

ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

ATTEST

ZARAUZKO INDUSTRIALDEA, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION

DEL EJERCICIO 2009, JUNTO CON

EL INFORME DE AUDITORIA

ATTEST

Henao, 18 - 1º
48009 BILBAO

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
ZARAUZKO INDUSTRIALDEA, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales de ZARAUZKO INDUSTRIALDEA, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009, 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, 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.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria de las cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 11 de marzo de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de ZARAUZKO INDUSTRIALDEA, S.A. al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado 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 en la normativa española que resultan de aplicación y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009, 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 2009. 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.

ATTEST


Oscar Zorelle

10 de marzo de 2010

ZARAUZKO INDUSTRIALDEA, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION

DEL EJERCICIO 2009

ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.

BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Euros)

<u>ACTIVO</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inmovilizado material (Nota 5)-			Fondos propios (Nota 11)-		
Terrenos y construcciones	33.091	37.118	Capital escriturado	3.920.201	3.920.201
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	<u>54.263</u>	<u>57.571</u>	Reservas-		
	87.354	94.689	Legal y estatutarias	62.511	60.793
Deudores Comerciales No Corrientes (Notas 6 y 8)	<u>27.706</u>	-	Otras reservas	<u>456.385</u>	<u>456.385</u>
Total Activo No Corriente	<u>115.060</u>	<u>94.689</u>		518.896	517.178
			Resultados de ejercicios anteriores-		
ACTIVO CORRIENTE:			(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(7.345)	(22.810)
Existencias (Nota 7)-					
Terrenos y solares	2.422.465	1.551.602	Resultado del ejercicio (Nota 3)	<u>(160.991)</u>	<u>17.183</u>
			Total Patrimonio Neto	<u>4.270.761</u>	<u>4.431.752</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 6)-					
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo (Nota 8)	27.706	66.001	PASIVO NO CORRIENTE:		
Deudores varios	2.471	1.862	Pasivos por impuesto diferido (Nota 14)	<u>1.589</u>	<u>2.118</u>
Activos por impuesto corriente (Nota 14)	14.832	43.756	Total Pasivo No Corriente	<u>1.589</u>	<u>2.118</u>
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14)	<u>144.722</u>	<u>9.811</u>			
	189.731	121.430	PASIVO CORRIENTE:		
			Deudas a corto plazo-		
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo (Notas 6 y 13)-			Otros pasivos financieros (Nota 12)	4.075	4.075
Créditos a empresas del grupo	1.938.707	2.587.701	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12)-		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)-			Proveedores (Nota 7)	404.260	-
Tesorería	<u>67.965</u>	<u>98.989</u>	Acreeedores varios	46.336	9.334
Total Activo Corriente	<u>4.618.868</u>	<u>4.359.722</u>	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	203	-
			Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	<u>6.704</u>	<u>7.132</u>
				457.503	16.466
TOTAL ACTIVO	<u>4.733.928</u>	<u>4.454.411</u>	Total Pasivo Corriente	<u>461.578</u>	<u>20.541</u>
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	<u>4.733.928</u>	<u>4.454.411</u>

Las Notas 1 a 17 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2009.

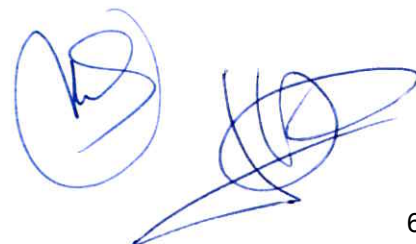
ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.

**CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

(Euros)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Aprovisionamientos-		
Consumo de terrenos y solares (Nota 7)-		
Compra de terrenos y solares	870.863	1.212.550
Variación de existencias	<u>(870.863)</u>	<u>(1.212.550)</u>
	-	-
Gastos de personal-		
Sueldos, salarios y asimilados	(73.643)	(70.506)
Cargas sociales (Nota 15)	<u>(24.083)</u>	<u>(23.451)</u>
	(97.726)	(93.957)
Otros gastos de explotación-		
Servicios exteriores	(88.516)	(58.379)
Tributos	<u>(1.659)</u>	<u>(641)</u>
	(90.175)	(59.020)
Amortización del inmovilizado (Nota 5)	<u>(7.335)</u>	<u>(8.238)</u>
RESULTADO DE EXPLOTACION	<u>(195.236)</u>	<u>(161.215)</u>
Ingresos financieros-		
De valores negociables y otros instrumentos financieros (Notas 6 y 15)-		
De empresas del grupo (Nota 13)	30.135	166.809
De terceros	<u>3.580</u>	<u>11.059</u>
	33.715	177.868
RESULTADO FINANCIERO	<u>33.715</u>	<u>177.868</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	<u>(161.521)</u>	<u>16.653</u>
Impuestos sobre beneficios (Nota 14)	530	530
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	<u>(160.991)</u>	<u>17.183</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>(160.991)</u>	<u>17.183</u>

Las Notas 1 a 17 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009.



ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

	Euros	
	2009	2008
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(160.991)	17.183
Total de ingresos y gastos reconocidos	(160.991)	17.183

**B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

	Euros				
	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2007	3.920.201	508.407	(40.445)	19.595	4.407.758
Ajustes por aplicación del nuevo plan contable	-	6.811	-	-	6.811
Saldo ajustado al 1 de enero de 2008	3.920.201	515.218	(40.445)	19.595	4.414.569
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	17.183	17.183
Otras variaciones del patrimonio neto-					
Distribución del beneficio del ejercicio 2007-					
Resultados de ejercicios anteriores	-	1.960	17.635	(19.595)	-
	-	1.960	17.635	(19.595)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2008	3.920.201	517.178	(22.810)	17.183	4.431.752
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(160.991)	(160.991)
Otras variaciones del patrimonio neto-					
Distribución del beneficio del ejercicio 2008-					
Reservas - Resultados de ejercicios anteriores	-	1.718	15.465	(17.183)	-
	-	1.718	15.465	(17.183)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2009	3.920.201	518.896	(7.345)	(160.991)	4.270.761

Las Notas 1 a 17 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009.

ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Euros)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION:		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(161.521)	16.653
Ajustes del resultado-		
Amortización del inmovilizado (Nota 5)	7.335	8.238
Ingresos financieros (Nota 15)	<u>(33.715)</u>	<u>(177.868)</u>
	(26.380)	(169.630)
Cambios en el capital corriente-		
Existencias (Nota 7)	(870.863)	(1.212.550)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(134.619)	89.727
Acreedores y otras cuentas a pagar	441.037	4.442
Otros pasivos corrientes	-	747
Otros activos y pasivos no corrientes	-	(4.075)
	<u>(564.445)</u>	<u>(1.121.709)</u>
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		
Cobros de intereses	28.572	144.163
Cobros (Pagos) por impuesto sobre beneficios	<u>43.756</u>	<u>(2.205)</u>
	<u>72.328</u>	<u>141.958</u>
	<u>(680.018)</u>	<u>(1.132.728)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Pagos por inversiones-		
Inmovilizado material	-	(1.425)
Cobros por desinversiones-		
Empresas del grupo y asociadas	<u>648.994</u>	<u>1.150.000</u>
	<u>648.994</u>	<u>1.148.575</u>
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	<u>(31.024)</u>	<u>15.847</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	98.989	83.142
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	67.965	98.989

Las Notas 1 a 17 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009.

ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

(1) Actividad de la Sociedad

Zarautzko Industrialdea, S.A., se constituyó el 9 de noviembre de 1983 con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en el término municipal de Zarautz (Gipuzkoa), mediante la construcción de un complejo de pabellones industriales y de un edificio de servicios, gestionando dicho complejo hasta la total transferencia de la titularidad de los mismos.

La Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Zarautz (Gipuzkoa).

La Sociedad forma parte del grupo SPRI, el cual está encabezado por Sociedad para Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (en adelante SPRI, S.A.) como sociedad dominante última, y tal como se indica en la Nota 11, la sociedad dominante directa es SPRILUR, S.A. Estas sociedades tienen su domicilio social en Álava y Vizcaya, respectivamente.

Los Administradores de SPRI, S.A. tienen previsto formular en el mes de marzo de 2010 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 del Grupo SPRI. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 fueron formuladas con fecha 17 de marzo de 2009. El Grupo SPRI deposita sus cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Álava.

Los saldos y las transacciones con empresas del Grupo se muestran en la Nota 13 de esta memoria.

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas.

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.



(2) Bases de Presentación de las Cuentas Anuales

2.1 *Imagen fiel-*

Las cuentas anuales del ejercicio 2009 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad. Dichas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con objeto de mostrar, mediante la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados recogidos en la legislación en vigor, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Dichas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2008 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión ordinaria de 4 de junio de 2009.

