

TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A.

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

**TOLOSALDEKO APPATTAERREKA
INDUSTRIA LURRA, S.A**

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



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

**A los Accionistas de TOLOSALDEKO
APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A.**

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

Bilbao, 11 de marzo de 2011

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

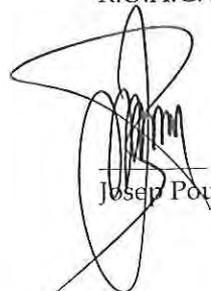
Miembro ejerciente:

MAZARS AUDITORES, S.L.P

Año 2011 N^o 03/11/00955
COPIA GRATUITA

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

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



Josep Pou



TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A.

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

BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 (Expresado en Euros)



ACTIVO	Nota	31.12.10	31.12.09	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.10	31.12.09
ACTIVO NO CORRIENTE		432.320	452.382	PATRIMONIO NETO		12.080.765	12.447.672
Inmovilizado material	Nota 5	376.302	396.364	Fondos propios	Nota 11	12.080.765	12.447.672
Terrenos y construcciones		243.782	255.286	Capital		11.492.593	11.492.593
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		132.520	141.078	Capital escriturado		11.492.593	11.492.593
Inversiones financieras a largo plazo		617	617	Reservas		1.160.810	1.160.810
Instrumentos de patrimonio		481	481	Reserva legal y estatutaria		165.406	165.406
Otros activos financieros		136	136	Otras reservas		995.404	995.404
Activos por impuestos diferidos		55.401	55.401	Resultados de ejercicios anteriores		(205.731)	(205.731)
				Resultado del ejercicio		(366.907)	(366.907)
				PASIVO NO CORRIENTE		191.806	218.078
				Deudas a largo plazo	Nota 12	90.702	93.847
				Otros pasivos financieros		90.702	93.847
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 15	101.104	124.231
ACTIVO CORRIENTE		11.860.600	12.282.540	PASIVO CORRIENTE		20.349	69.172
Existencias	Nota 7	3.203.421	2.910.269	Deudas a corto plazo			(569)
Terrenos y solares		99.094	115.079	Otros pasivos financieros			(569)
Edificios adquiridos		462.111	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 12	20.349	69.741
Obras en ciclo de construcción de ciclo largo		140.865	124.593	Proveedores		13.013	20.940
Edificios construidos		2.501.351	2.670.597	Acreedores varios		451	41.602
Anticipo de proveedores		-	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas		6.885	7.199
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 6	4.760.627	5.864.398				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	Nota 8	3.573.998	4.442.871				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	Nota 8	929.520	1.186.860				
Deudores varios		674	4.500				
Activos por impuesto corriente		231.201	117.946				
Otros créditos con las Administraciones Públicas		25.234	112.221				
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	Nota 18	3.779.450	3.414.875				
Créditos a empresas		3.779.450	3.414.875				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	117.102	92.998				
Tesorería		117.102	92.998				
TOTAL ACTIVO		12.292.920	12.734.922	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		12.292.920	12.734.922



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

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16	535.641	1.650.004
Ventas		532.325	1.118.620
Ingresos por arrendamientos		3.316	531.384
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos		(152.974)	(1.261.260)
Aprovisionamientos	Nota 16	(517.074)	(356.032)
Consumo de edificios adquiridos		(500.801)	-
Obras y servicios realizados por terceros		(16.273)	(356.032)
Otros ingresos de explotación		70.528	205.592
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		70.528	205.592
Gastos de personal		(97.780)	(116.625)
Sueldos, salarios y asimilados		(74.357)	(92.841)
Cargas sociales	Nota 16	(23.423)	(23.784)
Otros gastos de explotación		(302.377)	(586.585)
Servicios exteriores		(189.054)	(406.693)
Tributos		(48.216)	(99.137)
Pérdidas, deterioro y variaciones por operaciones comerciales		(65.107)	(80.755)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(37.632)	(38.635)
Otros resultados		-	3.041
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(501.668)	(500.500)
Ingresos financieros	Nota 16	112.130	216.248
De valores negociables y otros instrumentos financieros		112.130	216.248
De empresas del grupo y asociadas		24.686	39.078
De terceros		87.444	177.170
Gastos financieros		(496)	(1.486)
Por deudas con terceros		(496)	(1.486)
RESULTADO FINANCIERO		111.634	214.762
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(390.034)	(285.738)
Impuestos sobre beneficios	Nota 16	23.127	80.007
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(366.907)	(205.731)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(366.907)	(205.731)



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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>	<i>Nota 3</i>	(366.907)	(205.731)
<i>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>			
<i>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</i>			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(366.907)	(205.731)

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

	Capital		Prima emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido					
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2008	11.492.593			386.920	(221.749)	995.639	12.653.403
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores							
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores							
B. SALDO AJUSTADO, 01/01/09	11.492.593			386.920	(221.749)	995.639	12.653.403
I. Total ingresos y gastos reconocidos						(205.731)	(205.731)
II Otras variaciones del Patrimonio Neto							-
1. Distribución del resultado del 2008				773.890	221.749	(995.639)	-
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2009	11.492.593	-	-	1.160.810	-	(205.731)	12.447.672
I. Ajustes por cambios de ejercicios anteriores							
II. Ajustes por errores de ejercicios anteriores							
D. SALDO AJUSTADO, 01/01/10	11.492.593	-	-	1.160.810	-	(205.731)	12.447.672
I. Total ingresos y gastos reconocidos						(366.907)	(366.907)
II Otras variaciones del Patrimonio Neto					(205.731)	205.731	-
E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2010	11.492.593	-	-	1.160.810	(205.731)	(366.907)	12.080.765





