

**UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

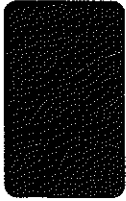
**INFORME DE AUDITORÍA,  
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**



ZUBIZARRETA

**UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

- ✓ Informe de Auditoría
- ✓ Cuentas Anuales
- ✓ Informe de Gestión de 2008



**ZUBIZARRETA**

CONSULTING, S.L.

**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES**

*A los Accionistas de*

*Urola Garaiko Industrialdea, S.A.*

- 1. Hemos auditado las cuentas anuales de UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.*
- 2. Las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas son las primeras que UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A. prepara aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. De acuerdo con la Disposición Transitoria cuarta del citado Real Decreto, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas del ejercicio precedente. En la Nota 2.e) de la memoria "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se incluye el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007, que fueron formuladas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad vigente en el citado ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de los criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición.*

*Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 10 de marzo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.*



ZUBIZARRETA

3. *En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A. al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.*
  
4. *El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 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 2008. 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 de los registros contables de la Sociedad.*

**ZUBIZARRETA CONSULTING, S.L.**  
*(Sociedad inscrita en el R.O.A.C. con el nº S-0455)*

Fdo.: Felipe Gorostegi Iturrioz  
(SOCIO)

*Donostia-San Sebastián, a 16 de marzo de 2009.*



**UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

- ✓ Cuentas Anuales
- ✓ Informe de Gestión de 2008

## UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

### Balance de situación al 31 de diciembre de 2008 (Euros)

ACTIVO	Nota	2008	PASIVO	Nota	2008
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>75.756</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>7.862.911</b>
<u>Inmovilizado material</u>	5	<u>75.756</u>	Fondos Propios	9	7.862.911
Terrenos y construcciones		31.866	Capital		6.153.940
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		43.890	Prima de emisión		391.205
			Reservas		1.294.765
			Reserva legal y estatutarias		110.792
			Otras reservas		1.183.973
			<u>Resultado del ejercicio</u>		<u>23.001</u>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>114.212</b>
			<u>Deudas a largo plazo</u>	10	<u>41.055</u>
			Otros pasivos financieros		41.055
			<u>Pasivos por impuesto diferido</u>	10,11	<u>73.157</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>8.229.424</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>328.057</b>
<u>Existencias</u>	6	<u>2.720.817</u>	<u>Deudas a corto plazo</u>	10	<u>3.128</u>
Terrenos y solares		2.216.905	Otros pasivos financieros		3.128
Obras en curso		390.365	<u>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</u>		<u>324.929</u>
Edificios construidos		113.547	Proveedores	10	246.620
<u>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</u>		<u>1.505.353</u>	Acreedores varios	10	42.079
Clientes por ventas y prest. de servicios a largo plazo	7,8	1.047.018	Otras deudas con las Admin. Públicas	10,11	36.230
Clientes por ventas y prest. de servicios a corto plazo	7,8	357.412			
Deudores varios		1.772			
Activos por impuesto corriente	11	86.886			
Otros créditos con Admin. públicas	11	12.265			
<u>Inversiones en empresas del grupo a corto plazo</u>	8	<u>3.514.719</u>			
Créditos a empresas		3.514.719			
<u>Inversiones financieras a corto plazo</u>		<u>104.575</u>			
Créditos a empresas		4.016			
Otros activos financieros		100.559			
<u>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</u>		<u>383.960</u>			
Tesorería		383.960			
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>8.305.180</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>8.305.180</b>



**UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.**  
**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio**  
**terminado el 31 de diciembre de 2008**  
**(Euros)**

	Nota	2008
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	13	312.786
- <u>Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos</u>		292.122
- <u>Aprovisionamientos</u>	13	(511.291)
Consumo de edificios adquiridos		(221.798)
Obras y servicios realizados por terceros		(289.493)
- <u>Otros ingresos de explotación</u>	13	187.785
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		187.785
- <u>Gastos de personal</u>		(195.479)
Sueldos, salarios y asimilados		(157.177)
Cargas sociales		(38.302)
- <u>Otros gastos de explotación</u>		(359.697)
Servicios exteriores		(344.141)
Tributos		(15.556)
- <u>Amortización del inmovilizado</u>		(17.614)
- <u>Otros resultados</u>		709
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>		<b>(290.679)</b>
- <u>Ingresos financieros</u>		322.769
De empresas del grupo y asociadas		203.018
De terceros		119.751
- <u>Gastos financieros</u>		(144)
Por deudas con terceros		(144)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>322.625</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>31.946</b>
- <u>Impuesto sobre beneficios</u>		(8.945)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>23.001</b>

**UROLA GARAÍKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
**(Euros)**

	Nota	2008
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>		23.001
<u>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</u>		---
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTO IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		23.001
<u>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</u>		---
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>		---
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		23.001

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**(Euros)**

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007</b>	6.153.940	391.205	975.757	83.860	7.604.762
<b>Ajustes por aplicación del nuevo Plan contable</b>	---	---	235.148	---	235.148
<b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2008</b>	6.153.940	391.205	1.210.905	83.860	7.839.910
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>	---	---	---	23.001	23.001
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	---	---	83.860	(83.860)	---
<b>Distribución del resultado del ejercicio 2007</b>	---	---	83.860	(83.860)	---
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008</b>	6.153.940	391.205	1.294.765	23.001	7.862.911





## UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

### Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 (Euros)

	Nota	Importe
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		31.946
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>(305.011)</b>
Amortización del inmovilizado (+)		17.614
Ingresos financieros (-)		(322.769)
Gastos financieros (+)		144
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(1.100.917)</b>
Existencias (+/-)	6	(1.557.604)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		389.746
Otros activos corrientes (+/-)		4.848
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		62.093
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>286.942</b>
Pagos de intereses (-)		(143)
Cobros de intereses (+)		321.344
Cobros(pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(34.259)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.087.040)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones (-)</b>		<b>(16.038)</b>
Inmovilizado material		(15.983)
Otros activos		(55)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(16.038)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>1.125.332</b>
Devolución y amortización de (-)		1.125.332
Deudas con entidades de crédito		(378)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	8	1.134.043
Otras deudas		(8.333)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>1.125.332</b>
<b>AUMENTO /DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>22.254</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		361.706
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		383.960

## **UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

### **Memoria 2008**

(Expresada en EUROS)

#### **NOTA 1. NATURALEZA DEL NEGOCIO**

La Sociedad "UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.", anteriormente denominada Zumarragako Industrialdea, S.A., se constituyó el 26 de diciembre de 1985.