2.2 *Principios contables-*

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2009 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-*

La preparación de las cuentas anuales requiere llevar a cabo estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables por parte de

la Dirección de la Sociedad. Las hipótesis adoptadas están basadas en experiencias históricas y en otros factores que son razonables bajo las circunstancias existentes.

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 se han utilizado ocasionalmente juicios y estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, ratificadas posteriormente por sus Administradores, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados 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.

Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en cada fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.4 Comparación de la información-

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2008 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2009.

2.5 Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2009 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2008.

2.6 Corrección de errores-

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

2.7 Importancia relativa-

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la



Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2009.

(3) **Aplicación de Resultados**

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas que las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2009 sean aplicadas íntegramente al epígrafe “Resultados de ejercicios anteriores” del balance de situación adjunto.

Por su parte, con fecha 4 de junio de 2009, la Junta General de Accionistas aprobó que los beneficios obtenidos en el ejercicio 2008 fueran aplicados de la siguiente manera:

	<u>Euros</u>
A reserva legal	1.718
A resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>15.465</u>
	<u>17.183</u>

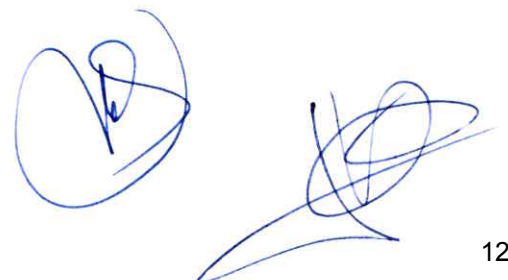
(4) **Normas de Registro y Valoración**

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2009:

a) ***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 netos 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 la cuenta de pérdidas y ganancias, siguiendo el principio de 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:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	20
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	5

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 2009 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 7.335 euros, aproximadamente (Nota 5).

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculando éste en base a lo explicado en la Nota 4.b.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.b.

b) Deterioro de valor del inmovilizado material-

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor de uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

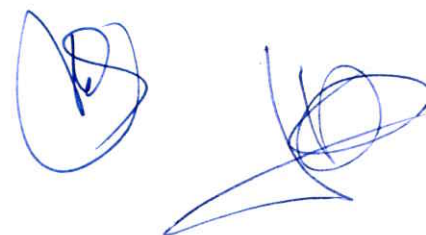
Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2009 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

c) Arrendamientos-

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que 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 financieros-

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación. Normalmente, los contratos de arrendamiento financiero formalizados por la Sociedad tienen una duración de nueve años.

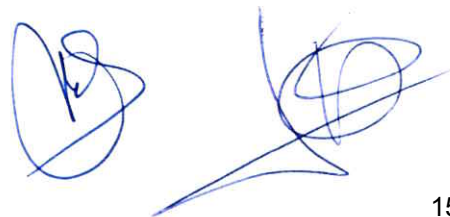
En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, descontado al tipo de interés implícito del 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.

d) Instrumentos financieros-

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio propio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de préstamos y partidas a cobrar, activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, otros activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, y débitos y cuentas a pagar. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.



Los instrumentos financieros se reconocen cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Activos financieros

Clasificación y valoración-

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar:

Corresponden a activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa (créditos por operaciones comerciales), o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo (créditos por operaciones no comerciales).

Estos activos financieros se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, en general, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. En el caso de contratos de arrendamiento financiero en situación de insolvencia, concurso o mora, el deterioro y/o provisión se



reconoce por la pérdida esperada en el caso de resolución de contrato y recuperación de la unidad inmobiliaria.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

Baja de activos financieros-

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

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

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.



No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se da de baja y la contraprestación pagada, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias en que tenga lugar.

Fianzas recibidas

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

Valor razonable

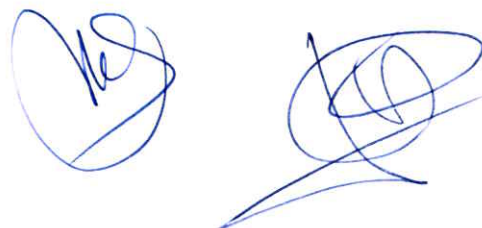
El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

e) 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:

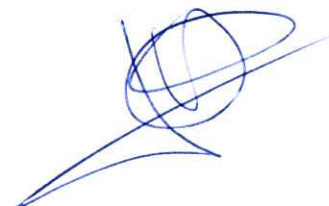
- Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado en todos aquellos gastos necesarios afectos a los mismos hasta la puesta en marcha de la promoción.
- No obstante, dichas valoraciones se corrigen, en su caso, a la baja, hasta su valor neto de realización, una vez deducidos 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.