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

	Nota de la memoria	31.12.10	31.12.09
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(390.034)	(285.738)
Ajustes del resultado.		(74.002)	(176.127)
Amortización del inmovilizado (+).	Nota 5	37.632	38.635
Ingresos financieros (-).	Nota 16	(112.130)	(216.248)
Gastos financieros (+).	Nota 16	496	1.486
Cambios en el capital corriente. Diferencia N - N-1		758.651	1.072.630
Existencias (+/-).		(293.153)	1.261.260
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		1.103.771	74.491
Otros activos corrientes (+/-).		-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(49.391)	(270.754)
Otros pasivos corrientes (+/-).		569	7.633
Otros pasivos no corrientes (+/-).		(3.145)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		111.634	214.762
Pagos de intereses (-).		(496)	(1.486)
Cobros de intereses (+).		112.130	216.248
Otros pagos (cobros) (-/+).		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		406.249	825.527
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones (-).		(17.570)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(17.570)	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)			
		388.679	825.527
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.507.873	2.682.346
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		3.896.552	3.507.873



TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A. MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

1. Actividad de la Sociedad

Tolosaldeko Apattaerreka Industria Lurra, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó el 10 de junio de 1999 con el objeto social de estimular y promover las actividades económicas de la comarca de Tolosaldea (Gipuzkoa) mediante el desarrollo de un polígono industrial de la zona de Apattaerreka. Para el cumplimiento de este objetivo se desarrollarán las siguientes actividades:

- La adquisición de suelo y propiedades vinculadas al mismo.
- La promoción urbanística del suelo mediante la redacción de los documentos de planeamiento urbanístico y los proyectos de urbanización y gestión.
- La ejecución de la urbanización y construcción de pabellones.
- La gestión y/o transmisión de suelo, pabellones, y edificios industriales hasta la total transferencia de su titularidad.

Como se describe en la Nota 11 la Sociedad forma parte del grupo SPRI cuya sociedad dominante es la Sociedad para Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (en adelante SPRI, S.A.). A su vez la Sociedad tiene como sociedad dominante directa a SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Álava y Vizcaya, respectivamente. La sociedad dominante formula y publica cuentas anuales consolidadas.

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

2. Bases de Presentación de las Cuentas Anuales

2.1. Imagen fiel

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

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

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



Las presentes cuentas anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 3 de junio de 2010.

2.2. Principios contables

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

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

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

- Pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 7 y 8)
- Vida útil de los activos materiales (Nota 5)
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de determinadas provisiones y contingencias (Nota 14)
- El valor razonable de determinados activos financieros no cotizados en mercados activos (Nota 6)
- Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 10)

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

2.4. Comparación de la información.

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



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

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

Debido a este hecho, las cuentas a cierre del ejercicio 2009 no coinciden con las aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 3 de junio de 2010.

3. Aplicación de Resultados

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad consiste en destinar las pérdidas del ejercicio 2010 que ascienden a 336.907 euros, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Por su parte, con fecha 3 de junio de 2010, la Junta General de Accionistas aprobó que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2009 por importe de 205.731 euros, fueran destinadas al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. Normas de Registro y valoración

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

4.1. Inmovilizado material

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

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

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

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



	Años Vida Útil
Edificios	20
Otras Instalaciones, utillaje y mobiliario	7
Mobiliario	7
Equipos informáticos	4

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 37.632 Euros (38.635 euros en 2009) (Nota 5).

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

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

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

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

4.2. Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos



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

4.3. Instrumentos financieros

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

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

a) Activos financieros

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

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

- **Préstamos y partidas a cobrar: "Contratos Industrialdea"**

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

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

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

En cada fecha de cierre del balance, la Sociedad evalúa si existen evidencias objetivas de que un préstamo o partida a cobrar ha sufrido deterioro. Generalmente, se considerará que se ha producido una pérdida del 100% del valor de una cuenta a cobrar si ha existido un caso de suspensión de pagos, quiebra, reclamación judicial o impago de letras,



pagarés o cheques. En el caso de que no se produjera ninguno de estos hechos pero se haya producido un retraso en el cobro superior a 6 meses, se realiza un estudio detallado dotándose una provisión en función del riesgo estimado en dicho análisis.

b) Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

c) Instrumentos de patrimonio propio

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

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



d) Fianzas recibidas

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

e) Efectivo y activos líquidos equivalentes al efectivo

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

4.4. Existencias

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

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

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

4.5. Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible



del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

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

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

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

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

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

4.6. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

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

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

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



entregadas, con el límite del valor razonable del bien en el momento de la incorporación o el coste de producción, el menor.

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

4.7. Provisiones y contingencias

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

- Provisiones: obligaciones existentes a la fecha de cierre surgidas como consecuencia de sucesos pasados, sobre los que existe incertidumbre en cuanto a su cuantía o vencimiento pero de las que es probable que puedan derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad y el importe de la deuda correspondiente se puede estimar de manera fiable.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran o no, uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y no cumplen los requisitos para poder reconocerlos como provisiones.

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

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

Los pasivos contingentes no se reconocen en el balance de situación, sino que se informa sobre los mismos en la memoria (véase Nota 14).

4.8. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.9. Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

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



Las aportaciones efectuadas por la Entidad por este concepto en cada ejercicio se registran en el capítulo "Gastos de Personal – Cargas sociales " de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 17).