El objeto social lo constituye el estímulo y la promoción de la iniciativa y la inversión industrial en los términos municipales de la comarca Urola Garaia mediante:

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

En el ejercicio 2001 se materializó la fusión por absorción de Legazpiko Industrialdea, S.A. que transmitió, por sucesión universal, la totalidad de sus activos y pasivos a la absorbente, extinguiéndose sin liquidación.

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

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

La Sociedad forma parte del sector público empresarial de la Comunidad Autónoma de Euskadi, al hallarse integrada en el grupo SPRI, siendo la sociedad dominante directa y la dominante última, las Sociedades SPRILUR, S.A. y SPRI, S.A., con domicilio en Bizkaia y Alava, respectivamente. Las cuentas anuales consolidadas del grupo SPRI, formuladas el 29 de febrero de 2008 por SPRI, S.A., correspondientes al ejercicio 2007 se encuentran depositadas en el Registro Mercantil de Alava.



Dadas las actividades que desarrolla la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental. Por ello, no se incluyen en la presenta memoria de las cuentas anuales desgloses específicos respecto a información de cuestiones medioambientales.

## **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN**

### **a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales han sido elaboradas a partir de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Real Decreto 1514/07 de 16 de Noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y de los flujos de efectivo habidos en el ejercicio.

A su vez, ha sido aplicada la Orden de 28 de diciembre de 1994 de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en la legislación mercantil vigente ni en el nuevo Plan General de Contabilidad.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, hallándose pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

### **b) Principios contables aplicados**

Los principios y criterios contables aplicados en la elaboración de las presentes cuentas anuales son los que se indican en la Nota 4 de esta memoria. Los citados principios y criterios se corresponden con los de aplicación obligatoria, sin que se hayan aplicado principios ni criterios contables no obligatorios.

### **c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de las presentes cuentas anuales los Administradores de la Sociedad han utilizado ciertas estimaciones para la valoración de determinadas partidas del balance de la cuenta de pérdidas y ganancias, relacionados, básicamente, con la vida útil asignada a los activos materiales. Dichas estimaciones se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, siendo posible que acontecimientos posteriores obliguen a su modificación en ejercicios posteriores.

d) **Comparación de la información**

Las presentes cuentas anuales son las primeras que los Administradores elaboran de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, siendo el 1 de enero de 2008 la fecha de inicio del primer período presentado bajo la nueva normativa contable. Esta fecha es la que denominamos fecha de transición a las nuevas normas contable.

De conformidad con la Disposición transitoria cuarta del citado Real Decreto, a los efectos de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las presentes cuentas anuales se consideran cuentas anuales iniciales, por lo que no se reflejan cifras comparativas.

e) **Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables**

La nueva normativa contable aprobada ha supuesto la introducción de determinados cambios en las políticas y criterios contables, la necesidad de elaboración de nuevos estados financieros (estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo), así como una nueva forma de presentación del balance y cuenta de pérdidas y ganancias. La Sociedad ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales incluidos en el balance de situación a la fecha de transición de acuerdo con los principios de contabilidad vigentes en el ejercicio precedente.

A continuación se presenta el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias que contienen las cuentas anuales del ejercicio 2007, aprobadas por la Junta General de Accionistas elaboradas de acuerdo con la normativa contable en vigor en ese ejercicio.



## UROLA GARAICO INDUSTRIALDEA, S.A.

### Balance de situación al 31 de diciembre de 2007 (Euros)

ACTIVO	2007	PASIVO	2007
<b>B) Inmovilizado</b>	<b>2.698.086</b>	<b>A) Fondos propios</b>	<b>7.604.762</b>
III. <u>Inmovilizaciones materiales</u>	<u>2.698.086</u>	I. <u>Capital suscrito</u>	<u>6.153.940</u>
Inmovilizado para arrendamiento	2.630.096	II. <u>Prima de emisión</u>	<u>391.205</u>
Terrenos y construcciones	114.595	IV. <u>Reservas</u>	<u>975.757</u>
Otras instalaciones y mobiliario	106.192	Reserva legal	102.407
Anticipos e inmovilizaciones		Otras reservas	873.350
materiales en curso	1.049.666	V. <u>Resultados de ejercicios anteriores</u>	---
Otro inmovilizado	22.728	Resultados negativos de ejercicios anteriores	---
Amortizaciones	(1.225.191)	VI. <u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>83.860</u>
		<b>D) Acreedores a largo plazo</b>	<b>41.054</b>
<b>D) Activo circulante</b>	<b>5.222.404</b>	IV. <u>Otros acreedores</u>	<u>41.054</u>
III. <u>Deudores</u>	<u>103.994</u>	Fianzas y depósitos recibidos a largo	41.054
Clientes por ventas y prest. servicios	18.657	<b>E) Acreedores a corto plazo</b>	<b>274.674</b>
Empresas del grupo, deudores	5.225	II. <u>Deudas con entidades de crédito</u>	<u>378</u>
Administraciones públicas	79.862	Préstamos y otras deudas	378
Deudores varios	250	IV. <u>Acreedores comerciales</u>	<u>141.407</u>
IV. <u>Inversiones financieras temporales</u>	<u>4.751.857</u>	Deudas por compras y prestaciones de	
Créditos a empresas del grupo	4.648.762	servicios	141.407
Otros créditos	2.591	V. <u>Otras deudas no comerciales</u>	<u>132.889</u>
Depósitos y fianzas constituidas c/p	100.504	Administraciones públicas	121.429
VI. <u>Tesorería</u>	<u>361.706</u>	Remuneraciones pendientes de pago	---
VII. <u>Ajustes por periodificación</u>	<u>4.847</u>	Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	11.460
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>7.920.490</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>7.920.490</b>

**UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

**Cuenta de pérdidas y ganancias para el ejercicio  
finalizado al 31 de diciembre de 2007**  
**(Euros)**

<b>DEBE</b>	<b>2007</b>	<b>HABER</b>	<b>2007</b>
<b>A) GASTOS</b>		<b>B) INGRESOS</b>	
- <u>Transferencias de inmovilizado a existencias</u>	<u>422.942</u>	- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	<u>1.159.873</u>
- <u>Gastos de personal</u>	<u>181.902</u>	Ventas	985.034
Sueldos, salarios y similares	145.571	Prestaciones de servicios	174.839
Cargas sociales	36.331		
- <u>Dotaciones para amortizaciones de Inmovilizado</u>	<u>312.208</u>		
- <u>Otros gastos de explotación</u>	<u>286.697</u>		
Servicios exteriores	257.401		
Tributos	29.296		
<b>I. Beneficios de explotación</b>	<b>---</b>	<b>I. Pérdidas de explotación</b>	<b>43.876</b>
- <u>Gastos financieros y gastos asimilados</u>	<u>1.081</u>	- <u>Otros intereses e ingresos asimilados</u>	<u>173.995</u>
Por deudas con terceros y gastos asimilados	1.081	De empresas del grupo	162.046
		Otros intereses	11.949
<b>II. Resultados financieros positivos</b>	<b>172.914</b>		
<b>III. Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<b>129.038</b>		
- <u>Gastos extraordinarios</u>	<u>11.376</u>	- <u>Ingresos extraordinarios</u>	<u>---</u>
- <u>Gastos y pérdidas de otros ejercicios</u>	<u>1.634</u>	- <u>Ingresos y beneficios de otros ejercicios</u>	<u>445</u>
		<b>IV. Resultados extraordinarios negativos</b>	<b>12.565</b>
<b>V. Beneficios antes de impuestos</b>	<b>116.473</b>		
- <u>Impuesto sobre Sociedades</u>	<u>32.613</u>		
<b>VI. Resultados del ejercicio (Beneficio)</b>	<b>83.860</b>		



La conciliación entre el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición a la nueva normativa contable, determinado de acuerdo con la normativa contable anterior, y el que correspondería a esa misma fecha de conformidad con la nueva normativa contable se muestra a continuación:

	Importe
<b>Patrimonio neto según normativa contable anterior</b>	<b>7.604.762</b>
Reconocimiento de ingresos por contratos de arrendamiento financiero	326.595
Pasivos por Impuesto diferido	(91.447)
<b>Total ajustes</b>	<b>235.148</b>
<b>Patrimonio neto bajo nueva normativa contable</b>	<b>7.839.910</b>

La explicación de los impactos en el patrimonio neto como consecuencia de la transición al nuevo Plan General de Contabilidad es la siguiente:

\* Tratamiento de las operaciones de arrendamiento financiero y reconocimiento de los ingresos de ellas derivados

De acuerdo con la normativa contable anterior, la Sociedad registraba como inmovilizado material (“Inmovilizado para arrendamiento”) el coste de adquisición de los inmuebles con destino al arrendamiento con opción de compra, siendo objeto de amortización en el plazo de duración de los contratos (9 años), de forma proporcional a la recuperación de los importes de principal financiados, reconociendo como ingresos el importe total de las cuotas de arrendamiento devengadas, que integran el principal y los intereses explícitos pactados en los contratos.

Con la entrada en vigor de la nueva normativa contable, y considerando que los inmuebles que la Sociedad promociona, en el ámbito de su actividad normal, se destinan a la venta, formalizada mediante contratos de arrendamiento financiero, el valor neto contable de los “Inmuebles para arrendamiento” a la fecha de la transición ha sido reclasificado como “Existencias” en el balance de situación.

A su vez, de acuerdo con la norma de registro y valoración 8ª contenida en el Plan General de Contabilidad, los ingresos derivados de las operaciones de arrendamiento financiero que realiza la Sociedad, en las que actúa como arrendador, han sido reconocidas como un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a realizar por el arrendatario, registrando el resultado derivado de las operaciones de arrendamiento en vigor al cierre del ejercicio.

### NOTA 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados que se presentará a la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Importe
<u>BASES DE REPARTO</u>	<u>23.001</u>
- Pérdidas y ganancias (Beneficios)	23.001
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	<u>23.001</u>
- A Reservas Voluntarias	20.701
- A Reserva Legal	2.300

### NOTA 4. CRITERIOS DE VALORACIÓN

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

#### a) Inmovilizado material

El inmovilizado material se halla valorado al coste de adquisición, y se presenta neto de su correspondiente amortización acumulada y pérdidas por deterioro de valor. En su caso, se integra en el coste de adquisición el importe de los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción, directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que requieran un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de funcionamiento. Durante el ejercicio no han sido activados gastos financieros por este concepto.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material, que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los respectivos activos, se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Los elementos del inmovilizado material se amortizan de acuerdo con el método lineal según las vidas útiles estimadas de los bienes que son:

	Años de vida útil
- Construcciones	20
- Mobiliario	5-10
- Otro inmovilizado	5-10





Al cierre de cada ejercicio la Sociedad analiza la conveniencia de efectuar, en su caso, las correcciones valorativas necesarias, con el fin de atribuir a cada elemento de inmovilizado material el inferior valor recuperable que le corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que se producen circunstancias o cambios que evidencian que el valor neto contable del inmovilizado pudiera no ser íntegramente recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos. En este caso, no se mantiene la valoración inferior si las causas que motivaron la corrección de valor hubiesen dejado de existir.

En el ejercicio 2008 no han sido registradas pérdidas por deterioro de valor de los elementos del inmovilizado material.

**b) Arrendamientos**

La Sociedad tiene cedidos determinados activos (bienes inmuebles), por ella promovidos, en régimen de arrendamiento con opción de compra, con reserva de dominio hasta el pago definitivo de las cuotas, que cumplen los requisitos establecidos por la normativa contable en vigor para ser considerados como arrendamientos financieros. Por ello, reconoce como partidas a cobrar los importes de los principales financiados, en el momento en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los inmuebles, que generalmente coincide con la formalización de los contratos.

La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Cuando, de forma excepcional, los activos son cedidos mediante arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance como "Existencias". Los ingresos derivados de estos arrendamientos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

**c) Activos Financieros**

**\* Préstamos y partidas a cobrar**

Los préstamos y partidas a cobrar se corresponden con créditos, comerciales o no comerciales, originados a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido éste, como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo. Este mismo tratamiento se utiliza para el registro de los depósitos y fianzas constituidas, siempre que el efecto de su actualización financiera no resulte significativo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

\* **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluye el efectivo en caja y cuentas corrientes, depósitos bancarios a la vista y otros instrumentos altamente líquidos con vencimientos originales iguales o inferiores a tres meses y con un riesgo insignificante de cambio de valor. Los intereses de estos activos financieros son reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias en función de su devengo.

d) **Existencias**

Las existencias, constituidas por solares, edificios construidos y obras en curso, destinados todos ellos a la venta, se valoran al menor de su precio de adquisición o valor neto realizable.

