las necesidades de tesorería, identificando dichas necesidades con la suficiente antelación para poder planificar con tiempo las nuevas necesidades de financiación.

La capacidad de obtención de recursos financieros por parte de la Sociedad necesarios para el desarrollo de su actividad, se fija en los Presupuestos Anuales de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV). En este sentido, adicionalmente a las aportaciones recibidas de los accionistas en el ejercicio por importe de 16.350.000 euros (Nota 10) (32.486.400 euros en 2009), la Sociedad ha dispuesto de 54.867.138 euros (Nota 11) (45.331.607 euros a 31 de diciembre de 2009) de las líneas contratadas con entidades de crédito. Al cierre del ejercicio, la Sociedad tenía autorizadas disposiciones adicionales en líneas de crédito por importe de 5.132.862 euros (Nota 11) (68.160 euros en 2009).

Asimismo, según se indica en esta nota, con el objetivo de optimizar la gestión de tesorería del Grupo, la Sociedad tiene suscritos determinados contratos que conllevan la gestión centralizada de sus recursos financieros y asimismo la concesión de financiación desde la Sociedad a aquellas sociedades que lo precisen. De acuerdo con lo indicado, la Sociedad tiene formalizados "Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósito en Cuenta Corriente" mediante los cuales las sociedades filiales depositan mensualmente, de manera remunerada, sus saldos bancarios excedentarios en cuentas bancarias determinadas por Sprilur, S.A. Adicionalmente, Sprilur, S.A. concede créditos a sus sociedades filiales en las mismas condiciones en que obtiene créditos de entidades financieras.

Por otra parte, las condiciones relativas a los recursos financieros, tanto activos como pasivos con entidades de crédito, se regulan mediante el Convenio que se suscribe, generalmente con carácter anual, entre la Administración del País Vasco y las Entidades Financieras operantes en la misma. Este Convenio fija los tipos de interés, comisiones, etc., aplicables en cada caso, establecidas en torno al Euribor y que se detallan en la Nota 11 de la memoria

c) Riesgo de mercado (principalmente situación del sector inmobiliario):

La actividad de la Sociedad se encuentra condicionada a la situación económica general, sometida a los diferentes ciclos que le afectan. No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que la Sociedad desarrolla herramientas de política industrial en la CAPV, y por tanto, no se ve condicionada a la realización de sus activos en el horizonte temporal habitual del sector en el que ejerce su actividad.

Información cuantitativa-

A lo largo de la memoria adjunta se facilita información sobre los distintos riesgos así como su registro contable, tanto en los activos como en los pasivos de la Sociedad (deterioro de activos, recuperabilidades de saldos deudores, exposición al tipo de interés, etc.) disponiendo en cualquier caso del apoyo financiero de las Sociedades del Grupo y los entes públicos en los que se integran sus accionistas (Notas 1 y 14). En caso de haberse incrementado los tipos de interés en un 1%, el efecto en el gasto financiero neto del ejercicio 2010 no hubiera sido significativo.

9. Existencias

Las existencias de la Sociedad corresponden íntegramente al valor de las compras de terrenos y trabajos realizados en su urbanización, así como al de los edificios construidos, en su caso, en dichos polígonos. El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2010 y 2009, en función de su ubicación y tipo es el siguiente:

Euros	Saldo	Saldo
	31.12.2010	31.12.2009
Elorrio	4.097.811	4.097.362
Azpeitia	10.365.473	9.713.273
Ormaiztegi	3.737.575	3.732.688
Legutiano	8.610.588	8.599.164
Santurtzi	3.633.391	4.375.386
Ezkio-Itsaso	6.143.199	6.126.673
Elgoibar	1.326.999	1.322.413
Ortuella	3.599.725	3.346.080
Vitoria	2.385.126	2.403.991
Gabiria	682.115	682.115
Aretxabaleta	2.326.465	2.309.284
Eibar	4.340.000	-
Otros	4.504.760	4.469.108
Terrenos y solares	55.753.227	51.177.537
Corrección valorativa terrenos y solares	(4.877.425)	-
Total terrenos y solares	50.875.802	51.177.537
Irún	-	9.257.229
Eibar	13.164.426	9.986.903
Bergara	-	21.226.827
Total promociones en curso	13.164.426	40.470.959
Portugalete	2.727.674	9.502.663
Mallabia	1.796.545	2.111.743
Hernani	3.511.479	3.500.460
Artea	2.552.405	2.803.296
Rentería	3.837.594	3.953.150
Bergara	25.510.365	-
Irún	9.624.016	-
Otros	5.936.921	6.282.093
Edificios y polígonos terminados	55.496.999	28.153.405
Corrección valorativa polígonos terminados	(393.426)	(170.591)
Total edificios y polígonos terminados	55.103.573	27.982.814
Total existencias	119.143.801	119.631.310

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2010 y 2009 y la composición del mismo, ha sido el siguiente (en euros):

Ejercicio 2010

Euros	Saldo 31.12.2009	Compras de terrenos y otros (*)	Obras y servicios realizadas por terceros	Incorpo- ración financieros	Dotaciones por deterioro	Retiros (coste de las ventas)	Traspasos	Saldo 31.12.2010
Terrenos y solares	51.177.537	4.249.105	300.404	26.181	-	-	-	55.753.227
Promociones en curso	40.470.959	10.596	7.721.235	130.955	-	(262.674)	(34.906.645)	13.164.426
Edificios y polígonos terminados	28.153.405	(57.234)	927.053	15.563	-	(8.448.433)	34.906.645	55.496.999
Deterioro terrenos y solares	-	-	-	-	(4.877.425)	-	-	(4.877.425)
Deterioro de polígonos terminados	(170.591)	-	-	-	(222.835)	-	-	(393.426)
	119.631.310	4.202.467	8.948.692	172.699	(5.100.260)	(8.711.107)	-	119.143.801

(*) Además de "Compras de terrenos", incluye reducciones por otros conceptos por importe de 97.328 euros.

Ejercicio 2009

Euros	Saldo 31.12.2008	Compras parcelas urbanizadas y edificios	Compras de terrenos	Obras y servicios realizadas por terceros	Incorpo- ración financieros	Variación de provisiones por deterioro	Retiros (coste de las ventas)	Saldo 31.12.2009
Terrenos y solares	43.726.109	-	6.398.729	1.023.225	29.474	-	-	51.177.537
Promociones en curso	39.740.505	-	17.949	14.310.289	433.114	-	(14.030.898)	40.470.959
Edificios y polígonos terminados	30.381.768	2.980.730	195.258	568.289	-	-	(5.972.640)	28.153.405
Deterioro promociones en curso	(283.620)	-	-	-	-	283.620	-	-
Deterioro de polígonos terminados	(149.591)	-	-	-	-	(21.000)	-	(170.591)
	113.415.171	2.980.730	6.611.936	15.901.803	462.588	262.620	(20.003.538)	119.631.310

Principales variaciones-

Terrenos y solares-

Las adiciones más significativas del ejercicio 2010 corresponden a las compras de terrenos realizadas en las promociones de Ortuella, Azpeitia y Eibar, por un total de 5.245.845 euros.

Las citadas compras en el caso de Ortuella y Azpeitia supone, en ambos casos, la consecución del ámbito definido para la actuación, lo que en el corto plazo supondrá el inicio de las obras de urbanización/edificación correspondientes.

Las compras llevadas a cabo en Eibar se refieren a dos parcelas que están siendo urbanizadas durante 2011, por un coste de 4.340.000 euros. A 31 de diciembre de 2010 se encuentra pendiente de pago un importe de 4.296.600 euros, pagadero mensualmente a razón de 303.800 euros como límite hasta el 31 de diciembre de 2011, por lo que se considera se ha llevado a cabo la transmisión de todo tipo de derechos y obligaciones.

Asimismo, en el ejercicio 2010 se ha procedido a la rescisión de un contrato de compraventa realizado en 2007 en Santurtzi, debido a incumplimientos del vendedor. La Sociedad ha registrado dentro del epígrafe del balance de situación adjunto "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" la correspondiente cuenta a cobrar por lo satisfecho al vendedor del terreno, por un total de 333.898 euros.

Dentro de este apartado se encuentra el Proyecto Vitoria Industria Airpark (VIAP). Se trata de un proyecto para el desarrollo de un polígono industrial destinado a empresas de logística, junto al aeropuerto de Vitoria. La Sociedad ha recibido financiación específica de Gobierno Vasco para este proyecto (Nota 11.b) por lo que se espera que continúen las adquisiciones de suelo en la zona durante 2011.

Por su parte, las adiciones del ejercicio 2009 se correspondían principalmente con compras de terrenos en Azpeitia, Legutiano y Aretxabaleta, por un total de 5.381.427 euros.

Durante el ejercicio 2010 se han registrado deterioros en algunos de los terrenos de la Sociedad (principalmente rústicos) en base a tasaciones de expertos independientes, siendo el detalle de las más significativas:

- El valor de mercado de terreno rústico de Elgoibar de acuerdo a tasaciones de expertos independientes se ha fijado en 266.074 euros. La Sociedad ha registrado con cargo a la cuenta "Deterioro de terrenos y solares" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta un deterioro de 1.060.925 euros.
- En Santurtzi la Sociedad cuenta con cuatro parcelas rústicas. Dicho suelo ha sido analizado por expertos independientes que han fijado su valor en 530.360 euros, por lo que la sociedad ha registrado en 2009 deterioros por importe de 3.103.031 euros.
- En Gabiria la sociedad posee un suelo rústico cuyo valor de mercado de acuerdo a tasaciones de expertos independientes se ha fijado en 57.571 euros. La Sociedad ha registrado deterioros de 624.544 euros.

Promociones en curso y edificios terminados-

Las adiciones de los ejercicios 2010 y 2009 relativas al epígrafe "Promociones en curso y edificios terminados" se corresponden principalmente con las certificaciones de obra y los costes de urbanización o edificación de las promociones que la Sociedad está desarrollando (Irún, Bergara y Eibar).

La Sociedad dispone de una promoción en curso en Eibar. Se trata de una promoción de naves industriales que a cierre de 2010 se encuentran en curso, por un valor total de 13.164.426 euros, si bien se estima su finalización completa a principios de 2011. La Sociedad ha registrado durante el ejercicio ventas en esta promoción por 446.922 euros.

La Sociedad cuenta con un compromiso respecto a la parte pendiente de venta de la promoción de Hernani por la que la Sociedad ha registrado deterioros netos por importe de 222.835 euros.