4.10. Transacciones con partes vinculadas

En la preparación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo a las Sociedades pertenecientes al grupo SPRI, al cual pertenece el accionista mayoritario de la Sociedad, y entidad asociada, a la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa (Notas 1 y 11).

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

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

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

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

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

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



5. Inmovilizado material

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe "Inmovilizado material" de los balances de situación adjuntos, han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010

	Terrenos y construcciones	Otras instalaciones y mobiliario	Otro inmovilizado	TOTAL
COSTE				
Saldo a 31.12.2009	270.167	243.188	9.787	523.142
Entradas	-	7.695	9.875	17.570
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	270.167	250.883	19.662	540.712
AMORTIZACIÓN				
Saldo a 31.12.2009	(14.881)	(102.462)	(9.435)	(126.778)
Dotación del ejercicio	(11.504)	(25.980)	(148)	(37.632)
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2010	(26.385)	(128.442)	(9.583)	(164.410)
VNC a 31.12.2009	255.286	140.726	352	396.364
VNC a 31.12.2010	243.782	122.441	10.079	376.302

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009

	Terrenos y construcciones	Otras instalaciones y mobiliario	Otro inmovilizado	TOTAL
COSTE				
Saldo a 31.12.2008	270.167	243.188	9.787	523.142
Entradas	-	-	-	-
Salidas, bajas, reducciones	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	270.167	243.188	9.787	523.142
AMORTIZACIÓN				
Saldo a 31.12.2008	(3.377)	(76.482)	(8.284)	(88.143)
Dotación del ejercicio	(11.504)	(25.980)	(1.151)	(38.635)
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo a 31.12.2009	(14.881)	(102.462)	(9.435)	(126.778)
VNC a 31.12.2008	266.790	166.706	1.503	434.999
VNC a 31.12.2009	255.286	140.726	352	396.364



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

	Coste al 31.12.10	Coste al 31.12.09
Terrenos y bienes naturales	40.001	40.001
Construcciones	230.166	230.166
Total	270.167	270.167

Las principales adiciones del ejercicio 2010 corresponden a adquisiciones de maquinaria.

No se han registrado bajas en los ejercicios 2010 ni 2009.

La Sociedad dispone de la plena titularidad sobre los bienes del inmovilizado material. Asimismo, la Sociedad no tiene compromisos para la adquisición o venta de inmovilizado material por importe significativo ni existen elementos de inmovilizado material en litigio o afectos a garantías frente a terceros.

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

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

Correcciones valorativas por deterioro

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

Bienes totalmente amortizados

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

	31.12.10	31.12.09
Otras instalaciones	44.735	44.735
Mobiliario	25.252	25.252
Equipos para procesos de información	9.787	4.978
Total	79.774	74.965

Seguros

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



6. Activos Financieros por categorías

Categorías de activos financieros-

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9), así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

Categorías	Euros					
	31.12.2010			31.12.2009		
	Corriente			Corriente		
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo (Nota 18)	Total	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo (Nota 18)	Total
Préstamos y partidas a cobrar	4.760.627	3.779.450	8.540.077	5.864.398	3.414.875	9.279.273

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

Clasificación por vencimientos-

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010

	Euros							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y siguientes	Total largo plazo	Total
Inversiones en empresas de grupo								
Créditos a empresas de grupo (Nota 18)	3.779.450	-	-	-	-	-	-	3.779.450
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 8)	929.520	600.107	675.305	758.512	411.785	1.128.289	3.573.998	4.503.518
Deudores	674	-	-	-	-	-	-	674
Activos por impuesto corriente	231.201	-	-	-	-	-	-	231.201
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	25.234	-	-	-	-	-	-	25.234
Deudores y otras cuentas a cobrar	4.966.079	600.107	675.305	758.512	411.785	1.128.289	3.573.998	4.760.627



Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009

	Euros							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	Total largo plazo	Total
Inversiones en empresas de grupo								
Créditos a empresas de grupo (Nota 18)	3.414.875	-	-	-	-	-	-	3.414.875
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 8)	1.186.860	620.593	697.148	790.028	892.186	1.442.916	4.442.871	5.629.731
Deudores varios	4.500	-	-	-	-	-	-	4.500
Activos por impuesto corriente	117.946	-	-	-	-	-	-	117.946
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15)	112.221	-	-	-	-	-	-	112.221
Deudores y otras cuentas a cobrar	4.836.402	620.593	697.148	790.028	892.186	1.442.916	4.442.871	9.279.273

Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros-

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de los activos financieros detallados anteriormente han ascendido a 87.444 euros (177.170 euros en 2009), en concepto de ingresos financieros por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

7. Existencias

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010

	Euros				Saldo a 31.12.10
	Saldo a 31.12.09	Adiciones	Trasposos	Retiros	
Edificios adquiridos	-	837.356	-	(375.245)	462.111
Terrenos y solares	115.079	-	-	(15.985)	99.094
Obra en curso	124.593	16.272	-	-	140.865
Edificios construidos	2.670.597	-	-	(169.246)	2.501.351
Valor neto de las existencias	2.910.269	853.628	-	(560.476)	3.203.421



Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009

	Euros				Saldo a 31.12.10
	Saldo a 31.12.09	Adiciones	Trasposos	Retiros	
Terrenos y solares	115.079	-	-	-	115.079
Obra en curso	-	124.593	-	-	124.593
Edificios construidos	4.056.450	-	-	(1.385.853)	2.670.597
Valor neto de las existencias	4.171.529	124.593	-	(1.385.853)	2.910.269

“Edificios adquiridos” recoge las 2 naves recuperadas en el polígono de Apatta en el presente ejercicio. Una de estas naves recuperadas se vende en el propio ejercicio 2010.