El precio de adquisición incluye el consignado en factura neto de cualquier descuento o rebaja así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, más todos los gastos adicionales hasta la puesta en condiciones de utilización o venta. Cuando el valor neto realizable es inferior al precio de adquisición o coste de producción y la depreciación se considera reversible, se procede a efectuar la corrección valorativa, dotando a tal efecto la correspondiente provisión.



En aquellos casos en que las existencias necesitan un periodo superior al año para estar en condiciones de venta, se incluye en el precio de adquisición el importe de los gastos financieros devengados con anterioridad a la puesta en condiciones de venta que son directamente imputables a la adquisición o siempre que no superen su valor razonable. La Sociedad ha optado por no aplicar con efectos retroactivos el criterio de capitalización de gastos financieros devengados con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva normativa contable.

En el presente ejercicio no han sido capitalizados gastos financieros por esta circunstancia.

En aquellos casos excepcionales en los que se produce la recuperación de inmuebles cedidos en arrendamiento financiero, ya sea como consecuencia de desalojos por impago u otras circunstancias, los mismos son valorados añadiendo al saldo pendiente de pago por los clientes, el importe de los costes adicionales incurridos hasta que los mismos se encuentran en condiciones de venta, con el límite de su valor neto de realización.

e) **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales pactados, y teniendo en cuenta el fondo económico de las operaciones.

\* **Instrumentos de patrimonio**

Los instrumentos de capital y otros de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión, que se registran como menores reservas.

\* **Débitos y partidas a pagar**

Incluye los débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales, y son clasificados como pasivos corrientes, salvo que la Sociedad disponga de un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance de situación.

Se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo, considerado éste como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Este mismo criterio se utiliza para el registro de los depósitos y fianzas recibidos cuya cancelación está previsto que se materialice en el momento de formalización de las escrituras de venta.

**f) Impuesto sobre beneficios**

El importe del Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido, y se calcula en función del resultado contable corregido por las diferencias temporarias que se producen respecto al resultado fiscal o base imponible del Impuesto, aplicando el tipo impositivo vigente. El Impuesto sobre beneficios devengado se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran por las cantidades que se espera recuperar o pagar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos cuya recuperación o pago está previsto en un futuro y se originan por las diferencias existentes entre los criterios temporales de imputación empleados para determinar el resultado contable y el resultado fiscal (base imponible del impuesto), que revierten en periodos subsiguientes, así como las bases imponibles negativas y los créditos por deducciones fiscales pendientes de compensación. Dichos importes se registran aplicando a las diferencias temporarias el tipo de gravamen al que se espera sean recuperados o liquidados.

Los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en el caso que se considere probable que la Sociedad obtendrá en el futuro suficientes bases imponibles positivas que permitan su compensación.

Al cierre del ejercicio se revisan los impuestos diferidos registrados, efectuando las correcciones valorativas que proceden en el caso de que hayan variado las circunstancias que originaron su reconocimiento inicial.

**g) Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del 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 ello.



Los ingresos procedentes de la venta de bienes o de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, deducido cualquier descuento concedido.

Los ingresos por operaciones de arrendamiento con opción de compra se reconocen como ventas en el momento en que se han transferido los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los inmuebles

Los ingresos por prestación de servicios incluyen, básicamente, los cargos que se realizan a las Sociedades del Grupo "Urola Erdiko Industrialdea, S.A." y "Deba Goienerko Industrialdea, S.A.", en concepto de servicios de gerencia y administración y confección y control de presupuestos respectivamente.

#### **h) Transacciones entre partes vinculadas**

A efectos de presentación de las cuentas anuales se entiende que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas están vinculadas por una relación de control de acuerdo con lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades.

Las transacciones entre partes vinculadas se valoran, en general, inicialmente por su valor razonable. Cuando el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

#### **i) Políticas y procedimientos de gestión del riesgo**

##### **\* Riesgo de crédito**

El principal riesgo de crédito al que está expuesta la Sociedad está relacionado con sus operaciones comerciales, sin que exista concentración significativa del riesgo de crédito, al estar distribuido entre un gran número de clientes.

Los Administradores realizan un análisis individualizado de las solicitudes para la adjudicación de los inmuebles, a los cesionarios, examinando, entre otras circunstancias, la solvencia de los solicitantes con carácter previo a la adjudicación de los inmuebles.

Por otra parte, los contratos de arrendamiento con opción de compra suscritos por la Sociedad para la cesión de sus inmuebles se encuentran formalizados con pacto de reserva de dominio hasta que se liquide la totalidad de las cuotas de arrendamiento pactadas, momento en que se formaliza la transmisión de la propiedad. Por ello, no se constatan riesgos significativos por este motivo.

\* **Riesgo de liquidez**

Al cierre del ejercicio 2008 la sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por 383.690 euros. A su vez, dispone de créditos a cobrar de las empresas del grupo por 3,5 millones de euros.

Tal como se cita en la Nota 13 de esta memoria la Sociedad tiene formalizados determinados convenios con la Sociedad matriz SPRILUR, S.A., encaminados a optimizar la gestión de tesorería, mediante la gestión centralizada de los recursos financieros excedentarios que pueda disponer la Industrialdea y la concesión de financiación de acuerdo con las necesidades de cada Sociedad.

\* **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado incluye el riesgo de precio y el riesgo de interés, puesto que dadas las actividades de la Sociedad no hay incidencia del riesgo de tipo de cambio.

\* **Riesgo de precio y riesgo de interés**

La actividad de la Sociedad se encuentra condicionada a la situación económica general, sometida a los diferentes ciclos que le afectan.

Por otra parte, el incremento de los tipos de interés puede afectar negativamente a la actividad de la Sociedad ya que representa un incremento de las cuotas de arrendamiento financiero repercutibles a los clientes, de acuerdo con las condiciones contractuales actualmente pactadas, así como un incremento del coste de la financiación de las promociones. No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que al tratarse de promociones públicas, los precios de venta fijados resultan inferiores a los de mercado, y por tanto, la Sociedad dispone de suficiente margen para poder absorber sus costes sin que la demanda se vea afectada de forma significativa.