En cuanto a los retirios de 2010 se corresponden fundamentalmente con el coste de ventas de las unidades entregadas en las promociones de Eibar, Erandio, Renteria y Portugalete, y en menor medida, a regularizaciones en base a experiencia previa y análisis de presupuestos de los costes de ventas registrados en ejercicios anteriores así como información adicional respecto del valor de realización de determinados activos destinados a uso comercial. Asimismo, los retirios de 2009 (20 millones de euros, aproximadamente) se correspondían con las ventas en Irún, Mallabia, Renteria y Artea principalmente.

Durante el ejercicio se ha producido la finalización de las obras de urbanización en los polígonos de Irún y Bergara, habiéndose traspasado a la cuenta de "Edificios y polígonos terminados" por importe de 9.572.900 y 25.333.745 euros, respectivamente.

El detalle de las ventas de parcelas de edificios y polígonos terminados, es el siguiente, en euros (Nota 13.a):

Euros	2010	2009
Mallabia	-	3.776.158
Erandio	114.000	410.439
Eibar	446.922	-
Portugalete	6.659.588	-
Renteria	260.549	1.432.746
Artea	-	1.900.118
Araso	-	14.398.596
Total	7.481.059	21.918.057

Según se indica en la Nota 4.g, la cuenta "Existencias" recoge la totalidad de los costes de polígonos destinados a la venta, aun cuando su periodo de realización pueda ser superior a un año. En este sentido, el detalle de las existencias de ciclo largo, propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre, es el siguiente:

Euros	31.12.2010	31.12.2009
Terrenos y solares	55.753.227	51.177.537
Promociones en curso	12.357.687	38.258.968
Edificios y polígonos terminados	49.961.001	14.656.518
Saldo final	118.071.915	104.093.023

Básicamente se han considerado existencias de ciclo corto aquellas para las que se dispone de contratos de promesa de compra-venta en la actualidad, para los que en algunos casos incluso se han recibido anticipos.

Gastos financieros activados-

La capitalización de gastos financieros, de acuerdo con la política contable que se explica en la Nota 4.g, corresponde al coste de financiación de las promociones en curso y terminadas de Eibar, Bergara e Irún, que en 2010 han ascendido a 172.699 euros, registrados en la cuenta "Incorporación al activo de gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 adjunta (acumulado a 31 de diciembre de 2010 un importe de 1.402.816 euros).

Previsiones de Inversión-

Al cierre del ejercicio, la Sociedad tiene suscritos compromisos de inversión en los distintos polígonos por importe de 63.950.342 euros (15.101.292 euros al 31 de diciembre de 2009). Del total de compromisos de inversión suscritos a 31 de diciembre de 2010, existen diversos contratos de promesa de compra-venta de pabellones edificados (un importe de 6.950.000 euros), cuya adquisición se hará efectiva en el plazo de dos años, con posibilidad de adquirir pabellones adicionales en los siguientes años, dependiendo de la demanda, hasta un total de 18.688.000 euros. Adicionalmente, hay otros dos contratos de promesa de compra-venta de parcelas urbanizadas en polígonos de Galdakao e Igorre a adquirir como límite en 2012 y 2013 por importes de 23.100.000 euros y 13.169.955 euros, respectivamente. El pago de estas últimas adquisiciones se producirá de acuerdo a las ventas que realice la Sociedad, aplicando el correspondiente efecto financiero.

Avales-

Relacionado con la actividad de la Sociedad, se han entregado avales por importe a 31 de diciembre de 2010 de 4.129.740 euros a favor de distintos Ayuntamientos y a la Diputación Foral de Bizkaia en concepto de garantía por las distintas obras que se realizan en la actualidad, de los que los Administradores estiman que no se derivará pasivo alguno. Por otro lado, la Sociedad ha recibido avales en cobertura de las distintas obras que realizan determinados proveedores de la misma, que a 31 de diciembre de 2010 ascienden a 2.125.408 euros (4.100.110 euros y 4.312.465 euros, de avales entregados y recibidos, respectivamente, a 31 de diciembre de 2009).

Provisiones de fin de obra-

Tal y como describe la Nota 4.j, la cuenta del pasivo Provisiones a corto plazo recoge los costes pendientes de incurrir relativos a aquellas parcelas vendidas antes de la finalización de las obras del polígono en el que se encuentran. El movimiento habido en esta cuenta ha sido el siguiente:

Euros	2010	2009
Saldo inicial	1.585.953	1.937.458
Dotaciones netas	93.469	(268.137)
Aplicaciones y otros	(1.537.817)	(83.368)
Saldo final	141.605	1.585.953

El saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio se corresponde con obras pendientes de los polígonos de Eibar, Rentería, Portugalete y Mallabia. Las aplicaciones de provisiones, por importe de 1.537.817 euros, se corresponden fundamentalmente con los polígonos de Rentería, Portugalete, Irún y Erandio.

Anticipos y depósitos de clientes-

El detalle de los anticipos y depósitos a cuenta de la venta de edificios y parcelas en distintos polígonos, al cierre del ejercicio es como sigue:

Euros	31.12.10		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Anticipos de clientes	1.300.000	1.123.458	2.423.458
Depósitos recibidos	-	100.051	100.051
Actualización	1.300.000 (249.707)	1.223.509 -	2.523.509 (249.707)
Total	1.050.293	1.223.509	2.273.802

Euros	31.12.09		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Anticipos de clientes	1.300.000	2.179.000	3.479.000
Depósitos recibidos	-	764.539	764.539
Actualización	1.300.000 (117.576)	2.943.539 -	4.243.539 (117.576)
Total	1.182.424	2.943.539	4.125.963

De los anticipos recibidos, 1.300.000 euros corresponden al importe de la edificación futura en el polígono de Ortuella a entregar previsiblemente en 2016 a consecuencia de una operación de permuta firmada en 2007, por la que se adjudicarían por el mismo valor pabellones en el polígono de Ortuella. De acuerdo a las mejores estimaciones de los Administradores de la Sociedad, de dicha operación no se prevé se derive ningún quebranto.

El importe de las ventas futuras comprometidas, de acuerdo con los contratos suscritos al cierre del ejercicio asciende a 7.550.607 euros (22.257.386 euros al 31 de diciembre de 2009).

10. Patrimonio Neto y Fondos Propios

a) Capital escriturado

El capital social de Sprilur, S.A., asciende al 31 de diciembre de 2010 a 187.009.000 euros, y está representado por 1.870.090 acciones nominativas de 100 euros de valor nominal cada una, tras las ampliaciones de capital indicadas a continuación. Durante el ejercicio la Junta General de Accionistas aprobó dos ampliaciones de capital, en reuniones celebradas el 4 de octubre y el 22 de diciembre de 2010, por importes de 6.300.000 euros y 10.050.000 euros mediante la emisión de 63.000 y 100.500 acciones nominativas, respectivamente. Dichas acciones emitidas tienen un valor nominal de 100 euros cada una y han sido totalmente suscritas por S.P.R.I., S.A. tras la previa renuncia realizada por la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi del derecho de suscripción preferente. La ampliación acordada el 4 de octubre de 2010 se encuentra totalmente desembolsada, mientras que la relativa al 22 de diciembre, se encuentra desembolsada en un 50% y el resto será desembolsado antes del 30 de septiembre de 2011, estando registrado en la cuenta "Capital no exigido" minorando los Fondos Propios en el pasivo del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2010.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	31.12.09		31.12.10	
	Porcentaje de participación	Euros	Porcentaje de participación	Euros
Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (SPRI)	91,44%	156.046.000	92,19%	172.396.000
Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi	8,56%	14.613.000	7,81%	14.613.000
TOTAL	100%	170.659.000	100%	187.009.000

b) Prima de emisión de acciones

La prima de emisión es de libre disposición. El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

c) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 esta reserva no se encontraba completamente constituida.

d) Subvenciones

La información sobre las subvenciones recibidas por la Sociedad, las cuales forman parte del Patrimonio Neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas para los ejercicios 2010 y 2009, es la siguiente (en euros):

Ejercicio 2010

Euros	Saldo 31.12.09	Adiciones (Nota 11.b)	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo	Saldo 31.12.10
Subvenciones no reintegrables (Nota 8.b)	3.441.133	-	-	(238.824)	66.871	3.269.180
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.581.454	1.573.985	(440.716)	(378.746)	106.049	2.442.026
Total	5.022.587	1.573.985	(440.716)	(617.570)	172.920	5.711.206

Ejercicio 2009

Euros	Saldo 31.12.08	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo	Saldo 31.12.09
Subvenciones no reintegrables	3.499.637	(81.255)	22.751	3.441.133
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.849.913	(372.860)	104.401	1.581.454
Total	5.349.550	(454.115)	127.152	5.022.587

La Sociedad recibió una subvención de capital por importe de 4.860.607 euros, con el objeto de financiar parte de la inversión en Polo de Innovación Garaia, S.Coop. (Nota 8.b). Una vez realizada la inversión, la Sociedad considera que se han cumplido las condiciones establecidas en su concesión, por lo que la considera como no reintegrable y, por lo tanto, en 2008 fue registrada dentro del patrimonio neto, una vez deducido su efecto fiscal, que ascendió a 1.360.970 euros.

El detalle de la cuenta "Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios" tal y como se indica en la presente Nota, corresponde a las subvenciones implícitas en los préstamos sin interés o con interés inferiores a los de mercado. Las adiciones registradas en el presente ejercicio se corresponden con un anticipo reintegrable correspondiente al Proyecto Vitoria Industrial Air Park (VIAP) aprobado por el Consejo de Gobierno el 15 de junio de 2010 y por el que se concede a SPRILUR, S.A. con cargo al Fondo de Proyectos Estratégicos, un importe máximo de 20.181.986 euros, para financiar las inversiones relacionadas con el proyecto. Los correspondientes abonos de los anticipos reintegrables se realizarán en función de las necesidades de tesorería que resulten del plan financiero presentado por SPRILUR, S.A. y aprobado por el órgano gestor, Viceconsejero de Industria y Energía. Durante 2010 la Sociedad ha recibido un total de 5.280.320 euros. Dicha financiación no devenga intereses por lo que se ha registrado la correspondiente subvención implícita tomando como interés de mercado para dicha financiación un 3%.