El epígrafe “Terrenos y solares” registra, principalmente, el coste de adquisición de terrenos para próximas promociones.

“Obra en curso” integra, básicamente, los estudios de desarrollo de ampliación del polígono Apatta.

“Edificios construidos” registra el coste de los edificios desocupados de las parcelas “A” y de la “parcela E” del polígono de Apatta.

El detalle de los edificios desocupados destinados a la venta es el siguiente:

	31.12.10	31.12.09
Edificios adquiridos		
Local A2	462.111	-
Edificios construidos		
Oficinas A1	1.644.883	1.814.129
Pabellón E 2-2	365.329	365.329
Pabellón E 3-2	244.766	244.766
Pabellón E 3-7	246.373	246.373
Total	2.963.462	2.670.597

Todos ellos se encuentran ubicados en el Polígono de Apattaerreka. A 31 de diciembre de 2010 se encuentra adjudicado por el Consejo de Administración el Pabellón E 3-7, cuya venta se llevará a cabo en el ejercicio 2011.

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

8. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

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



	2010		2009	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Clientes por contratos industrialdea	619.720	3.552.538	477.795	4.442.871
Clientes por ventas y prestación de servicios	309.800	21.460	709.065	-
Total	929.520	3.573.998	1.186.860	4.442.871

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2010

	Principal	Intereses	Total
1 año	929.521	94.493	1.024.014
Entre 1 y 5 años	2.445.709	234.730	2.680.439
Más de 5 años	1.128.289	45.006	1.173.295
	4.503.519	374.229	4.877.748

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2009

	Principal	Intereses	Total
1 año	1.186.860	111.702	1.298.562
Entre 1 y 5 años	2.701.574	307.870	3.009.444
Más de 5 años	1.741.297	69.767	1.811.064
	5.629.731	489.339	6.119.070

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

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

8.1. Clientes por contratos Industrialdea

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

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009, la conciliación entre la inversión bruta total en los contratos de arrendamiento financiero y su valor actual es la siguiente:



	31.12.10		31.12.09	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Importe bruto a cobrar	714.215	3.832.273	589.497	4.780.538
Menos - Ingresos financieros no devengados	(94.495)	(279.736)	(111.702)	(337.667)
Valor actual de los pagos	619.720	3.552.537	477.795	4.442.871

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el detalle de las facturaciones mínimas a realizar en base a los contratos de arrendamiento en vigor es el siguiente:

	Euros					
	31.12.2010			31.12.2009		
	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual	Cobros mínimos	Intereses	Valor actual
Hasta 1 año	714.215	(94.494)	619.721	589.497	(111.702)	477.795
No corriente			-			
Entre 1 y 5 años	2.658.978	(234.730)	2.424.248	3.009.444	(307.870)	2.701.574
Más de 5 años	1.173.295	(45.006)	1.128.289	1.811.064	(69.767)	1.741.297
Total	4.546.488	(374.230)	4.172.258	5.410.005	(489.339)	4.920.666

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

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Saldo al inicio del ejercicio	5.410.005	6.004.171
Cobros	(554.869)	(488.982)
Altas de contratos	469.785	600.713
Resoluciones de contrato	(789.480)	(635.000)
Regularización de tipos de interés	11.048	(70.897)
Saldo al final del ejercicio	4.546.489	5.410.005

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

9. Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

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

	Euros	
	31.12.10	31.12.09
Caja	175	86
Bancos e instituciones de crédito-	116.927	92.912
c/c Gipuzkoa Donostia Kutxa	116.927	92.912
Total	117.102	92.998

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

Los ingresos devengados por este tipo de activos durante el ejercicio 2010 han ascendido a 911 euros (7.145 euros durante el ejercicio 2009).

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

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

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

a) Riesgo de crédito y liquidez:

La Sociedad está integrada en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del Grupo SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras (Nota 18).

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

Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes, que corresponden a contratos industrialdea de pabellones, oficinas o locales (Notas 6 y 8), está garantizada por las propias unidades inmobiliarias objeto de los contratos.



Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance y de la "tesorería centralizada" del Grupo SPRILUR (Nota 18).

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

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

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

		Euros			
		31.12.2010		31.12.2009	
	Tipo de interés	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Tesorería	Euribor 3M-0,10	117.102	-	92.998	-
Cuentas a cobrar (Nota 8)	Euribor 3M+1,25 a Euribor 12M+2,85	4.172.258	-	4.920.666	-
Ventas con pago aplazado (Nota 8)	Euribor 3M+1,25 a Euribor 12M+2,85	331.260	-	709.065	-
Deudas con empresas del Grupo (Nota 18)					
Créditos	Euribor 3M-0,10	3.779.450	-	3.414.875	-
		8.400.070	-	9.137.604	-

11. Fondos Propios

11.1. Capital social

El capital social al cierre del ejercicio se compone de 1.912.245 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas según el siguiente detalle:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación
Sprilur, S.A.	975.245	51,00%
Apattaerreka Industriegunea, S.L.	468.500	24,50%
Diputación Foral de Gipuzkoa	468.500	24,50%
Total	1.912.245	100%