## NOTA 5. INMOVILIZACIONES MATERIALES

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones materiales, durante 2008, han sido los siguientes:

VALOR DE COSTE	Saldo al 01.01.08	Adiciones	Disminuciones	Traspasos	Saldo al 31.12.08
- Terrenos y construcciones	114.595	---	---	---	114.595
- Otras instalaciones y mobiliario	106.192	15.983	---	---	122.175
- Otro inmovilizado	22.728	---	---	---	22.728
<b>TOTAL VALOR DE COSTE</b>	<b>243.515</b>	<b>15.983</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>259.498</b>

AMORTIZACIONES	Saldo al 01.01.08	Aumentos	Disminuciones	Traspasos	Saldo al 31.12.08
- Terrenos y construcciones	77.846	4.883	---	---	82.729
- Otras instalaciones y mobiliario	75.498	9.445	---	---	84.943
- Otro inmovilizado	12.784	3.286	---	---	16.070
<b>TOTAL AMORTIZACIONES</b>	<b>166.128</b>	<b>17.614</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>183.742</b>

VALOR NETO CONTABLE	77.387				75.756
---------------------	--------	--	--	--	--------

El valor de Terrenos y Construcciones al 31 de diciembre de 2008 presenta el siguiente detalle de valores:

	Valor de coste	Amortización acumulada	Valor neto
- Terrenos y bienes naturales	16.940	---	16.940
- Construcciones	97.655	82.729	14.926
<b>TOTAL</b>	<b>114.595</b>	<b>82.729</b>	<b>31.866</b>

El inmovilizado totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

	Importe
- Mobiliario	48.035
- Equipos informáticos	8.149
<b>TOTAL</b>	<b>56.184</b>

Los bienes de la Sociedad se encuentran libres de cargas.

La Sociedad tiene suscritas las pólizas de seguros que estima necesarias como cobertura de riesgos sobre los elementos del inmovilizado.

#### **NOTA 6. EXISTENCIAS**

El detalle de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Importe
- Terrenos y solares	2.216.905
- Obras en curso	390.365
- Edificios construidos	113.547
<b>TOTAL</b>	<b>2.720.817</b>

“Terrenos y solares” registra el coste de adquisición de los terrenos sobre los que la Sociedad tiene previsto iniciar actuaciones de promoción de pabellones.

“Obras en curso” integra el coste los estudios y proyectos realizados para la futura construcción de edificios industriales.

El apartado “Edificios construidos” incluye el valor de los inmuebles destinados a su venta mediante contratos de arrendamiento financiero con opción de compra. El detalle de valores de acuerdo con su situación al cierre del ejercicio es el siguiente:

	Importe
- Edificios cedidos en arrendamiento operativo	67.697
- Edificios cedidos sin contraprestación	19.744
- Edificios desocupados	26.106
<b>TOTAL</b>	<b>113.547</b>

Los inmuebles construidos se ubican en los municipios de Zumarraga y Legazpi.

La Sociedad tiene formalizados dos contratos de opción de compra para la adquisición de determinados terrenos para la promoción de nuevas fases de construcción, habiéndose establecido en los mismos una prima global de 100.504 euros que se encuentran registrados como depósitos y fianzas constituidos a corto plazo.





## NOTA 7. OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO

### \* Arrendamientos financieros

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

Un análisis de los créditos por arrendamiento financiero es el siguiente:

	2008
<b>Créditos a largo plazo por arrendamiento financiero</b>	<b>1.047.018</b>
- Importe total de las cuotas a cobrar	1.192.003
- Ingresos financieros no devengados	(144.985)
<b>Créditos a corto plazo por arrendamiento financiero</b>	<b>333.987</b>
- Importe total de las cuotas a cobrar	415.933
- Ingresos financieros no devengados	(81.946)
<b>Vencimiento de las cuotas totales futuras</b>	<b>1.607.936</b>
- Hasta un año	415.933
- Entre uno y cinco años	1.061.150
- Más de cinco años	130.853
<b>Inversión neta en arrendamientos financieros</b>	<b>1.381.005</b>
- Hasta un año	333.987
- Entre uno y cinco años	921.486
- Más de cinco años	125.532

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.

### \* Arrendamientos operativos

De forma excepcional y transitoria la Sociedad cede mediante contratos de arrendamiento operativo determinados inmuebles.

Como garantía de cumplimiento de las obligaciones pactadas, los arrendatarios entregan una fianza equivalente a dos mensualidades de la renta.

Las rentas pactadas son objeto de actualización de acuerdo con la evolución experimentada por el IPC.

El importe y los vencimientos de los cobros futuros mínimos a recibir por los contratos de arrendamiento operativo en vigor, de acuerdo con las cuotas vigentes para el ejercicio 2008 presentan el siguiente detalle:

	Importe
- Hasta un año	16.800
- Entre uno y cinco años	15.400
- Más de cinco años	---

#### **NOTA 8. ACTIVOS FINANCIEROS**

El detalle de los instrumentos financieros registrados en el balance de situación es el siguiente:

	Saldo al 01-01-08	Saldo al 31-12-08
- Créditos por arrendamiento financiero a largo plazo	1.381.005	1.047.018
- Créditos por arrendamiento financiero a corto plazo	470.068	333.987
- Clientes por ventas y prestación de servicios	18.657	23.425
- Empresas del grupo, deudores	5.225	---
- Deudores diversos	250	1.772
- Administraciones públicas	79.862	99.151
- Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4.648.762	3.514.719
- Otros activos financieros	103.095	104.575



## NOTA 9. FONDOS PROPIOS

### \* Capital social

El capital social al cierre del ejercicio se compone de 1.023.950 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2008 la composición del accionariado es la siguiente:

	Capital suscrito	% Participación
- Sprilur, S.A.	3.468.365	56,36
- Diputación Foral de Gipuzkoa	1.173.284	19,07
- Ayuntamiento de Zumarraga	706.776	11,48
- Ayuntamiento de Legazpi	706.776	11,48
- Ayuntamiento de Ezkio-Itsaso	7.771	0,13
- Ayuntamiento de Urretxu	90.968	1,48
<b>TOTAL</b>	<b>6.153.940</b>	<b>100,00</b>

### \* Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

### \* Prima de emisión

La prima de emisión de acciones, con naturaleza de reserva de libre disposición, tiene como origen la ampliación de capital realizada con motivo de la fusión por absorción materializada en el ejercicio 2001.