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 las subvenciones implícitas registradas con su efecto impositivo es el siguiente:

Euros	31.12.10			31.12.09		
	Importe bruto	Efecto impositivo	Importe neto	Importe bruto	Efecto impositivo	Importe neto
Deudas con empresas del grupo	1.546.388	(432.988)	1.113.400	1.798.817	(503.669)	1.295.148
Préstamo del Gobierno Vasco	1.845.314	(516.688)	1.328.626	397.647	(111.341)	286.306
Total	3.391.702	(949.676)	2.442.026	2.196.464	(615.010)	1.581.454

11. Pasivos financieros

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre, que corresponden íntegramente a débitos y partidas a pagar, es la siguiente:

Euros	31.12.10		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deudas a largo /corto plazo-			
Deudas con entidades de crédito (*)	54.867.138	-	54.867.138
Otros pasivos financieros (Nota 7)	10.680	19.483	30.163
Préstamos Gobierno Vasco (Nota 14) (*)	6.435.006	-	6.435.006
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Notas 8.b, 11.c y 14) (*)	7.352.673	41.693.609	49.046.282
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-			
Proveedores	-	8.256.584	8.256.584
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	-	18.584	18.584
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	11.821	11.821
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 12)	-	337.132	337.132
Anticipos de clientes (Nota 9)	1.050.293	1.223.509	2.273.802
Total	69.715.790	51.560.722	121.276.512

(*) Clasificado como Pasivo corriente independientemente de su vencimiento contractual al estar asociados a la financiación de las existencias en el ciclo normal de explotación de la Sociedad, por importe de 44.895.000 euros, 3.706.334 euros y 6.133.845 euros, respectivamente.

Euros	31.12.09		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deudas a largo /corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	-	45.331.607	45.331.607
Otros pasivos financieros	20.942	12.537	33.479
Deudas con empresas del grupo y asociadas	7.288.008	46.892.211	54.180.219
Préstamo del Gobierno Vasco	2.602.353	10.000.000	12.602.353
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Proveedores	-	7.233.112	7.233.112
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	19.139	19.139
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	8.186	8.186
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	810.811	810.811
Anticipos de clientes	1.182.424	2.943.539	4.125.963
Total	11.093.727	113.251.142	124.344.869

a) Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre, la Sociedad tiene líneas de crédito contratadas con diferentes entidades de crédito, siendo el saldo dispuesto como sigue:

Euros	31.12.10		31.12.09	
	Dispuesto	Límite	Dispuesto	Límite
Préstamos y créditos de entidades de crédito				
Corrientes	44.895.000	49.094.961	45.331.607	45.399.767
No corrientes	9.972.138	10.905.039	-	-
	54.867.138	60.000.000	45.331.607	45.399.767

Toda la financiación en vigor a cierre de 2010 ha sido contratada durante el presente ejercicio ya que los saldos dispuestos a cierre de 2009 vencían en 2010.

Por otra parte, el límite disponible y no dispuesto de las líneas de crédito contratadas por la Sociedad con las diferentes entidades de crédito al 31 de diciembre de 2010, asciende a 5.132.862 euros (68.160 euros al 31 de diciembre de 2009).

Los vencimientos de las deudas con entidades de crédito son los siguientes (en euros):

Años	Pólizas de Crédito
2013	10.067.138
2014	10.200.000
2015 y siguientes	34.600.000
TOTAL	54.867.138

b) Préstamos del Gobierno Vasco

Según se indica en la Nota 8.c de la memoria, el Gobierno Vasco concedió a la Sociedad en 2003 un anticipo reintegrable, sin devengo de interés, por importe de 3.000.000 euros, para aplicarlo a la financiación del anticipo, sin interés, concedido el mismo año y por el mismo importe, a la empresa asociada Urdulizko Industrialdea, S.A.

El reintegro del anticipo recibido del Gobierno Vasco, así como el entregado a Urdulizko Industrialdea, S.A. se realizará en las mismas condiciones y estarán en función de los resultados obtenidos por Urdulizko Industrialdea, S.A. según se indica en la Nota 8.c. En este sentido, de acuerdo con el plan previsto dicha deuda será devuelta íntegramente en el ejercicio 2012, por lo que la deuda se presenta neta de la subvención implícita (por importe de 271.329 euros) a 31 de diciembre de 2010 (Nota 10.d).

El Consejo de Gobierno acordó, el día 15 de junio de 2010, conceder a la Sociedad un anticipo reintegrable, sin devengo de interés, por un importe máximo de 20.181.986 euros para financiar las inversiones relacionadas con el Proyecto Vitoria Industrial Air Park - VIAP (Notas 9 y 10), de lo que la Sociedad ya ha recibido 5.280.320 euros. En este sentido, de acuerdo con el plan previsto dicha deuda será devuelta íntegramente en el ejercicio 2029, por lo que la deuda se presenta neta de la subvención implícita por importe de 1.573.985 euros a 31 de diciembre de 2010 (Nota 10.d).

c) Deudas con empresas del grupo y asociadas

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

Euros	31.12.10			31.12.09		
	Principal	Subvención Implícita (Nota 10.d)	Neto	Principal	Subvención Implícita	Neto
Pasivo no corriente						
Préstamo transformable en subvención	1.389.961	(171.133)	1.218.828	1.577.724	(236.246)	1.341.478
	1.389.961	(171.133)	1.218.828	1.577.724	(236.246)	1.341.478
Pasivo corriente						
Crédito bolsa de suelo	7.509.100	(1.375.255)	6.133.845	7.509.100	(1.562.570)	5.946.530
Depósitos recibidos	-	-	41.188.053	-	-	46.811.071
Provisión intereses Gobierno Vasco	-	-	-	-	-	81.140
Desembolsos exigidos sobre participaciones en el patrimonio neto (Nota 8.a)	-	-	505.556	-	-	-
Total	7.509.100	(1.375.255)	47.827.454	7.509.100	(1.562.570)	52.838.741

Según se indica en la Nota 7, por acuerdo del Consejo de Administración en el año 2004, la Sociedad tiene afecto al buen fin de una operación de arrendamiento con opción de compra, el préstamo sin interés concedido por "Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.", el cual es susceptible de ser capitalizado y/o aplicado, total o parcialmente, a fin de dar cobertura a las pérdidas contables que se pudieran generar por la operación citada. El saldo del préstamo se presenta neto de la subvención implícita recibida por efecto de su actualización hasta el vencimiento previsto en 2014, si bien dicho vencimiento se adaptará a la tenencia del activo.

El citado préstamo se transfiere a los resultados del ejercicio vía subvención a la explotación al mismo ritmo que las pérdidas contables anuales derivadas de la depreciación del inmovilizado arrendado netas de las rentas obtenidas. El importe transferido al resultado del ejercicio asciende a 187.763 euros (187.813 euros en 2009).

En el ejercicio 2008, Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (SPRI) acordó la concesión a la Sociedad de un crédito sin interés por importe de 7.509.100 euros para el desarrollo de proyectos empresariales en Ezkio-Itsaso y Gabiria. Este crédito tiene el carácter de reintegrable en función del porcentaje de superficie vendida del polígono afecto. En este sentido, el crédito ha sido actualizado en función de los pagos previstos hasta el año 2021 (Nota 10.d).

El saldo acreedor por Depósitos recibidos hace referencia a los Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósito en Cuenta Corriente suscritos entre Sprilur, S.A. y sus empresas del grupo (Nota 8). El detalle al cierre del ejercicio es el siguiente:

Euros	31.12.10	31.12.09
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	5.279.132	5.584.132
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	3.908.000	3.993.324
Elorrioko Industrialdea, S.A.	4.216.993	4.139.411
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	2.603.477	2.213.078
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	807.156	1.472.297
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	3.391.902	2.791.114
Zarautzko Industrialdea, S.A.	873.232	1.938.707
Irungo Industrialdea, S.A.	3.760.881	8.789.548
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	4.990.592	5.064.724
Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra,	3.779.450	3.414.875
Deba Beheko Industrialdea. S.A.	7.577.238	7.409.861
Total	41.188.053	46.811.071

Se han devengado gastos financieros por importe de 733.620 euros, equivalentes a Euribor a tres meses menos 0,1%.

Garantías entregadas-

Adicionalmente, la Sociedad es garante junto con Bizkailur, S.A., de sendas pólizas de crédito concedidas por entidades financieras por unos importes máximos de 9.916.000 euros y 2.200.000 euros a favor de Urdulizko Industrialdea, S.A. y Burtzeña Enpresa Parkea, S.A., respectivamente (9.916.700 euros y 3.300.000 euros, respectivamente, en 2009). Los Administradores de la Sociedad no estiman se produzca ningún quebranto al respecto.

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) **Saldos con Administraciones Públicas**

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

Euros	31.12.10		
	No corriente	Corriente	Total
Activos por impuesto diferido	2.221.024	-	2.221.024
Activos por impuesto corriente	-	143.491	143.491
Otros créditos con las Administraciones Públicas IVA	-	886.998	886.998
Total saldos deudores	2.221.024	1.030.489	3.251.513
Pasivo por impuesto diferido	2.221.024	-	2.221.024
Otras deudas con las Administraciones Públicas IRPF	-	73.094	73.094
Seguridad Social	-	29.614	29.614
IVA	-	189.148	189.148
Otros	-	45.276	45.276
Total sados acreedores	2.221.024	337.132	2.558.156

Euros	31.12.09		
	No corriente	Corriente	Total
Activos por impuesto diferido	1.953.228	-	1.953.228
Activos por impuesto corriente	-	118.170	118.170
Otros créditos con las Administraciones Públicas IVA	-	1.265.773	1.265.773
Total saldos deudores	1.953.228	1.383.943	3.337.171
Pasivo por impuesto diferido	1.953.228	-	1.953.228
Otras deudas con las Administraciones Públicas IRPF	-	71.473	71.473
Seguridad Social	-	26.294	26.294
IVA	-	649.383	649.383
Otros	-	63.661	63.661
Total saldos acreedores	1.953.228	810.811	2.764.039

b) **Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

El resultado contable antes de impuestos del ejercicio 2010 (10.854.608 euros, incluyendo aquellos gastos imputados directamente con cargo a patrimonio neto) coincide con la base imponible.

c) **Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto**

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio es el siguiente (en euros):

	Ejercicio 2010		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto diferido:			
Con origen en el ejercicio- Subvenciones (Nota 10.d)	(1.573.985)	-	(1.573.985)
Con origen en ejercicios anteriores- Subvenciones (Nota 10.d)	-	617.570	617.570
Total impuesto diferido	(1.573.985)	617.570	(956.415)
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	-	-	267.796

La Sociedad ha registrado en el ejercicio 2010 un gasto con cargo a patrimonio neto de 9.924 euros correspondiente a los gastos de ampliación de capital social realizados durante el ejercicio (Nota10).