11.2. Reservas

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



	Saldo al 01.01.09	Aumento	Saldo al 31.12.09	Aumento	Saldo al 31.12.10
Legal y estatutarias					
Reserva legal	65.842	99.564	165.406	-	165.406
Otras reservas					
Voluntarias	321.004	674.326	995.330	-	995.330
Reservas especiales	74	-	74	-	74
Total	386.920	773.890	1.160.810	-	1.160.810

Reserva legal

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

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

Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

12. Deudas a corto y largo plazo

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

	31.12.2010	31.12.2009
No Corrientes	90.702	93.847
Otros pasivos financieros	90.702	93.847
Otras deudas	90.702	93.847
Corrientes	20.349	69.741
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	20.349	69.741
Proveedores	13.013	20.940
Acreeedores varios	451	41.602
Otras deudas con las Administraciones Públicas	6.885	7.199
Total	111.051	163.588



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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010:

	Corriente		No corriente				Total no corriente	Total
	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y ss		
Otros pasivos financieros	-	-	-	32.141	-	58.561	90.702	90.702
Acreeedores com. y otras cuentas a pagar								
Proveedores	13.013	-	-	-	-	-	-	13.013
Acreeedores varios	451	-	-	-	-	-	-	451
Otras deudas con las Administraciones Públicas	6.885	-	-	-	-	-	-	6.885
Total	20.349	-	-	32.141	-	58.561	90.702	111.051

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009:

	Corriente		No corriente				Total no corriente	Total
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y ss		
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	24.489	69.358	93.847	93.847
Acreeedores com. y otras cuentas a pagar								
Proveedores	20.940	-	-	-	-	-	-	20.940
Acreeedores varios	41.602	-	-	-	-	-	-	41.602
Otras deudas con las Administraciones Públicas	7.199	-	-	-	-	-	-	7.199
Total	69.741	-	-	-	24.489	69.358	93.847	163.588

13. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley15/2010, de 5 de julio a largo y corto plazo

Al 31 de diciembre de 2010 no existe importe pendiente de pago a proveedores por operaciones comerciales celebradas con posterioridad al 7 de julio de 2010, fecha de



entrada en vigor de la Ley 15/2010, y que presentan un aplazamiento de pago superior al plazo legalmente establecido (60 días).

14. Provisiones y contingencias

Según se establece en los contratos industrialdea, los compradores tienen derecho a la devolución de un porcentaje sobre las cuotas satisfechas, en el caso de rescisión de los contratos. Al 31 de diciembre de 2010, la contingencia máxima por este concepto asciende a 887.782 euros (596.037 euros al 31 de diciembre de 2009). El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna por este concepto, ya que no se prevén rescisiones voluntarias de contratos.

15. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

Administraciones Públicas deudoras	No corriente	Corriente	Saldo a 31.12.10	No corriente	Corriente	Saldo a 31.12.09
Activos por impuesto diferido	55.401	-	55.401	55.401	-	55.401
Activos por impuesto corriente		231.201	231.201	-	117.946	117.946
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	25.234	25.234	-	112.221	112.221
Hacienda Pública deudora por IVA	-	25.234	25.234	-	112.221	112.221

Administraciones Públicas acreedoras	No corriente	Corriente	Total 31.12.10	No corriente	Corriente	Total 31.12.09
Pasivos por impuesto diferido	101.104	-	101.104	124.231	-	124.231
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	6.885	6.885	-	7.199	7.199
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	4.650	4.650	-	4.879	4.879
Organismos de la Seguridad Social	-	2.235	2.235	-	2.320	2.320

Situación fiscal

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

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido



inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

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

Impuesto sobre beneficios

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y Gastos directamente imputados al Patrimonio Neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio			(390.034)			-	(390.034)
Impuesto sobre sociedades			-			-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
con origen en el ejercicio	-	7.013	7.013	-	-	-	7.013
con origen en ejercicios anteriores	89.428	-	89.428	-	-	-	89.428
Base Imponible (resultado fiscal)	89.428	7.013	(293.593)	-	-	-	(293.593)
Cuota Íntegra (28%)	-	-	-	-	-	-	-
Deducciones fiscales aplicadas	-	-	-	-	-	-	-
Cuota Líquida							
Retenciones y pagos a cuenta	-	113.255	113.255	-	-	-	113.255
Importe a ingresar (a devolver)	-	(113.255)	(113.255)	-	-	-	113.255



Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y Gastos directamente imputados al Patrimonio Neto			Total
	Aumento	Disminución	Total	Aumento	Disminución	Total	
Ingresos y gastos del ejercicio			(205.731)			-	(205.731)
Impuesto sobre sociedades	-	(80.007)	(80.007)	-	-	-	(80.007)
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias							
con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
con origen en ejercicios anteriores	87.878	-	87.878	-	-	-	87.878
Base Imponible (resultado fiscal)	87.878	(80.007)	(197.860)	-	-	-	(197.860)
Cuota Íntegra (28%)	-	-	-	-	-	-	-
Deducciones fiscales aplicadas	-	-	-	-	-	-	-
Cuota Líquida							
Retenciones y pagos a cuenta	-	117.950	117.950	-	-	-	117.950
Importe a ingresar (a devolver)	-	(117.950)	(117.950)	-	-	-	(117.950)

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

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

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

	Euros	
	31.12.10	31.12.09
Cuota líquida	-	-
Variación de impuestos diferidos	(23.127)	(80.007)
Gasto por impuesto sobre Sociedades	(23.127)	(80.007)



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

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

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

Activos y pasivos por impuestos diferidos

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio 2009 y 2010 y a los ejercicios precedentes y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registra en las cuentas "Activos por impuesto diferido" o "Pasivos por impuestos diferidos", según corresponda. Dichos impuestos diferidos se han calculado mediante la aplicación a los importes correspondientes del tipo impositivo nominal vigente.