## NOTA 10. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los instrumentos financieros registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, que corresponden a la categoría de débitos y partidas a pagar se presenta a continuación:

	Total	A largo plazo	A corto plazo
- Fianzas y depósitos recibidos	44.183	41.055	3.128
- Pasivos por impuesto diferido	73.157	73.157	---
- Proveedores	246.620	---	246.620
- Acreedores varios	42.079	---	42.079
- Otras deudas con las administraciones públicas	36.230	---	36.230

La evolución experimentada durante el ejercicio por estas partidas del balance de situación ha sido la siguiente:

	Saldo al 01-01-08	Saldo al 31-12-08
- Fianzas y depósitos recibidos	52.514	44.183
- Pasivos por impuesto diferido	91.446	73.157
- Proveedores	89.238	246.620
- Acreedores varios	52.169	42.079
- Deudas con entidades de crédito	378	---
- Otras deudas con las administraciones públicas	121.429	36.230

El detalle de los vencimientos de los pasivos financieros a largo plazo que disponen de un vencimiento determinado o determinable en los próximos cinco años siguientes al cierre del ejercicio y posteriores es el siguiente:

Año	Fianzas y depósitos recibidos	Impuesto diferido
2009	3.128	18.289
2010	---	18.289
2011	25.317	18.289
2012	---	18.290
Posteriores	16.368	---
TOTAL	44.183	73.157



## NOTA 11. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

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

	Corriente	No corriente
<u>Saldos deudores</u>	<u>99.151</u>	<u>---</u>
- Hacienda deudora por I.V.A.	12.265	---
- Hacienda deudora por Impuesto sobre Sociedades	86.886	---
<u>Saldos acreedores</u>	<u>36.230</u>	<u>73.157</u>
- Pasivos por impuesto sobre beneficios diferido	---	73.157
- Hacienda acreedora por I.R.P.F.	16.048	---
- Organismos de la Seguridad Social	3.830	---
- Otros	16.352	---

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

	Importe
Resultado contable	23.001
- Impuesto de Sociedades Reflejado en Contabilidad	8.945
- Diferencias temporales	65.318
Resultado fiscal- Base imponible	97.264
Cuota íntegra (28%)	27.234
Deducciones aplicadas	---
Cuota líquida	27.234
Retenciones soportadas	114.120
Hacienda Pública deudora por impuesto sobre Sociedades	86.886

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

	Importe
Cuota líquida	27.234
Variación de impuestos diferidos	(18.289)
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	8.945

El detalle y evolución de los impuestos diferidos registrados en el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Saldo al 01-01-08	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31-12-08
<b>Pasivos por impuestos diferidos:</b>				
- Diferencias temporarias imponibles	91.446	---	18.289	73.157

Los pasivos por impuestos diferidos se han generado como consecuencia del diferimiento en la tributación de los resultados reconocidos como reservas en el momento de la transición a la nueva normativa contable, por los contratos de arrendamiento con opción de compra vigentes al cierre del ejercicio.

De conformidad con el Decreto Foral 85/2008 de 23 de diciembre, del Territorio Histórico de Gipuzkoa, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades en materia de amortizaciones, deducción por creación de empleo y régimen fiscal de ajustes de primera aplicación de los nuevos Planes de Contabilidad, la Sociedad ha optado por integrar el saldo neto positivo de los cargos y abonos en cuentas de reservas derivado de la aplicación de los nuevos criterios contables, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos iniciados a partir del 1 de enero de 2008.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.



## NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS

### Aprovisionamientos

	2008
<u>Consumo de edificios adquiridos</u>	(221.798)
- Compras	(221.798)
- Variación de existencias	---
<u>Consumo de terrenos y solares</u>	---
- Compras	(1.265.482)
- Variación de existencias	1.265.482
<u>Obras y servicios realizados por terceros</u>	(289.493)
- Trabajos realizados por otras empresas	(289.493)
- Variación de existencias	---

### Gastos de personal

	2008
Sueldos, salarios y asimilados.	157.177
Cargas sociales	38.302
- Aportaciones y dotaciones para pensiones	3.929
- Seguridad Social a cargo de la empresa	34.373
<b>TOTAL</b>	<b>195.479</b>

El número medio de empleados en el ejercicio es el siguiente:

Categoría	Hombres	Mujeres	Contrato
- Gerente	1	---	Indefinido jornada completa
- Economista	1	---	Indefinido jornada completa
- Administrativo	---	1	Indefinido jornada completa

### Otros gastos de explotación

El detalle de los conceptos integrantes de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	<u>Importe</u>
- Reparaciones y Conservación	131.325
- Servicios de Profesionales Independientes	61.410
- Primas de Seguros	7.865
- Servicios Bancarios y similares	245
- Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas	33.820
- Suministros	14.472
- Otros servicios	95.004
- Tributos	15.556
<b>TOTAL</b>	<b>359.697</b>

El presupuesto de honorarios correspondiente a la auditoría del ejercicio 2008 resulta de 6.600 euros. A su vez, los auditores han facturado 3.000 euros por otros servicios prestados.

### Cifra de negocios y otros ingresos de explotación

El detalle por conceptos de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2008, así como de otros ingresos de explotación, resulta la siguiente:

	<u>Importe</u>
- <u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	<u>312.786</u>
Venta de pabellones	291.263
Ingresos por arrendamientos	21.523
- <u>Otros ingresos de explotación</u>	<u>187.785</u>
Prestación de servicios	161.960
Gastos repercutidos a clientes	25.825





### **NOTA 13. TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO**

En el ejercicio 2003 fueron suscritos determinados convenios con la Sociedad matriz SPRILUR, S.A., encaminados a optimizar la gestión de tesorería, mediante la gestión centralizada de los recursos financieros excedentarios que pueda disponer la Industrialdea y la concesión de financiación de acuerdo con las necesidades de cada Sociedad.

De acuerdo con lo indicado, en abril de 2003 la Sociedad formalizó un contrato de "Integración en sistema de tesorería centralizada y depósito en cuenta corriente" que regula los saldos a favor de Industrialdea. El tipo de interés que devengan estos depósitos es el resultante de restar al Euribor un margen de un 10 %.