	Ejercicio 2009		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto diferido:			
Con origen en ejercicios anteriores- Subvenciones (Nota 10.d)	-	454.115	454.115
Total impuesto diferido	-	454.115	454.115
Total impuesto reconocido directamente en patrimonio	-	-	(127.152)

Asimismo, en el ejercicio 2009 se registraron gastos con cargo a patrimonio neto por importe de 11.715 euros correspondientes a la ampliación de capital llevada a cabo en dicho ejercicio.

d) **Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades**

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en euros):

	2010	2009
Resultado contable antes de impuestos (cuenta de resultados)	(10.844.684)	(995.624)
Resultado contable antes de impuestos (Patrimonio)	(9.924)	(11.715)
Cuota al 28%	(3.039.290)	(282.055)
Impacto diferencias temporarias	267.796	(127.152)
Cuota por bases imponibles negativas no activadas	3.039.290	282.055
Total ingreso/(gasto) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias (impuesto diferido)	267.796	(127.152)

La totalidad del gasto por impuesto de sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta se corresponde al impuesto diferido.

e) **Activos y pasivos por impuesto diferido registrados**

El movimiento habido en el saldo de estas cuentas durante el ejercicio 2010 ha sido el siguiente (en euros):

	31.12.09	Altas	Bajas	31.12.10
Bases imponible negativas	1.953.228	440.716	(172.920)	2.221.024
Total activos por impuesto diferido	1.953.228	440.716	(172.920)	2.221.024
Subvenciones no reintegrables	(1.338.219)	-	66.871	(1.271.348)
Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	(615.009)	(440.716)	106.049	(949.676)
Total pasivos por impuesto diferido (Nota 10.d)	(1.953.228)	(440.716)	172.920	(2.221.024)

En este sentido, la Sociedad ha registrado únicamente activos por impuesto diferido por un importe equivalente a los pasivos por impuesto diferido, al considerar que dado el importe de los créditos fiscales existentes, dichos impuestos no tendrán que pagarse en el futuro. No se activan créditos fiscales adicionales dado el carácter de promoción industrial que tiene su actividad

f) **Activos por impuesto diferido no registrados**

La Sociedad no ha registrado en el balance de situación adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que no es probable que se generen en el plazo requerido por la normativa contable, bases imponibles positivas que permitan su recuperación.

El detalle de los créditos fiscales (registrados y no registrados) a 31 de diciembre de 2010 es el siguiente (en euros):

	En base	En cuota
Bases imponibles negativas	27.643.107	7.740.070
1995	784.265	219.594
1996	2.282.955	639.227
1998	277.947	77.825
1999	692.200	193.816
2000	1.990.117	557.233
2001	1.846.786	517.100
2002	559.216	156.580
2003	1.926.968	539.551
2004	833.059	233.257
2005	1.359	381
2006	3.552.406	994.674
2007	1.033.882	289.487
2009	1.007.339	282.055
2010	10.854.608	3.039.290
Deducciones pendientes y otros (*)	-	155.634
Total activos por impuesto diferido no registrados (Nota 12.e)	-	5.674.680

(*) Generadas a partir del ejercicio 2003.

g) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación 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. Al cierre del ejercicio 2010 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos. No obstante, debido a que las normas fiscales aplicadas por la Sociedad pueden ser objeto de diferentes interpretaciones por parte de las autoridades fiscales, podrían existir para los años pendientes de inspección determinados pasivos fiscales de carácter contingente que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Sin embargo, en opinión de los Administradores y de sus asesores fiscales, la probabilidad de que dichos pasivos contingentes se materialicen es remota y, en cualquier caso, no tendrían un efecto significativo sobre las cuentas anuales de la Sociedad consideradas en su conjunto.

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades 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 la cual se encuentra vigente, aun cuando existen diversos recursos planteados al respecto.

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde fundamentalmente a la venta de parcelas y edificios en polígonos industriales y se desglosa por conceptos de la siguiente forma:

	Euros	
	2010	2009
Venta de pabellones y parcelas en polígonos industriales	7.481.059	21.918.057
Arrendamiento de oficinas y edificios (Nota 7)	184.077	191.702
Prestación de servicios y otros	83.019	19.260
Ingresos financieros recibidos de sociedades dependientes (Nota 8.b)	947.972	768.682
Total	8.696.127	22.897.701

El total de las ventas de la Sociedad se han realizado en territorio nacional.

b) Consumos de explotación

Los consumos de explotación se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	2010	2009
Variación de existencias obra en curso y producto terminado (Nota 9)	(37.061)	1.497.909
Deterioro obra en curso y producto terminado	222.835	(262.620)
Aprovisionamientos		
Compras y otros (*)	13.323.858	25.957.057
Variación de existencias de terrenos y solares (Nota 9)	(4.575.690)	(7.451.428)
Deterioro de existencias terrenos y solares (Nota 9)	4.877.425	-
Total	13.811.367	19.740.918

(*) Incluye por importe de 172.699 euros y 97.328 euros, la capitalización de gastos financieros y reducción por otros conceptos, respectivamente (en el ejercicio 2009 incorpora la capitalización de gastos financieros por importe de 462.588 euros).

El total de las compras de la Sociedad se ha realizado en territorio nacional.

La Sociedad distribuye en la cuenta de resultados los aprovisionamientos por tipo de activo adquirido, independientemente de la cuenta de existencias de la que suponga una variación, dado que consideran refleja de una forma más clara el efecto de su actividad. No obstante, se muestran en el detalle anterior las variaciones de existencias por cuenta contable concreta.

c) Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

Euros	2010	2009
Seguridad social	296.824	276.848
Otras cargas sociales	35.826	43.087
	332.650	319.935

La cuenta Otras cargas sociales recoge la aportación a Itzarri-EPSV, equivalente al 3% de la masa salarial durante los seis primeros meses y el 1,5% para el resto del año.

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Se entienden entidades vinculadas cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra.

Se consideran operaciones con entidades vinculadas aquellas realizadas con empresas del grupo y asociadas. Adicionalmente, se incluyen aquellas transacciones con entidades de la Comunidad Autónoma de Euskadi que pueden estar influenciadas por la naturaleza pública de la Sociedad.

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2010 y 2009, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (SPRI)	Sociedad dominante del grupo
Parques Tecnológicos	Empresa perteneciente al Grupo SPRI
Sociedades del programa Industrialdeak	Empresas del grupo
Gobierno Vasco y entidades relacionadas	Empresas relacionadas
Administradores	Consejeros
Director General	Alto directivo

Los gastos de gestión cargados por la Sociedad, se basan en los gastos incurridos de forma centralizada, que se imputan equitativamente a cada sociedad del grupo.

El resto de transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

a) Entidades vinculadas

Los saldos registrados al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 con entidades vinculadas son los siguientes (en euros):

	31.12.10				
	Sociedad dominante del grupo	Empresas del grupo Sprilur	Empresas asociadas y otras participadas del grupo SPRI	Gobierno Vasco y otras entidades vinculadas	TOTAL
Préstamos transformables en subvenciones (Notas 7 y 11.b)	1.218.828	-	-	2.728.672	3.947.500
Deudas a corto plazo (Nota 11.c)	6.133.845	41.188.053	505.556	3.706.334	51.533.788
Créditos a largo plazo (Nota 8.c)	-	36.875.813	3.000.000	-	39.875.813
Créditos a corto plazo (Nota 8.c)	-	3.448.555	-	-	3.448.555
Deudores comerciales a largo plazo (Nota 8.a)	-	728.352	-	-	728.352
Deudores comerciales a corto plazo (Nota 8.a)	2.419	272.903	24.279	-	299.601
Proveedores, empresas del grupo (Nota 11)	18.584	-	-	-	18.584

	31.12.09				
	Sociedad dominante del grupo	Empresas del grupo Sprilur	Empresas asociadas y otras participadas del grupo SPRI	Gobierno Vasco y otras entidades vinculadas	TOTAL
Préstamos transformables en subvenciones	1.341.478	-	-	2.602.353	3.943.831
Deudas a largo plazo	5.946.530	-	-	-	5.946.530
Deudas a corto plazo	-	46.811.071	-	10.081.140	56.892.211
Créditos a largo plazo	-	41.053.675	3.000.000	-	44.053.675
Créditos a corto plazo	-	3.667.903	-	-	3.667.903
Deudores comerciales a largo plazo	-	931.191	-	-	931.191
Deudores comerciales a corto plazo	-	190.758	-	-	190.758
Proveedores, empresas del grupo	19.139	-	-	-	19.139

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

Ejercicio 2010

Euros	Sociedad dominante del grupo	Empresas del Grupo Sprilur	Empresas asociadas y otras participadas del Grupo SPRI	Gobierno Vasco y otras entidades vinculadas	TOTAL
Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas	-	821.654	126.318	-	947.972
Servicios prestados	20.722	6.000	73.424	-	100.146
Servicios recibidos	32.248	3.000	-	-	35.248
Gastos de gestión corriente	-	49.814	126.319	-	176.133
Subvenciones a la explotación	187.763	-	-	-	187.763
Gastos financieros / Subvención implícita	252.428	288.610	-	192.582	733.620

Ejercicio 2009

Euros	Sociedad dominante del grupo	Empresas del Grupo Sprilur	Empresas asociadas y otras participadas del Grupo SPRI	Gobierno Vasco y otras entidades vinculadas	TOTAL
Ventas	-	8.073.265	-	-	8.073.265
Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas	-	648.212	120.470	-	768.682
Servicios prestados	-	16.050	-	-	16.050
Servicios recibidos	32.998	612	336	-	33.946
Gastos de gestión corriente	-	41.678	120.470	-	162.148
Subvenciones a la explotación	187.813	-	-	-	187.813
Gastos financieros / Subvención implícita	252.390	694.503	-	201.610	1.148.503

Las ventas registradas en el 2009 hacen referencia a locales y parcelas adquiridos por Oarsoaldeko Industrialdea, S.A, Irungo Industrialdea, S.A. y Mallabiako Industrialdea, S.A.