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010:

	Euros			Saldo 31.12.10
	Saldo 31.12.09	Aumentos	Disminuciones	
Activos por impuestos diferidos				
Registro de créditos por bases imponibles negativas	55.401	-	-	55.401
Pasivos por impuestos diferidos				
<u>Diferencias temporarias</u>	<u>124.231</u>	<u>1.913</u>	<u>(25.040)</u>	<u>101.104</u>
Registro de reservas por adaptación al nuevo P.G.C.	63.677	-	(21.226)	42.451
Por operaciones a plazos (arrendamiento financiero)	60.554	1.913	(3.814)	58.653

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009:

	Euros			Saldo 31.12.09
	Saldo 31.12.08	Aumentos	Disminuciones	
Activos por impuestos diferidos				
Registro de créditos por bases imponibles negativas	-	80.007	(24.606)	55.401
Pasivos por impuestos diferidos				
<u>Diferencias temporarias</u>	<u>148.837</u>	<u>-</u>	<u>(24.606)</u>	<u>124.231</u>
Registro de reservas por adaptación al nuevo P.G.C.	84.903	-	(21.226)	63.677
Por operaciones a plazos (arrendamiento financiero)	63.934	-	(3.380)	60.554



16. Ingresos y Gastos

Importe neto de la cifra de negocios

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

	Euros	
	2010	2009
Importe neto de la cifra de negocio		
Contratos industrialdea	532.325	531.384
Venta directa de pabellones	-	1.118.620
Arrendamiento puro	3.316	-
Total	535.641	1.650.004

La totalidad de los ingresos se obtienen mediante contratos de arrendamiento financiero, los ingresos por arrendamiento puro corresponden a una situación puntual con un cliente.

Consumo de edificios adquiridos y obras realizadas por terceros

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

	Euros	
	2010	2009
Compras de edificios	946.927	
Variación de existencias	(446.126)	
Obras y servicios realizados por terceros	16.273	356.032
	517.074	356.032

Las compras de edificios del ejercicio corresponden a la recuperación de dos pabellones en el ejercicio 2010.

Cargas sociales

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

	Euros	
	2010	2009
Cargas Sociales		
Aportaciones y dotaciones para pensiones	1.957	1.004
Seguridad Social a cargo de la empresa	21.466	22.065
Ortos gastos sociales	-	715
Total	23.423	23.784

La Sociedad tiene asumido un compromiso con sus trabajadores por el que aporta el 1,5% (3% la primera mitad de 2010 y en el ejercicio 2009) de su salario a la entidad de previsión social voluntaria ITZARRI E.P.S.V. El importe correspondiente al ejercicio 2010 ha ascendido a 3.682 euros (4.858 euros en el ejercicio 2009).



La plantilla media de los ejercicios 2010 y 2009, distribuida por categorías, es como sigue:

Categoría profesional	Nº medio empleados	
	2010	2009
Gerente	1	1
Administrativos	1	1
Total	2	2

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

Categoría profesional	2010			2009		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Gerente	-	1	1	0,75	0,25	1
Administrativos	-	1	1	0	1	1
	-	2	2	1	1	2

Ingresos financieros

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

	Euros	
	2010	2009
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 18)	24.686	39.077
Intereses por contratos de arrendamiento financiero	86.532	170.025
Intereses por cuentas corrientes (Nota 9)	912	7.145
Total	112.130	216.247

17. Información sobre medio ambiente

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

18. Operaciones con partes vinculadas

18.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

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



	Euros	
	Inversiones en empresa del grupo a corto plazo - Créditos a empresas	
	31.12.10	31.12.09
Sociedad dominante SPRILUR, S.A.	3.779.450	3.414.875

La Sociedad se integró en el ejercicio 2003 en el "Sistema de Tesorería Centralizada" del GRUPO SPRILUR, por el cual las sociedades filiales depositan sus saldos bancarios excedentarios en la cuenta corriente abierta en la sociedad matriz SPRILUR, S.A. (Nota 10), los depósitos se efectúan por plazos mensuales renovables mes a mes y tienen un carácter de disponibilidad flexible, pudiéndose retrotraer siempre que se considere necesario, dentro del plazo del ciclo de gestión de un mes. Asimismo, SPRILUR, S.A. puede a su vez conceder créditos a las sociedades filiales, en las mismas condiciones que obtiene de las entidades financieras.

Al 31 de diciembre de 2010, el saldo a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A., asciende a 3.779.450 euros y figura registrado en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo a corto plazo - Créditos a empresas del grupo" del activo del balance de situación adjunto. Los ingresos financieros devengados en el ejercicio 2010 por este sistema han ascendido a 24.686 euros (39.077 euros en el ejercicio 2009), y figuran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros - De valores negociables y otros instrumentos financieros - De empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

	Euros			
	2010		2009	
	Servicios recibidos	Ingresos financieros	Servicios recibidos	Ingresos financieros
- Sprilur, S.A.	1.813	24.686	1.614	39.078
- Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	820	-	-	-
- Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	1.912	-	-	-
- Araia Araneko Industrialdea, S.A.	90	-	715	-
Total	4.635	24.686	2.329	39.078

18.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 no se ha devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha registrado durante dicho ejercicio, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 50.917 euros (50.073 euros en el ejercicio 2009), como retribuciones devengadas por la alta dirección, en concepto de sueldos y salarios.