El detalle de las transacciones con empresas del grupo durante el ejercicio es el siguiente:

Sociedad	Operación	Saldo al 31.12.08	Servicios prestados	Otros Ingresos	Servicios recibidos	Ingresos financieros
- Sprilur, S.A.	Depósitos	3.514.719	---	---	---	203.018
- Sprilur, S.A.	Otros servicios	---	---	---	5.705	---
- Aiara Industrialdea, s.a.	Otros servicios	---	---	---	1.234	---
- Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Servicios de gerencia	---	141.452	---	---	---
- Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Servicios de administración	---	---	---	10.978	---
- Deba Goieneko Industrialdea, S.A.	Servicios de administración	---	14.198	---	---	---

Los servicios prestados corresponden a los servicios de gerencia y administración prestados a la Sociedad "Urola Erdiko Industrialdea, S.A." y confección y control presupuestario que se realiza a "Deba Goieneko Industrialdea, S.A.".

### **NOTA 14. OTRA INFORMACIÓN**

Los Administradores no perciben retribución alguna de la Sociedad. Por su parte, los miembros de la alta Dirección, considerando como tal a la gerencia de la Sociedad, han percibido en el ejercicio 2008 retribuciones por 72.084 euros.

No existen anticipos, créditos ni obligaciones para pensiones a favor de los Administradores, ni miembros de la Alta Dirección.

Los Administradores no poseen participaciones en Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, ni realizan, por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la Sociedad.

El detalle de los Administradores que a su vez lo son en Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad es el siguiente:

D. MIKEL SERRANO APERRIBAY	D. MIKEL OREGI GOÑI	D. JOSÉ M <sup>o</sup> LEGORBURU ARRAZOLA
<p>Biosasieta, S.A.  Urola Garaiko Fundazioa  Urola Garaiko Garapenerako Agentzia, S.A.  Zumarraga Lantzen, S.A.</p>	<p>Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.  Aiara Araneko Industrialdea, S.A.  Arratiako Industrialdea, S.A.  Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.  Busturialdeko Industrialdea, S.A.  Centro de Empresas de Zamudio, S.A.  Deba Beheko Industrialdea, S.A.  Deba Goieneko Industrialdea, S.A.  Elorrioko Industrialdea, S.A.  Gasteizko Industria Lurra, S.A.  Goierrri Beheko Industrialdea, S.A.  Hernaniko Industrialdea, S.A.  Irungo Industrialdea, S.A.  Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.  Lautadako Industrialdea, S.A.  Mallabiako Industrialdea, S.A.  Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.  Okamikako Industrialdea, S.A.  Orduñako Industrialdea, S.A.  Tolosaldeko Apataerrika Industria Lurra, S.A.  Urdulizko Industrialdea, S.A.  Urola Erdiko Industrialdea, S.A.  Zarautzko Industrialdea, S.A.  Zuatzu Empresa Parkea, S.A.</p>	<p>Goierrri Beheko Industrialdea, S.A.  Hernaniko Industrialdea, S.A.  Irungo Industrialdea, S.A.  Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.  Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.  Tolosaldeko Apataerrika Industria Lurra, S.A.  Urola Erdiko Industrialdea, S.A.  Zarautzko Industrialdea, S.A.  Zuatzu Empresa Parkea, S.A.</p>



<b>D. IGNACIO ZULOAGA ALBERDI</b>	<b>D. JOSEBA AMONDARAIN SENPERENA</b>	<b>Dña. ITZIAR AGIRRE BERRIOTXOA</b>
Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Goierri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Oarsoaldeako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.	Goierri Beheko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.	Urola Garaiko Garapenerako Agentzia, S.A.

<b>D. OSCAR ALBERDI SOLA</b>	<b>D. PEDRO GARCIA PINEDO</b>	<b>Dña. AURKENE NIÑO GONZALEZ</b>
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Deba Goieneko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Zarautzko Industrialdea, S.A.	Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Deba Beheko Industrialdea, S.A. Elorrioko Industrialdea, S.A. Hernaniko Industrialdea, S.A. Irungo Industrialdea, S.A. Lanbarren Parke Logistikoa, S.A. Oarsoaldeko Industrialdea, S.A. Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Urola Erdiko Industrialdea, S.A. Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	Elorrioko Industrialdea, S.A.



## **UROLA GARAICO INDUSTRIALDEA, S.A.**

### **Informe de gestión de 2008**

#### **EVOLUCIÓN DE UROLA GARAICO EN 2008**

Durante el ejercicio 2008 se ha continuado avanzado en la materialización del proyecto comarcal que desarrollara esta Sociedad, en el área denominada Lekuona/Azkuenea/Matxain situado en los municipios de Legazpi y Zumarraga, y del polígono Elbarrena de Legazpi.

En este sentido se han adquirido 30.129 m<sup>2</sup> de terrenos en el polígono Elbarrena para la construcción de un parking de camiones, con objeto de cubrir la demanda de la comarca.

La ocupación de los distintos polígonos es total. En el polígono de Zumarraga, se ha colocado la totalidad de los 28.815 m<sup>2</sup>. y en los polígonos de Legazpi, 17.566 m<sup>2</sup> construidos, en dos fases.

Durante este ejercicio se ha recuperado un pabellón en el polígono de Zumarraga, por desahucio de la Seguridad Social, habiéndose vendido posteriormente al propietario del pabellón colindante.

Asimismo en Legazpi, se mantiene la "Parcela B" en venta, para su construcción por un futuro comprador o de desarrollo por esta Sociedad. En este sentido y durante el ejercicio 2008, no ha sido posible la realización de esta parcela a un promotor privado como consecuencia de la coyuntura económica que se ha generado.

#### **INVERSIONES**

Las inversiones realizadas en este ejercicio, y teniendo en cuenta que criterios de contabilización que debemos utilizar como consecuencia de la aplicación del plan general de contabilidad R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre, hace que los costes de urbanización y edificación de polígonos se trate como actividad del negocio, reduciéndose por lo tanto nuestras inversiones, afectando al capítulo de otras instalaciones y mobiliario en 15.983 euros.

#### **MOROSIDAD**

La morosidad durante el ejercicio 2008, apenas supera el 1,80% de la cifra de cobros del año, y se centra en tres clientes puntuales.

## **TESORERÍA**

Se ha cerrado el ejercicio con una tesorería de 383.960 euros. Siendo el saldo a favor de este Industrialdea, en el "Sistema de Tesorería Centralizada" de 3.514.719 euros.

## **RESULTADOS**

El beneficio del ejercicio de 23.001 euros se obtiene por la minoración de la pérdida de explotación 290.679, con los resultados financieros positivos, 322.625 euros.