Por otra parte, los gastos e ingresos financieros con empresas del grupo son consecuencia fundamentalmente de los Contratos de Integración en el Sistema de Tesorería Centralizada y Depósito en Cuenta Corriente (Notas 8.c y 11.c). El detalle de los gastos financieros con empresas del grupo e ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas devengados en el ejercicio se desglosa como sigue:

Euros	Gastos		Ingresos	
	2010	2009	2010	2009
Empresas del grupo y asociadas:				
Lautadako Industrialdea, S.A.	-	-	50.018	10.618
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	-	-	40.046	33.985
Abanto eta Zierbenako Industrialdea, S.A.	38.364	67.970	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	27.132	54.912	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	28.937	49.568	-	-
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	-	-	73.143	43.593
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	15.481	36.645	-	-
Goierrri Beheko Industrialdea, S.A.	7.925	53.229	-	-
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	-	-	226.282	98.043
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	-	38.164	43.835
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	21.279	54.551	-	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	-	-	143.669	147.868
Zarautzko Industrialdea, S.A.	7.638	30.135	-	-
Irungo Industrialdea, S.A.	31.938	126.154	-	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.	-	-	76.776	139.078
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	34.516	64.940	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	-	-	62.634	69.302
Zuatzu Parque Empresarial, S.A.	-	26.053	42.424	2.656
Orduñako Industrialdea, S.A.	-	-	18.684	17.556
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	50.713	91.268	-	-
Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A.	24.687	39.078	-	-
Gobierno Vasco	66.264	81.140	-	-
	354.874	775.643	771.840	606.534
Coste de actualización de la deuda sin interés				
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	-	-	49.814	41.678
Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.	252.428	252.390	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	126.318	120.470
Gobierno Vasco	126.318	120.470	-	-
	378.746	372.860	176.132	162.148
TOTAL	733.620	1.148.503	947.972	768.682

b) Administradores y Alta Dirección

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han devengado remuneración alguna por sueldos, dietas u otros conceptos en los ejercicios 2010 y 2009.

Según acuerdo del Consejo de Administración y de acuerdo a lo establecido en el presupuesto de la Sociedad aprobado para el ejercicio 2010, el único cargo directivo es el correspondiente al Director General. Los honorarios devengados por el mismo en el ejercicio 2010 por todos los conceptos han ascendido a 82.228 euros (41.417 en el ejercicio 2009).

Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni Altos Directivos (al margen de los seguros de vida de los que dispone la totalidad de la plantilla de la Sociedad), ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Tampoco han recibido anticipos durante los ejercicios 2010 y 2009.

c) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades se hace constar que los Consejeros y las personas vinculadas a los mismos según se define en dicha Ley, no han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

Asimismo, y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, a continuación se indica la realización, por cuenta propia o ajena, de actividades realizadas por parte de los miembros del Consejo de Administración y personas vinculadas a los mismos, en caso de ser aplicable, en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

Titular	Sociedad y actividad de la misma	Cargo (por cuenta ajena)
Sr. D. Francisco Javier Garmendia Martínez	Luzaro, E.F.C, S.A. S.P.R.I., S.A. Parque Tecnológico, S.A. Parque Tecnológico de Álava, S.A. Parque Tecnológico de San Sebastian, S.A. Autoridad Portuaria de Pasajes Ente Vasco de la Energía Bahía de Bizkaia Electricidad, S.L. Naturgas Energía Zabalgardi, S.A. Mondragón Desarrollo S.P.E., S.A. Mondragón Promoción Empresarial, S.P.E. S.A. Mondragón Innovación S.P.E., S.A. Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGEGR, S.A. Ekarpen S.P.E., S.A. Suztapen Fondo de Capital Riesgo Ezten Fondo de Capital Riesgo Ekintzaile Fondo de Capital Riesgo Elkano XXI Fondo de Capital Riesgo	Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Vicepresidente Consejero - Presidente Vicepresidente Vicepresidente Consejero Consejero Consejero Presidente Consejero Miembro del Comité Miembro del Comité Miembro del Comité Miembro del Comité
Sr. D. Ernesto Gasco Gonzalo	PLAE-AEIE (Plataforma Logística Aquitania Euskadi) ARASUR (Araba Logística) CTV (Centro Intermodal de Transporte y Logística de Vitoria) ZAISA (Sociedad Promotora de la Zona Aduanera de Irún) ZUATZU Parque Empresarial Irungo Industrialdea, S.A.	Secretario del Comité de Dirección Vocal Consejo de Administración Vocal Consejo de Administración Vocal Consejo de Administración Vocal Consejo de Administración
Sr. D. Pedro Gómez Damborenea	Parque Tecnológico de San Sebastian, S.A. Parque Tecnológico, S.A. Parque Tecnológico de Álava, S.A.	Consejero Consejero Consejero

Titular	Sociedad y actividad de la misma	Cargo (por cuenta ajena)
Sra. Dña. Lara Cuevas Lantarón	Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A. Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Ibar Zaharra, S.A. Centro de Desarrollo Empresarial Margen Izquierda, S.A. Bic Gipuzkoa Berrilan, S.A. Centro de Empresas e Innovación de Álava, S.A. Centro de Empresas e Innovación de Mondragón, S.A.	Consejera Consejera Consejera Consejera Consejera Presidenta Consejera
Sr. D. Tomás Orbea Celaya	Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGEGR, S.A. Parque Tecnológico, S.A. Parque Tecnológico de Álava, S.A. Parque Tecnológico de San Sebastian, S.A.	Vicepresidente Consejero Consejero Consejero
Sr. D. Juan José Garayar Elizondo	Sociedad para la Promoción y Reversión Industrial, S.A. Gestión de Capital Riesgo del País Vasco SGEGR, S.A. MCC Desarrollo SPE, S.A. Mondragón Promoción Empresarial SPE, S.A. EKARPEN SPE, S.A.	Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero

15. Otra información

a) Estructura del personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2010 y 2009, detallada por categorías, es la siguiente:

Categorías	2010	2009
Director General (Nota 14.b)	1	1
Subdirector general de operaciones / Director Gerente	1	1
Directores de departamento	6	5
Titulados superiores	7	6
Titulado medio	12	13
	27	26

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2010 y 2009, detallado por categorías, es la siguiente:

Categorías	31.12.2010		31.12.2009	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Director General	1	-	1	-
Subdirector general de operaciones / Director Gerente	1	-	1	-
Directores de departamento	5	1	5	1
Titulados superiores	5	2	5	2
Titulado medio	5	6	6	6
	17	9	18	9

El Consejo de Administración está formado por 9 personas, de las cuales 8 son hombres y 1 es mujer (8 hombres y 1 mujer en 2009).

b) Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a Sprilur, S.A., por parte del auditor en concepto de auditoría de cuentas durante el ejercicio 2010 han ascendido a 11.640 euros (en 2009 los honorarios prestados por otros auditores en relación con la auditoría de Sprilur, S.A. ascendían a 16.650 euros).

Asimismo, no se han prestado otros servicios profesionales a las distintas sociedades del grupo por parte del auditor principal ni por otras sociedades vinculadas al mismo.

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

En relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio para estas primeras cuentas anuales formuladas tras la entrada en vigor de la Ley, al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad tenía registrado en el balance de situación adjunto un saldo pendiente de pago a los proveedores con aplazamiento superior al plazo legal de pago de 2.532 euros.

Este saldo hace referencia a los proveedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas "Proveedores" (tanto de Grupo como de fuera del Grupo), del pasivo corriente del balance de situación a dicha fecha.

De acuerdo a la mejor interpretación de los Administradores de la Sociedad, no se han considerado aquellos saldos que provienen de operaciones y transacciones llevadas a cabo con anterioridad a la entrada en vigor de la mencionada Ley, así como tampoco aquellos saldos derivados de contratos en los que se contemplan pagos supeditados a la prestación de algún tipo de servicio o a la obtención de algún tipo de autorización relacionada con los avances urbanísticos de los proyectos a los que se dedica la Sociedad.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 55 días entre la fecha de entrada en vigor de la Ley y hasta el 31 de diciembre de 2011.

d) Situación de liquidez y presupuesto de tesorería-

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de la eventual incapacidad de la Sociedad para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

La Sociedad determina las necesidades de tesorería utilizando dos herramientas básicas:

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle y actualización mensual.
2. Presupuesto de tesorería con horizonte de 30 días con detalle diario y actualización diaria, elaborado a partir de los compromisos de pago incorporados al Sistema de Información Financiera.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 asciende a 5.132.862 y 68.160 euros, respectivamente (Nota 11).

La situación económica se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. El retraimiento de la demanda de bienes inmobiliarios unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas en estos dos ejercicios, lo que ha afectado de forma importante a la demanda de suelo industrial, pabellones industriales y oficinas. La Sociedad entiende que su relativa menor exposición a la competencia de precios (sus productos se ofrecen a precios inferiores a los que maneja el mercado), la calidad de su suelo (en su mayor parte próximo a importantes zonas industriales y con buenas comunicaciones) y el hecho de que su accionista de referencia sea una entidad pública según se indica en la Nota 10 (que pone de manifiesto mediante la concesión de financiación entre otras medidas de apoyo, -Nota 14-), permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en los ejercicios 2011 y siguientes.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para el ejercicio 2011, elaborado sobre la base de negocio recurrente de la Sociedad, son las siguientes:

Presupuesto de Tesorería	Euros
Saldo inicial	24.734.457
Cobros promociones	7.770.748
Cobros desembolso ampliación de capital (2011 y pendiente desembolso 2010)	12.935.000
Cobros por financiación recibida	2.483.189
Pagos compra terrenos	(18.068.786)
Pagos relativos a obras en promociones	(15.463.474)
Pagos por tomas de participación en sociedades del grupo y asociadas	(5.798.969)
Pagos por gestión del Sistema centralizado de tesorería	(5.305.349)
Otros pagos (gastos generales, impuestos, etc.)	(2.108.700)
Total	1.178.116

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2011, los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al cierre del ejercicio y el límite pendiente de disponer de las líneas de crédito y préstamos, permite concluir que el mismo será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado continúen endureciéndose.

16. Hechos posteriores

Con fecha 17 de diciembre de 2010 se ha firmado el "Convenio Interinstitucional de Constitución del Fondo Estratégico de Suelo" (en adelante FES), entre representantes del Gobierno Vasco y de las tres Diputaciones Forales.

El objeto del mencionado Convenio es la constitución del Fondo Estratégico de Suelo (FES) cuya misión es la realización de actuaciones en materia de suelo industrial, que resulten estratégicas para la reactivación económica y faciliten la implantación y desarrollo de nuevos proyectos empresariales.

La dotación del Fondo Estratégico de Suelo se establece en 30.050.500 euros y se encomienda la tarea de control y seguimiento del mismo a la Oficina de Inversiones Estratégicas y la tarea de gestión urbanística a SPRILUR, S.A. En este sentido, la gestión abarca tanto la dotación económica mencionada, así como una serie de inmuebles, con el objeto de posibilitar su readaptación industrial.

Con carácter anual, el Consejo Vasco de Finanzas será el encargado de ratificar las actuaciones desarrolladas en el FES a propuesta de la oficina de Inversiones Estratégicas, así como aprobar las liquidaciones.