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



18.3. Otra información referente a los Administradores

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



Administradores

	Mikel Oregi	Ignacio Zuloaga	Juan Carlos Asín	Joseba Amondarain	Oskar Alberdi	Pedro García	Fernando Narciso	Consuelo Romeo	Aitor Sarasola	Jon Gabika-Aldekoa	Jokin Bildarraitz
Aiara Haraneko Industrialdea, S.A.	-	-	Presidente	-	-	-	-	-	-	-	-
Lautadako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	-	-	-	-	Secretario	-	-	-	-	-	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	Vocal	-	-	-	Secretario	-	-	-	-	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Secretario	-	-	Vocal	-	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	-	-	Presidente	-	-	Vocal	-	-	-	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	Vocal	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Vocal	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vicepresidente	Vocal	-	Secretario	-	Vocal	-	-	-	-
Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vocal	Secretario	-	Vocal	-	-	-	-	-	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	Vicepresidente	Vocal	-	-	Secretario	-	-	-	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vicesecretario	-	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-	-
Irungo Industrialdea, S.A.	Vocal	Vicesecretario	Secretario	-	-	Vocal	-	-	-	-	-
Lanbarren Parke Logistikoak, S.A.	Vicepresidente	-	Vocal	-	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vicesecretario	Vocal	-	-	Vocal	-	-	-	-	-
Okamikako Industrialdea, S.A.	-	-	Presidente	-	-	-	-	-	-	-	-
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vicesecretario	Vocal	Vocal	Vocal	-	Secretario	-	-	-	-
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vicesecretario	Vocal	Vocal	-	Vocal	-	-	-	-	-
Zarautzko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vicesecretario	Vocal	Vocal	Vocal	-	-	-	-	-	-
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	-	-	-	-	-	Vocal	-	-	-	-	-
	Secretario no consejero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gazteiko Industrialdea Lurra, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	-	-	Vicepresidente	-	-	-	-	-	-	-	-
Polo de Innovación Garaia, S. Coop.	-	-	Vocal	-	-	-	-	-	-	-	-





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

Estructura financiera del Grupo

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

	31.12.2010	31.12.2009
Fondos Propios	381.864	334.996
Socios Externos	182.523	182.607
Subvenciones recibidas	15.159	17.135
Pasivo No Corriente	65.268	79.610
Pasivo Corriente	204.605	104.713
	849.419	719.061

19. Otra información

19.1. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios correspondientes a la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2010 han ascendido a 4.373 euros (5.273 euros en 2009), no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.

20. Hechos posteriores al cierre

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



TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A.

Informe de gestión de 2010

1. INTRODUCCIÓN

TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A. Se constituyó el 10 de junio de 1999 con el Objeto Social de estimular y promover las actividades económicas en la comarca de Tolosaldea, desarrollando un polígono industrial en la zona de Apattaerreka, mediante la gestión y promoción de suelo urbanizado, de pabellones y de edificios industriales hasta la total transferencia de la titularidad del mismo.

Esta iniciativa nace con una finalidad complementaria de las funciones del Programa Industrialdeak, de la sociedad SPRILUR, S.A. El proyecto se concibe como la generación de una zona industrial en los términos municipales de Ibarra, Leaburu y Tolosa con proyección comarcal y complementario de los suelos industriales desarrollados por los distintos municipios de Tolosaldea.

Mediante esta fórmula de promoción de parcela industrial urbanizada se consigue dotar de una mayor flexibilidad a la oferta, posibilitando una ordenación futura más racional y acorde a las propias necesidades de las empresas.

2. ACTIVIDADES GENERALES DE LA ENTIDAD

Desde el momento de la constitución de la Sociedad se inician las primeras actividades encaminadas a la compra de suelo y redacción de los documentos urbanísticos que posibilitarán el desarrollo del polígono industrial comarcal de Tolosaldea Apatta.

El 80% de suelo del sector se adquirió vía compra y el 20% restante por expropiación forzosa.

En el ejercicio 2005 se finalizaron y remataron tanto las obras de urbanización general del polígono como las de la Edificación de la Parcela D.

Se continúa con la comercialización de parcelas y pabellones habiéndose comprometido hasta el 80% de los mismos.

En el 2008 se finaliza la construcción de los pabellones de las subparcelas E2 y E3 así como el edificio de oficinas A1.

La superficie bruta del sector 512.828 m² originando 182.791 m² de superficie urbanizada y 112.400 m² edificables.

El acta de replanteo e inicio de obra se realizó el 11 de septiembre de 2002.



La actuación de la sociedad se ha dirigido a ofertar 91.097 m² edificables en parcelas urbanizadas a disposición de las empresas, 18.305 m² de pabellones modulares con la tipología de Industrialdea y un edificio de oficinas con 2.287 m².

3. PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2010

3.1. Política de Inversiones:

Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2010 son los relativos a la 2ª fase en concepto de proyectos y estudios medioambientales por importe de 16.272

3.2. Política Financiera:

Las inversiones se han financiado con Recursos propios por los ingresos derivados de las ventas de parcelas urbanizadas, pabellones u oficinas.

3.3. Política Comercial:

Se comunica en prensa la evolución del Polígono y la oferta disponible en parcelas y pabellones industriales. Actualmente el 100% de las parcelas urbanizadas, el 93% de los pabellones edificados y el 39% de oficinas están adjudicados.