En el ejercicio 2009 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de existencias.

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

A los efectos del estado de flujos de efectivo, se incluyen como efectivo y otros activos líquidos equivalentes, en su caso, los descubiertos bancarios ocasionales que son exigibles a la vista y que forman parte de la gestión del efectivo de la Sociedad. En su caso, los descubiertos bancarios se reconocen en el balance de situación como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.



g) Impuesto sobre beneficios-

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

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

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.



Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen en balance de situación como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

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

El Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2009 se ha liquidado según la Norma Foral, 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto sobre Sociedades.

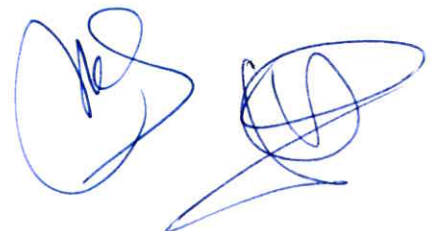
h) Ingresos y gastos-

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 unidades inmobiliarias (pabellones, locales, oficinas, etc.) arrendadas bajo un contrato de arrendamiento financiero, 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 de arrendamiento financiero, 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.

i) Provisiones-

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

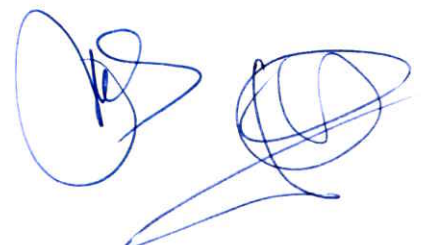
- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
-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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario y que se pueda realizar una estimación razonable del importe de las mismas. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación con cargo al epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según la naturaleza de la obligación.

Las contingencias no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. No obstante, tratándose de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

Las provisiones revierten en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando es menor la posibilidad de ocurrencia de que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación que de lo contrario.



j) 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 las cuentas de pérdidas y ganancias (Nota 15).

k) Indemnizaciones por despido-

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

l) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

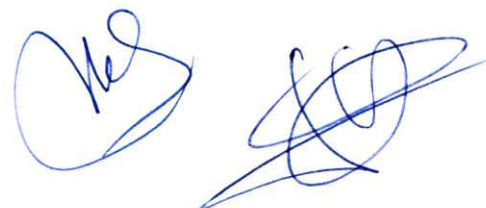
Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación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

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

m) Transacciones con partes vinculadas-

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

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo asociadas y multigrupo, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y



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

La Sociedad 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 concedidos a las empresas del Grupo devengan tipos de interés de mercado y sus vencimientos son a corto plazo.

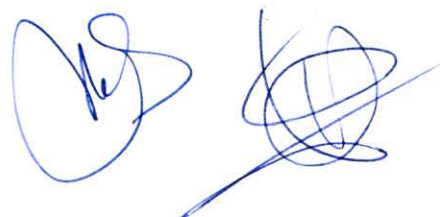
n) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente-

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 de arrendamiento financiero 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

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2009 y 2008 en las diferentes cuentas incluidas en el epígrafe “Inmovilizado material” de los balances de situación adjuntos, han sido los siguientes:



Ejercicio 2009:

	Euros		
	Saldo al 31.12.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2009
COSTE:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	4.598	-	4.598
Construcciones	80.546	-	80.546
	<u>85.144</u>	<u>-</u>	<u>85.144</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	45.121	-	45.121
Equipos para procesos de información	10.835	-	10.835
Otro inmovilizado material	63.904	-	63.904
	<u>119.860</u>	<u>-</u>	<u>119.860</u>
	<u>205.004</u>	<u>-</u>	<u>205.004</u>
AMORTIZACION ACUMULADA:			
Construcciones	(48.026)	(4.027)	(52.053)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	(35.119)	(2.067)	(37.186)
Equipos para procesos de información	(7.140)	(1.241)	(8.381)
Otro inmovilizado material	(20.030)	-	(20.030)
	<u>(62.289)</u>	<u>(3.308)</u>	<u>(65.597)</u>
	<u>(110.315)</u>	<u>(7.335)</u>	<u>(117.650)</u>
NETO:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	4.598	-	4.598
Construcciones	32.520	(4.027)	28.493
	<u>37.118</u>	<u>(4.027)</u>	<u>33.091</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	10.002	(2.067)	7.935
Equipos para procesos de información	3.695	(1.241)	2.454
Otro inmovilizado material	43.874	-	43.874
	<u>57.571</u>	<u>(3.308)</u>	<u>54.263</u>
	<u>94.689</u>	<u>(7.335)</u>	<u>87.354</u>