En este contexto, SPRILUR, S.A. está trabajando con los Órganos responsables de esta encomienda para estructurar las operaciones a desarrollar en relación con la gestión del FES, con el fin de desarrollar a su vez un Convenio de Colaboración con todos los implicados en la gestión de dicho fondo, que regule en calidad de qué actuará de ahora en adelante Sprilur, S.A. respecto del fondo, así como las pautas de actuación para cada uno de las transacciones y operaciones que se puedan desarrollar (compra-venta de suelo, promoción de parques, nuevos y/o recurrentes, etc.).

En este sentido, el 3 de enero de 2011 se ha ingresado ya en una cuenta corriente creada a este efecto a nombre de SPRILUR, S.A. la totalidad del fondo por importe de 30.050.500 euros. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ya ha presentado a la oficina de Inversiones Estratégicas para su aprobación los proyectos estratégicos para los que se destinarían los fondos del FES, habiéndose aprobado dicho plan y estando actualmente en curso la gestión de dichas inversiones.

En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad estiman que como consecuencia de la gestión del FES, no se derivará quebranto alguno para SPRILUR, S.A. en ningún caso, puesto que, tanto la propiedad de los activos inmobiliarios o de los fondos a gestionar no pertenece a la Sociedad, así como también cualquier derecho y obligación derivada de los mismos (incluyendo posibles plusvalías, así como en su caso deterioros que puedan producirse, o pérdidas en la venta/desarrollo de los activos inmobiliarios).

SPRILUR, S.A.

Informe de gestión

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010

1. INTRODUCCIÓN

SPRILUR, S.A. Sociedad pública adscrita al Departamento de Industria, Innovación Comercio y Turismo, surge en Junio de 1995 como consecuencia de la integración de las actividades de las Sociedades Públicas ILUSGE, A.B.-PROGESIN, S.A. y del Departamento de Terrenos y Construcciones de la Sociedad SPRI, S.A.

El objeto social está dirigido a formular estudios, ejercitar la acción urbanizadora y edificatoria y la gestión, explotación y mantenimiento de las obras y servicios resultantes, para la promoción del suelo y edificaciones industriales en la Comunidad Autónoma de Euskadi, bien directamente o a través de otras sociedades con idéntico objeto.

El capital social al 31 de diciembre de 2010, totalmente suscrito, está representado por 1.870.090 acciones ordinarias nominativas de 100 euros de valor nominal cada una. Así mismo, se encuentran totalmente desembolsadas, excepto en lo que hace referencia a las acciones números 1.769.591 al 1.870.090 que se encuentran desembolsadas en un 50%, debiéndose proceder al desembolso pasivo restante, antes del 30 de septiembre de 2011.

La estructura accionarial es la siguiente:

	<u>Partaidetza/ Participación</u>
Industriaren Suztaperen eta Eraldateko Baltzua, I.G. / Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.	92,19%
Euskal Autonomi Elkarteko Administrazioa/ Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi	7,81%

2. ACTIVIDADES DE LA ENTIDAD

Este ejercicio 2010 se ha caracterizado, desde el punto de vista de la demanda, como un año absolutamente plano, en el que las empresas vascas han estado centradas más en resistir que en materializar planes de ampliación. SPRILUR, S.A. ha implantado una nueva modalidad de contrato de arrendamiento de pabellones con opción de compra a 3 años que haga más atractiva la comercialización de los productos de SPRILUR, S.A. y que facilite la implantación estable de empresas flexibilizando la financiación de nuestras parcelas.

La puesta en marcha del Comité de Infraestructuras, en el que se integran la Red de Parques Tecnológicos y el Grupo SPRILUR, además de ser, en sí mismo, una de las principales acciones acometidas en el año, propició la definición de un conjunto de Planes de Acción a acometer en el período 2010-2013. Como destacables podemos citar:

- La definición del Plan de Mejora y Reordenación de las empresas de Soluciones para Infraestructuras y que se comenzará a materializar este año 2011, con la reducción de tres sociedades y una reasignación de funciones y recursos humanos de los dos grupos.
- La definición en el Plan de Competitividad Empresarial de la Línea de Actuación H4 “Desarrollar una Política Activa de Suelo Empresarial” y la Iniciativa H4.1 “Utilizar el suelo como elemento estratégico de competitividad”, la cual a su vez se desgana en las siguientes acciones:
 1. La creación y gestión de áreas de actividades económicas adaptadas a cada tipo de empresa y, en particular a las de los nuevos sectores.
 2. El impulso a la creación de la figura del Gestor AEPI (Áreas Empresariales y Polígonos Industriales) y de las consiguientes asociaciones de empresas instaladas.
 3. El impulso a la estrategia para compatibilizar usos diversos-incluido el de áreas productivas- en las áreas urbanas.
 4. Apoyar a los Ayuntamientos en el desarrollo de actuaciones encaminadas a la regeneración y rehabilitación integrada de áreas degradadas.
 5. La participación, en representación del DIICT, en la Comisión de Ordenación del Territorio (COTPV) ya formalizada.
 6. La financiación de las inversiones a través de la figura de la Colaboración Público Privada, con las operaciones, ya firmadas, de Encartaciones, Galdakao e Igorre.
 7. La búsqueda de una mayor transparencia con los Proveedores y con la Sociedad con la implantación de nuevas Normas de Contratación y Pliegos de Licitación, ambas realizadas, y de la celebración del primer Foro de Proveedores que se llevó a cabo en Febrero de 2011.

Respecto a otras actividades desarrolladas podemos destacar:

Al igual que en ejercicios anteriores, se ha superado la Auditoria de Seguimiento del Sistema de Gestión de la Calidad realizada por AENOR.

El Proyecto Europeo MITKE (Managing the Industrial Territories in the Knowledge Era), en el que SPRILUR es el socio líder y cuyo objeto es definir e implantar un modelo de gestión de AEPI basado en las experiencias y buenas prácticas recogidas en el resto de Europa. En este ejercicio, se han realizado dos International Workshops, en Italia y Polonia centrados en el Medio Ambiente y la Especialización

Sectorial como temas de estudio. En el mes de Diciembre se han comenzado a celebrar, en las tres sociedades Industrialdeak inicialmente seleccionadas- Okamika, Zumárraga y Tolosa - las reuniones para testar el modelo elaborado por el socio Tecnalia.

SPRILUR forma parte de la Red Elige (Empresas Locales de Interés General) a cuya Junta Directiva pertenece; es miembro de la Asociación de Empresas Públicas de Suelo Industrial, de ámbito estatal, cuyo objetivo es la realización de acciones y estudios conjuntos para analizar las problemáticas comunes que les afectan y del grupo de trabajo GET-10 de AENOR para la elaboración de una norma para la Gestión de Áreas Empresariales.

En el ámbito de la CAPV, es socio fundador y miembro de la Junta Directiva de ERAIKUNE, el Clúster Vasco de la Construcción.

3. PRINCIPALES REALIZACIONES DE 2010

3.1. INVERSIONES

Las inversiones realizadas por SPRILUR, S.A., durante el ejercicio 2010, ascienden a 15.430.839 euros, las cuales se distribuyen de la siguiente manera:

	Euros
Inversiones Financieras	1.909.106
Inversiones en Polígonos Propios	<u>13.521.733</u>
	<u>15.430.839</u>

El importe de las Inversiones Financieras se refiere al desembolso de la toma de participación en Okamikako Industrialdea, S.A. por importe de 407.965 Euros y en empresas asociadas (Polo de Innovación Garaia, S. Coop. y Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.) por importe de 1.501.141 Euros.

Por otra parte, durante el ejercicio 2010, la gestión del Sistema Centralizado de Tesorería ha supuesto una devolución neta de financiación a las sociedades participadas y Gobierno Vasco por importe de 11.271.394 Euros, como consecuencia de la menor disposición de cuentas de crédito (considerando tanto el largo como el corto plazo por importe de 4.397.210 Euros) y así mismo, la devolución de los depósitos recibidos por importe de 15.668.604 Euros (que incluye la devolución del anticipo reintegrable a Gobierno Vasco cuyo saldo al cierre del ejercicio anterior ascendía a 10.081.140 euros).

Por lo que respecta a las Inversiones en Polígonos Propios, durante el ejercicio 2010 fundamentalmente, hacen referencia a:

1.- En el capítulo de Terrenos y Solares:

- Ha finalizado la adquisición del ámbito en el que se desarrollarán las actuaciones de Larrín (Azpeitia) y Ballonti II (Ortuella) con una inversión conjunta de 905.845 Euros.

- Adquisición de parcelas urbanizadas en el Polígono de Erisono (Eibar) por importe de 4.340.000 Euros a la Fundación Tekniker (en el mismo polígono donde la mencionada fundación edificará su nueva sede social).
- Como menor inversión, se ha rescindido una compra realizada en contrato privado en el ejercicio 2007 por importe de 741.995 Euros en el polígono Serantes (Santurtzi) ante el incumplimiento de las condiciones pactadas por parte del vendedor.

2.- En el capítulo de Promociones en Curso y Terminadas:

- Han finalizado durante el ejercicio 2010 las obras de urbanización en los polígonos de Araso (Irún) y Larramendi (Bergara), alcanzando la inversión un total conjunto de 4.656.558 Euros.
- Han continuado con las obras de edificación en el polígono de Matsaria (Eibar) con un total de 3.364.255 Euros, estando prevista su finalización a principios del ejercicio 2011.

La situación actual del mercado inmobiliario (disminución de la demanda agudizada por la crisis financiera), ha hecho que las inversiones del ejercicio se hayan centrado en finalización de las obras de las actuaciones que se encontraban en marcha a finales del ejercicio anterior y a la culminación de inversiones dentro del Plan +euskadi09 como las parcelas de Erisono comentadas anteriormente. La realización presupuestaria de las inversiones se ha quedado en torno al 58% debido a que algunas de las actuaciones del Plan +euskadi09 se han visto ralentizadas por distintos motivos (proyecto VIAP y urbanización polígono Kanpezu) así como actuaciones del presupuesto ordinario (obras de urbanización Ballonti II fundamentalmente).

Las superficies gestionadas por Sprilur en cada territorio histórico (datos acumulados 1982-2010) muestra el siguiente detalle:

T.H.	DATOS OCUPACION Y EMPLEO		DATOS DE SUPERFICIE			
	Empresas n°	Empleo n°	brutos m ²	parcelas m ²	pabellones m ²	oficinas m ²
Araba	38	469	1.346.150	142.694	8.832	
Bizkaia	369	4.300	1.661.749	485.950	55.313	18.688
Gipuzkoa	136	3.226	2.531.268	682.232	46.969	13.746
Totales	543	7.995	5.539.167	1.310.876	111.114	32.434

El número de Polígonos Propios gestionados actualmente es de 29, distribuidos territorialmente de la siguiente manera: 9 en Bizkaia, 15 en Gipuzkoa y 5 en Araba.