3.4. Política de personal:

No se contemplan variaciones en la plantilla.

4. OBJETIVOS PRINCIPALES PARA 2011

4.1. Política de Inversiones:

Las inversiones previstas para el ejercicio 2011 ascienden a 2.264.468 euros para hacer frente a los siguientes conceptos de la segunda fase:

- Proyectos y dirección de obra 224.403 euros
- Obra acondicionamiento 2.040.065 euros

4.2. Política Financiera:

Las inversiones previstas durante el ejercicio se materializarán mediante los ingresos provenientes de la venta y arrendamiento de pabellones modulares y oficinas.

4.3. Política comercial:

Se realizará una campaña de promoción y publicidad de la oferta de oficinas y locales comerciales, destinándose un gasto de 20.214 euros

4.4. Política de personal:

La sociedad mantendrá la estructura de dos personas en la plantilla.



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

Reunidos los administradores de Tolosaldeko Apataerrika Industrial Lurra, S.A., en fecha 10 de marzo de 2011 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2010. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2010, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

Dña. Consuelo Romeo
(Presidente)

D. Fernando Narciso
(Secretario)

D. Jokim Bildarratz
(Vocal)

D. Oskar Alberdi
(Vocal)

D. Pedro García
(Vocal)

D. Mikel Oregi Goñi
(Vicepresidente)

D. Ignacio Zuloaga
(Vocal)

D. Juan Carlos Asín Bustamante
(Vocal)

D. Jon Gabika-Aldekoa
(Vocal)

D. Aitor Sarasola
(Vocal)

D. Joseba Amondarain
(Vocal)

TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A.

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

Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A.

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

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización</u>	<u>Desviación frente a presupuesto</u>
			<u>Aumento (Disminución)</u>
GASTOS:			
Aprovisionamientos	2.254.468	517.074	(1.737.394)
Gastos de personal	115.485	97.780	(17.705)
Otros gastos de explotación	395.399	302.377	(93.022)
Amortización de inmovilizado	31.894	37.632	5.738
Gastos financieros	2.388	496	(1.892)
	<u>2.799.634</u>	<u>955.359</u>	<u>(1.844.275)</u>
INGRESOS:			
Importe neto de la cifra de negocios	1.650.932	535.641	(1.115.291)
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	870.782	(152.974)	(1.023.756)
Otros ingresos de explotación	138.484	70.528	(67.956)
Ingresos financieros	138.115	112.130	(25.985)
Impuesto sobre Sociedades	-	23.127	23.127
Pérdidas del ejercicio	1.321	366.907	365.586
	<u>2.799.634</u>	<u>955.359</u>	<u>(1.844.275)</u>



MARRS

Tolosaldeko Apataerrea Industria Lurra, S.A.

EJECUCION DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO 2010 (CUADRO II)

(Euros)

	<u>Presupuesto Definitivo</u>	<u>Realización (*)</u>	<u>Desviación frente a presupuesto Aumento (Disminución)</u>
INVERSIONES:			
Pagos por inversiones	-	17.570	17.570
Inmovilizado material	-	17.570	17.570
Aumento del efectivo y equivalentes	-	24.104	24.104
	<u>-</u>	<u>41.674</u>	<u>41.674</u>
FINANCIACION:			
Flujo de efectivo de las actividades de explotación	(1.809.374)	403.104	2.212.478
Cobros por emisión de instrumentos de pasivo financiero	8.680	3.146	(5.534)
Fianzas recibidas a largo plazo	8.680	3.146	(5.534)
Cobros por desinversiones	1.726.662	(364.575)	(2.091.237)
Créditos a corto plazo a empresas del grupo	1.726.662	(364.575)	(2.091.237)
Disminución del efectivo y equivalentes	74.032	-	(74.032)
	<u>-</u>	<u>41.674</u>	<u>41.674</u>

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



TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A.

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

TOLOSALDEKO APATTAERREKA INDUSTRIA LURRA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

Las inversiones previstas para el ejercicio 2010 ascienden a 2.254.468 euros para hacer frente a los siguientes conceptos:

- Proyectos y dirección de obra 214.403 euros.
- Obra acondicionamiento 2.040.065 euros.

2. POLÍTICA FINANCIERA

Las inversiones previstas durante el ejercicio se materializarán mediante los ingresos provenientes de la venta y arrendamiento de pabellones modulares y oficinas.

3. POLÍTICA COMERCIAL

Se realizará una campaña de promoción y publicidad de la oferta de oficinas y locales comerciales, destinándose un gasto de 20.170 euros.

4. POLÍTICA DE PERSONAL

La sociedad prevé continuar con una plantilla estructural de dos personas.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

1. POLÍTICA DE INVERSIONES

Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2010 son los relativos a la 2ª Fase en concepto de proyectos y estudios medioambientales por importe de 16.273 euros.

2. POLÍTICA FINANCIERA

Las inversiones se han financiado con recursos propios por los ingresos derivados de las ventas de parcelas urbanizadas, pabellones y oficinas.

3. POLÍTICA COMERCIAL

Se comunica en prensa la evolución del Polígono y la oferta disponible en parcelas y pabellones industriales. Actualmente el 100% de las parcelas urbanizadas, el 93% de los pabellones edificados y el 39% de oficinas están adjudicados.

4. POLÍTICA DE PERSONAL

Se mantiene la figura del gerente y secretaria.