El desglose de estos resultados financieros es el siguiente:

	<u>Importe</u>
- Ingresos de créditos, empresas del grupo	203.018
- Interés de arrendamientos financieros	104.577
- Otros ingresos financieros	15.174
- Gastos financieros	(144)
<b>TOTAL</b>	<b>322.625</b>

El resultado financiero fruto de la adaptación al citado nuevo plan general de contabilidad, obliga por una parte que la carga financiera de aquellos contratos de arrendamiento financiero con opción de compra que seguían vivos al inicio del ejercicio se contabilicen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su devengo, habiéndose recogido el crédito correspondiente a 1 de enero de 2008 por el valor actual de los cobros pendientes de realizar.

## **EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD**

En lo referente al apartado comercial, se centrará en la colocación de la parcela urbanizada sita en la localidad de Legazpi, propiedad de esta Sociedad.

Con respecto a la política de inversiones, continuará el desarrollo de los polígonos Lecuona/Azkuenea/Matxain, Elbarrena y la construcción del parking de camiones citada al inicio.

Continuando con la política de estudio de nuevos suelos con vocación industrial en la comarca de Urola Garaia.



## HOJA DE FIRMAS

Las cuentas anuales e informe de gestión de Urola Garaiko Industrialdea, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2008 y que se adjuntan, fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad el 26 de febrero de 2009.

Fdo.: D. Mikel Serrano Aperribay  
(Presidente)

Fdo.: D. Jose Maria Legorburu Apaolaza  
(Secretario)

Fdo.: D. Joseba Amondarain Senperena  
(Vocal)

Fdo.: D. Pedro Garcia Pinedo  
(Vocal)

Fdo.: D. Aurkene Niño González  
(Vocal)

Fdo.: D. Mikel Oregi Goñi  
(Vicepresidente)

Fdo.: D. Ignacio Zuloaga Alberdi  
(Vicesecretario)

Fdo.: Dña. Itziar Agirre Berriotxoa  
(Vocal)

Fdo.: D. Oscar Alberdi Sola  
(Vocal)

**UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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



Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 han sido las primeras elaboradas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Esta normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, importantes cambios en las políticas contables y criterios de valoración, explicados en la correspondiente nota de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2008.

Los presupuestos aprobados para el ejercicio 2008 fueron elaborados considerando el tratamiento contable de las operaciones conforme a los criterios contables vigentes en el ejercicio anterior, por lo que, con objeto de facilitar la comparación entre las cifras presupuestadas y las realizadas, éstas últimas corresponden con las que resultarían de la aplicación, fundamentalmente, de los criterios contables anteriores, y por tanto pueden diferir de las correspondientes a las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2008.

## 1- PRESUPUESTO DE CAPITAL

	Presupuestado	Real	Euros - Desviación	
			Importe	%
<b>INVERSIONES</b>				
. INMOVILIZACIONES MATERIALES	4.687.500	1.573.586	3.113.914	66
TOTAL INVERSIONES	4.687.500	1.573.586	3.113.914	66
<b>FINANCIACIÓN</b>				
. RECURSOS GENERADOS EN EL EJERCICIO	186.072	341.878	(155.806)	(84)
. DEUDAS A LARGO PLAZO	1.280.000	---	1.280.000	100
. DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	3.221.428	1.231.708	1.989.720	62
TOTAL FINANCIACIÓN	4.687.500	1.573.586	3.113.914	66

## 2- PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

	Presupuestado	Real	- Euros - Desviación	
			Importe	%
<b>DOTACIONES</b>				
. TRANSFERENCIA DE INMOVILIZADO A EXISTENCIAS		221.798	(221.798)	100
. GASTOS DE PERSONAL	196.510	195.479	1.031	1
. AMORTIZACIONES	416.653	318.877	97.776	23
. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	258.080	359.697	(101.617)	(39)
. GASTOS FINANCIEROS	42.840	144	42.696	100
. GASTOS EXTRAORDINARIOS				
. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS		8.945	(8.945)	100
. BENEFICIO DEL EJERCICIO		23.001	(23.001)	100
TOTAL DOTACIONES	914.083	1.127.941	(213.858)	(23)
<b>RECURSOS</b>				
. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	674.399	909.739	(235.340)	(35)
. INGRESOS FINANCIEROS	9.103	218.192	(209.089)	(2.297)
. INGRESOS EXTRAORDINARIOS		709	(709)	(100)
. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	230.581	---	230.581	100
TOTAL RECURSOS	914.083	1.128.640	(214.557)	(23)

**UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.**

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

## UROLA GARAIKO INDUSTRIALDEA, S.A.

### OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

#### **1. POLÍTICA DE INVERSIONES**

El presupuesto para el ejercicio 2008 recoge inversiones por importe de 4.687.500 euros, así como la adquisición de terrenos en el polígono Elbarrena de Legazpi para la comercialización de 6.075 mts<sup>2</sup> de parcela, y la edificación de 22.766 mts<sup>2</sup> de pabellones.

#### **2. POLÍTICA COMERCIAL**

La política comercial se centrará en publicitarse en los acontecimientos locales, dando a conocer a la comarca la nueva oferta de suelo, de la que se podrá disponer en breve plazo.

#### **3. POLÍTICA FINANCIERA**

Las inversiones se financiarán tanto con recursos propios, como con recursos ajenos. Para ello será necesario solicitar un préstamo de 1.280.000 euros a Empresas del Grupo.

#### **4. POLÍTICA DE PERSONAL**

No se modificará el personal en este ejercicio. La Gerencia y Administración se compartirán con Urola Erdiko Industrialdea, S.A., facturando los servicios de realización de Presupuestos y Controles Presupuestarios a Deba Goieneko Industrialdea, S.A.

### GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

#### **1. POLÍTICA DE INVERSIONES**

Las inversiones del año 2008 han ascendido a 1.772.310 euros, de los cuales 1.534.529 euros se han aplicado en el polígono Lekuona/Azkuenea/Matxain y Elbarrena, tanto en la adquisición de suelo, como en la realización de estudios y proyectos. El resto contempla la compra de pabellones por 221.798 euros, e inversiones en mobiliario y otras instalaciones por importe de 15.983 euros.

#### **2. POLÍTICA COMERCIAL**

Se ha centrado básicamente en publicitarse en los acontecimientos locales.

#### **3. POLÍTICA FINANCIERA**

Debido a que no han acometido las inversiones previstas, no ha sido necesario disponer de la financiación necesaria para su realización.

#### **4. POLÍTICA DE PERSONAL**

Se han cumplido los objetivos.