3.2. FINANCIACIÓN

Las inversiones realizadas se han financiado, fundamentalmente, a través de los siguientes medios:

- Ampliaciones de Capital por importe total de 16.350.000 €uros suscritas y en su integridad por Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. De este importe, un total de 5.025.000 €uros se encuentra pendiente de desembolso (previsto realizarse con anterioridad a septiembre 2011) al cierre del ejercicio.
- Importe neto de la cifra de negocios. Las ventas del ejercicio han ascendido a 7.481.059 €uros con el siguiente detalle:

	Empresas nº	Ocupación m²	Importe €	Tipo Producto
Bizkaia		138	114.000	Plazas de aparcamiento
		<u>11.025</u>	<u>6.659.588</u>	Pabellón
	23	11.163	6.773.588	
Gipuzkoa		59	108.000	Plazas de aparcamiento
		<u>793</u>	<u>599.471</u>	Pabellón
	2	852	707.471	
Totales	25	12.015	7.481.059	

- Aumento del endeudamiento bancario (neto de los saldos en tesorería) por importe de 5.451.634 €uros.

4. PREVISIONES PARA EL AÑO 2010

Como premisa general, debemos considerar SPRILUR, S.A. como Sociedad dedicada, por el Gobierno Vasco, a la gestión y desarrollo de Infraestructuras Industriales en la Comunidad Autónoma de Euskadi. Sus actuaciones abarcarán desde las reservas Estratégicas de Terreno, hasta la edificación de pabellones industriales, pasando por sus etapas intermedias, tanto en nuevos desarrollos como en áreas de recuperación o rehabilitación. Para el cumplimiento de sus objetivos, actuará directamente y/o en colaboración con otras Instituciones Públicas y con el sector privado.

Dentro de SPRILUR, S.A. se diferencian claramente dos programas: la participación en Sociedades del Programa Industrialdeak e Industria-Lurrak, en colaboración con las Diputaciones Forales y Ayuntamientos, la cual consiste en la promoción y gestión de

pequeños polígonos industriales y su cesión mediante un abanico amplio de posibilidades que van desde el arrendamiento con opción de compra, hasta la venta al contado a las PYMES, abarcando todo tipo de sectores de actividad económica de la Comunidad; y por otro, la actividad de suelo industrial en la compra de suelo estratégico para su posterior desarrollo o bien en la rehabilitación y reconversión de zonas industriales degradadas.

En relación al desarrollo de los diferentes Planes de Acción se prevé:

- Plan de Mejora y Reordenación de Infraestructuras, se acometerán las fusiones de las sociedades de Alava –Aiara Haraneko Industrialdea y Lautadako Industrialdea- y las de las Comarcas de Oarsoaldea y Bajo Bidasoa en Gipuzkoa. En este aspecto hay que recordar que la interlocución institucional puede verse modificada tras las elecciones de mayo, en cuyo caso se deberá volver a explicar en los Consejos de las sociedades Industrialdeak la filosofía y procedimiento a seguir para completar la reordenación prevista.
- Participación en la COTPV, tras los primeros meses de actuación, se presentará al Consejo de Administración, y al Departamento, una propuesta de trabajo derivada de la experiencia adquirida y de la visión que desde la Sociedad se tiene de esta importante labor.
- Se está trabajando en la firma de sendos convenios de colaboración con las sociedades IBIL e IHOBE. En el primero, se trata de utilizar la red de polígonos y sociedades del Grupo como puntos de recarga e instalación de electrolinerías. El segundo tiene por objeto seguir colaborando en la extensión de las acciones de ecoeficiencia y sostenibilidad a nuestros clientes y polígonos.
- El desarrollo de los proyectos enmarcados en el Fondo Estratégico de Suelo (FES).
- El desarrollo del proyecto VIAP tras la firma de los preceptivos Convenios de Colaboración con AENA y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- La licitación y comienzo de las obras del Polígono Ballonti de Ortuella así como del área SI-1 de Santa Cruz de Kanpezu.
- Continuar con el desarrollo del Plan de Competitividad en los ámbitos de nuestra labor en lo relacionado con la transversalidad y la eficacia y eficiencia.
- El proyecto MITKE que finalizará en el último trimestre del año con la celebración del Acto de Clausura que tendrá lugar en el País Vasco, ya que somos los líderes del proyecto,- y para el que han mostrado interés en asistir, los miembros del Secretariado Técnico del Programa INTERREG IVC - en el que se expondrán los resultados del proyecto por parte de cada uno de los socios así como se definirán las estrategias y acciones a adoptar en el futuro, bien de manera individual o como posible continuación del proyecto actual. Enmarcado asimismo en MITKE, se va celebrar, en el marco de los Cursos de Verano de la UPV un seminario sobre Gestión de Polígonos Industriales en el

que se expondrán las experiencias y avances del proyecto así como las experiencias de los agentes de suelo en el Estado, agrupados en la Asociación de Empresas Públicas de Suelo. Con este seminario, financiado como una acción de diseminación dentro de MITKE, queremos involucrar a la mayor parte de los agentes e instituciones que se mueven en el campo de la promoción de infraestructuras de actividad económica.

- Ampliar las relaciones con la participación, como primer asociado institucional, en la Confederación Española de Polígonos Empresariales – CEPE- asociación privada en la que se integran un importante número de polígonos de actividades económicas de todo el Estado y con el que se mantiene relaciones de colaboración desde hace ya 5 años con el objetivo de intercambiar experiencias y buenas prácticas.

Por otra parte, no se ha efectuado transacción alguna con acciones propias durante el ejercicio 2010.

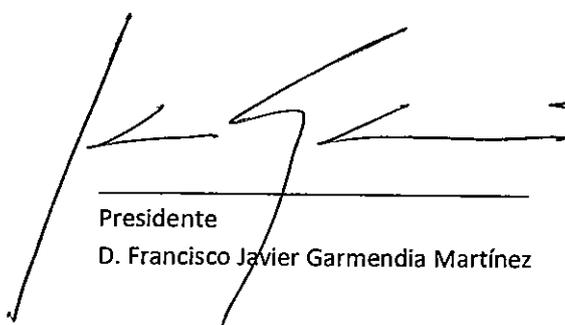
Por último, no se ha producido ningún acontecimiento de importancia con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha del presente informe que pueda afectar significativamente a las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2010.

SPRILUR, S.A.

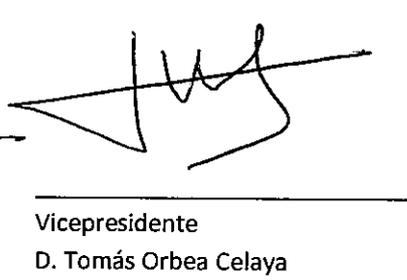
En cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, los Administradores de SPRILUR, S.A., estampan su firma en estas hojas y sello, en prueba de conformidad con las Cuentas Anuales (Papel Timbrado N 0275751 a N 0275802) y el Informe de Gestión (Papel Timbrado N 0275803 a N 0275809) del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2010 formuladas el 29 de marzo de 2011, que preceden a este escrito.

29 de marzo de 2011

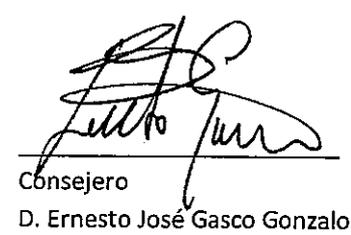
FIRMANTES



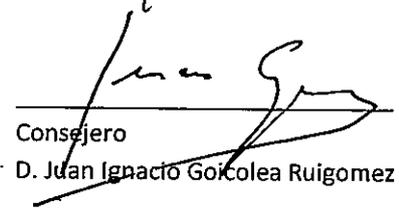
Presidente
D. Francisco Javier Garmendia Martínez



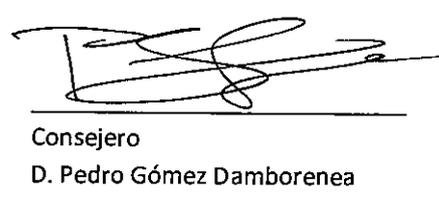
Vicepresidente
D. Tomás Orbea Celaya



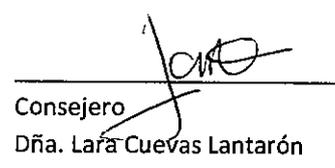
Consejero
D. Ernesto José Gasco Gonzalo



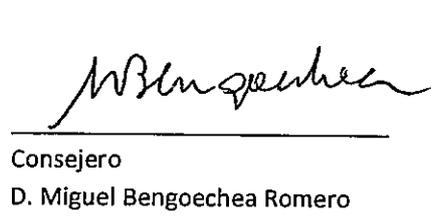
Consejero
D. Juan Ignacio Goicolea Ruigomez



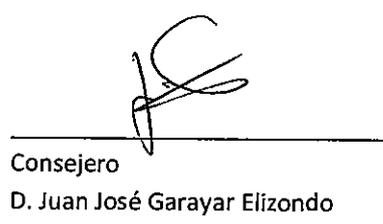
Consejero
D. Pedro Gómez Damborenea



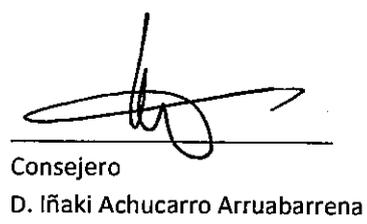
Consejero
Dña. Lara Cuevas Lantarón



Consejero
D. Miguel Bengoechea Romero



Consejero
D. Juan José Garayar Elizondo



Consejero
D. Iñaki Achucarro Arruabarrena

SPRILUR, S.A.

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

Presupuesto de Capital – Inversión-

	Euros		
	Real	Presupuesto	Desviación
INVERSIÓN-			
Pagos por Inversiones-			
Inmovilizado intangible	7.653	10.000	(2.347)
Inmovilizado material	15.758	60.000	(44.242)
Inversiones inmobiliarias	259.995	220.000	39.995
Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	897.995	6.300.000	(5.402.005)
Créditos a largo plazo a partes vinculadas	7.647.845	3.275.000	4.372.845
Créditos a corto plazo a partes vinculadas	424.945	3.500.000	(3.075.055)
Pagos por instrumentos de patrimonio-	9.924	4.120	5.804
Pagos por instrumentos de pasivo financiero (devolución y amortización)-			
Deudas con entidades de crédito	45.331.607	53.000.000	(7.668.393)
Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	22.467.834	36.007.751	(13.539.917)
Otras deudas	10.262	560.513	(550.251)
Aumento del Efectivo o Equivalentes	4.083.897	-	4.083.897
Total Inversión	81.157.715	102.937.384	(21.779.669)

Presupuesto de Capital – Financiación-

	Euros		
	Real	Presupuesto	Desviación
FINANCIACIÓN-			
Flujos de efectivo de las actividades de explotación-			
Cobros por emisión de instrumentos de patrimonio-			
Aumento de capital social	11.325.000	11.325.000	-
Cobros por emisión de instrumentos de pasivo financiero-			
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	54.867.138	86.400.000	(31.532.862)
Otras deudas a corto plazo con empresas del grupo	12.043.997	5.536.756	6.507.241
Otras deudas	6.946	48.128	(41.182)
Cobros por desinversiones-			
Créditos a corto plazo empresas del grupo	12.470.000	10.997.450	1.472.550
Otros activos financieros	54.332	5.856	48.476
Disminución del efectivo o equivalentes-	-	10.575.134	(10.575.134)
Total Financiación	81.157.715	102.937.384	(21.779.669)

Presupuesto de Explotación – Ingresos-

	Ingresos -Euros		
	Real	Presupuesto	Desviación
INGRESOS-			
Importe neto de la cifra de negocios	8.696.127	10.592.469	(1.896.342)
Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	4.314.545	14.930.872	(10.616.327)
Otros ingresos explotación-			
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	246.966	188.000	58.966
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	238.824	-	238.824
Ingresos financieros	73.782	1.539.611	(1.465.829)
Imputación de subvenciones de carácter financiero	378.746	-	378.746
Impuesto sobre Sociedades	267.796	-	267.796
Resultado del Ejercicio (Pérdida)	10.576.888	1.907.109	8.669.779
Total Ingresos	24.793.674	29.158.061	(4.364.387)

Presupuesto de Explotación – Gastos-

	Gastos -Euros		
	Real	Presupuesto	Desviación
GASTOS-			
Aprovisionamientos	18.125.912	23.200.000	(5.074.088)
Gastos de personal	1.899.952	1.986.993	(87.041)
Dotaciones para amortización	698.451	687.436	11.015
Otros gastos de explotación-			
Servicios exteriores	1.099.573	1.220.075	(120.502)
Tributos	12.879	30.786	(17.907)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	93.469	-	93.469
Otros gastos de gestión corriente	176.133	-	176.133
Gastos financieros	1.156.097	1.636.771	(480.674)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	1.531.208	396.000	1.135.208
Total Gastos	24.793.674	29.158.061	(4.364.387)

SPRILUR, S.A.

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

SPRILUR, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

Los objetivos fijados en la Memoria de Presupuestos 2010, instrumentados a través de las acciones a poner en marcha valoradas conforme a sus correspondientes indicadores, fueron los siguientes:

1. GENERACIÓN DE OFERTA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS DE PROMOCIÓN PÚBLICA
 - o Edificación de pabellones para su subdivisión en pequeños lotes
16.300 m2 edificados que suponen una inversión de 1.185.000 €uros (Ballonti II)
2. LOCALIZACIÓN NUEVOS EMPLAZAMIENTOS ADECUADOS PARA FUTURAS PROMOCIONES
 - o Realización de 15 estudios de viabilidad en base al procedimiento GIS-SPRILUR con un coste de 150.000 €uros en su conjunto.
3. INSTALACIÓN DE EMPRESAS EN ACTUACIONES PROPIAS
 - o Comercialización del producto inmobiliario mediante la fórmula de alquiler: 2.369 m2 de pabellones que reportarán unos ingresos financieros de 157.000 €uros.
 - o Venta del producto inmobiliario: 15.392 m2 de pabellones y 15.143 m2 de parcelas con unos ingresos de 4.959.000 €uros y 5.477.000 €uros respectivamente.
4. SATISFACCIÓN DEL CLIENTE
 - o Tramitación de reclamaciones en número inferior a 14.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

Para determinar el grado de cumplimiento de los citados objetivos, es preciso tener en cuenta adicionalmente, las modificaciones presupuestarias que se han aprobado a lo largo del ejercicio y que han sido:

- Incorporación al presupuesto del ejercicio 2010 de la parte no ejecutada de la Iniciativa +euskadi09. Ello ha supuesto aumentar presupuestariamente inversiones por compra de terrenos y obras de urbanización de 7.500.000 €uros (proyecto VIAP, Tekniker y obras de urbanización en Kanpezu) y la concesión de anticipo reintegrable a una sociedad del Grupo por importe de 3.000.000 €uros.
- Ampliación de capital extraordinaria a finales del ejercicio 2010 por importe de 10.050.000 €uros con un desembolso de la misma del 50%, para la compra de terrenos por importe de 3.100.000 euros en los ámbitos de Tekniker y Burtzeña y la entrega de anticipos a cuenta para la compra futura de unos pabellones en Gúeñes por importe de 1.925.000 €uros.
- Aumento de inversiones inmobiliarias por importe de 220.000 €uros por la recompra de un local destinado al arrendamiento a largo plazo.

Las principales realizaciones llevadas a cabo en el ejercicio 2010, en la vertiente de Inversiones han sido las siguientes:

- ✓ Tomas de participación en sociedades del grupo (Okamikako Industrialdea, S.A.) y asociadas (Polo de Innovación Garaia, S. Coop. y Burtzeña Empresa Parkea, S.A.) por importe total de 1.909.106 euros (de los que 1.011.111 euros se encuentran pendientes de desembolso).
- ✓ La gestión del Sistema Centralizado de Tesorería ha supuesto una devolución neta de financiación a las sociedades participadas y Gobierno Vasco por importe de 11.271.394 euros, como consecuencia de la devolución de los depósitos recibidos por importe de 15.668.604 euros (que incluye la devolución del anticipo reintegrable a Gobierno Vasco) neta de la menor disposición de cuentas de crédito (considerando tanto el largo como el corto plazo por importe de 4.397.210 euros).
- ✓ Las Inversiones en Polígonos Propios que, en su conjunto, han ascendido a un total de 13.521.733 euros se corresponden con las siguientes promociones:
 - ✚ En el capítulo de Terrenos y Solares:
 - ✚ Ha finalizado la adquisición del ámbito en el que se desarrollarán las actuaciones de Larrín (Azpeitia) y Ballonti II (Ortuella) con una inversión conjunta de 905.845 euros.

- ❖ Adquisición de parcelas urbanizadas en el Polígono de Erisono (Eibar) por importe de 4.340.000 euros a la Fundación Tekniker (en el mismo polígono donde la mencionada fundación edificará su nueva sede social).
- ❖ Como menor inversión, se ha rescindido una compra realizada en contrato privado en el ejercicio 2007 por importe de 741.995 euros en el polígono Serantes (Santurtzi) ante el incumplimiento de las condiciones pactadas por parte del vendedor.

✚ En el capítulo de Promociones en Curso y Terminadas:

- ❖ Han finalizado durante el ejercicio 2010 las obras de urbanización en los polígonos de Araso (Irún) y Larramendi (Bergara), alcanzando la inversión un total conjunto de 4.656.558 euros.
- ❖ Han continuado con las obras de edificación en el polígono de Matsaria (Eibar) con un total de 3.364.255 euros, estando prevista su finalización a principios del ejercicio 2011.

La situación actual del mercado inmobiliario, ha hecho que las inversiones del ejercicio se hayan centrado en la finalización de las obras en las actuaciones que se encontraban en marcha a finales del ejercicio anterior y a la culminación de inversiones dentro del Plan +euskadi09 como las parcelas de Erisono comentadas anteriormente. La realización presupuestaria de las inversiones en polígonos se ha quedado en torno al 58% debido a que algunas de las actuaciones del Plan +euskadi09 se han visto ralentizadas por distintos motivos (proyecto VIAP y urbanización polígono Kanpezu) así como actuaciones del presupuesto ordinario (obras de urbanización Ballonti II fundamentalmente).

Las inversiones realizadas se han financiado, fundamentalmente, a través de los siguientes medios:

- ✓ Ampliaciones de Capital por importe total de 16.350.000 euros suscritas en su integridad por Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. De este importe, un total de 5.025.000 €uros se encuentra pendiente de desembolso al cierre del ejercicio (previsto realizarse con anterioridad a septiembre 2011).
- ✓ Aumento del endeudamiento bancario (neto de los saldos en tesorería) por importe de 5.451.634 €uros.
- ✓ Anticipo reintegrable por importe de 5.280.320 euros para la financiación del proyecto Vitoria Industrial Air Park (VIAP). Dado que el citado anticipo ha sido concedido sin tipo de interés se ha procedido a su actualización registrándose la subvención implícita en el epígrafe de subvenciones dentro del patrimonio neto, una vez deducido el efecto fiscal.

Por otro lado, atendiendo a cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, cabe destacar que la pérdida del ejercicio 2010 asciende a 10.576.888 euros, si bien en una primera aproximación, cabe distinguir dentro de la misma, una pérdida originada por la propia actividad de la Sociedad y otra originada por la importante dotación por deterioro, fundamentalmente de terrenos rústicos, que se ha llevado a cabo.

Este último aspecto, ha surgido como consecuencia de la realización de valoraciones por expertos independientes de aquellas promociones cuya situación urbanística (de índole rústica), hoy por hoy, ponen de relieve una incertidumbre en la realización de los activos. Ello ha supuesto una dotación por deterioro por importe de 5.100.260 euros centrados, fundamentalmente, en los polígonos Serantes (Santurtzi), San Antolín (Elgoibar) y Gabiria.

El resto del resultado atribuido al desarrollo de la actividad propia de la Sociedad, pérdida por importe de 5.476.628 euros, tiene el detalle que se muestra en el cuadro adjunto comparativamente, tanto con el ejercicio anterior (2009) como con el presupuesto del propio ejercicio 2010.

	2010	2009	Ppto 2010
Margen bruto en las ventas	-1.323.517	2.445.277	2.166.678
Gastos netos estructura:			
* Servicios exteriores y tributos	-1.112.452	-964.184	-1.153.259
* Gastos de personal	-1.899.952	-1.758.319	-2.084.595
* Dotaciones a la amortización	-698.451	-680.785	-687.436
* Prestaciones de servicios y arrendamientos	267.096	210.962	156.663
*Subvenciones explotación	246.966	198.090	187.815
	-3.196.793	-2.994.236	-3.580.812
Resultado financiero	68.270	-106.382	-97.160
Deterioro participadas	-1.292.384	-340.283	-396.000
Gasto/(Ingreso) Impuesto sobre sociedades	267.796	-127.152	
Pérdida "actividad" después de impuestos	5.476.628	1.122.776	1.907.294