Ejercicio 2008:

	Euros		
	Saldo al 01.01.2008	Adiciones o Dotaciones	Saldo al 31.12.2008
COSTE:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	4.598	-	4.598
Construcciones	80.546	-	80.546
	<u>85.144</u>	<u>-</u>	<u>85.144</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	45.121	-	45.121
Equipos para procesos de información	9.410	1.425	10.835
Otro inmovilizado material	63.904	-	63.904
	<u>118.435</u>	<u>1.425</u>	<u>119.860</u>
	<u>203.579</u>	<u>1.425</u>	<u>205.004</u>
AMORTIZACION ACUMULADA:			
Construcciones	(43.998)	(4.028)	(48.026)
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	(33.052)	(2.067)	(35.119)
Equipos para procesos de información	(4.997)	(2.143)	(7.140)
Otro inmovilizado material	(20.030)	-	(20.030)
	<u>(58.079)</u>	<u>(4.210)</u>	<u>(62.289)</u>
	<u>(102.077)</u>	<u>(8.238)</u>	<u>(110.315)</u>
NETO:			
Terrenos y construcciones-			
Terrenos	4.598	-	4.598
Construcciones	36.548	(4.028)	32.520
	<u>41.146</u>	<u>(4.028)</u>	<u>37.118</u>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material-			
Mobiliario	12.069	(2.067)	10.002
Equipos para procesos de información	4.413	(718)	3.695
Otro inmovilizado material	43.874	-	43.874
	<u>60.356</u>	<u>(2.785)</u>	<u>57.571</u>
	<u>101.502</u>	<u>(6.813)</u>	<u>94.689</u>

El epígrafe “Terrenos y construcciones” recoge el valor neto contable de los locales para uso propio de la Sociedad.

Del inmovilizado material de la Sociedad en uso al 31 de diciembre de 2009 y 2008, se encontraban totalmente amortizados algunos elementos, cuyos valores de activo y correspondiente amortización acumulada ascienden a 49.113 euros, según el siguiente detalle:

	Euros	
	2009	2008
Mobiliario	24.450	24.450
Equipos para procesos de información	4.633	4.633
Otro inmovilizado material	20.030	20.030
	<u>49.113</u>	<u>49.113</u>

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 2009 y 2008, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

31.12.09	Euros			Total
	No Corriente	Corriente		
Categorías	Deudores comerciales no corrientes	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	
Préstamos y partidas a cobrar	<u>27.706</u>	<u>189.731</u>	<u>1.938.707</u>	<u>2.128.438</u>

31.12.08

Categorías	Euros		
	Corriente		
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Créditos a empresas del grupo	Total
Préstamos y partidas a cobrar	121.430	2.587.701	2.709.131

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los activos financieros detallados en los cuadros anteriores 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 2009 con vencimiento determinado o determinable, sin incluir correcciones valorativas por deterioro, es como sigue:

31.12.09:

	Euros			
	Corriente	No corriente		Total
	2010	2011	Total no corriente	
Deudores comerciales no corrientes (Nota 8)	-	27.706	27.706	27.706
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 8)	27.706	-	-	27.706
Deudores varios	2.471	-	-	2.471
Activos por impuesto corriente (Nota 14)	14.832	-	-	14.832
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14)	144.722	-	-	144.722
	189.731	-	-	189.731
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo-				
Créditos a empresas del grupo (Nota 13)	1.938.707	-	-	1.938.707
	2.128.438	27.706	27.706	2.156.144

Por su parte, los principales activos financieros al 31 de diciembre de 2008 tenían su vencimiento a corto plazo.

Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros-

Por otra parte, las pérdidas y ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros son las siguientes:

	Euros	
	2009	2008
Ingresos financieros aplicando el método del tipo de interés efectivo (Nota 15)	<u>33.715</u>	<u>177.868</u>
Ganancias (Pérdidas) netas en cuenta de pérdidas y ganancias	<u><u>33.715</u></u>	<u><u>177.868</u></u>

(7) **Existencias**

Los movimientos habidos durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 en la cuenta de este epígrafe del balance de situación adjunto, han sido los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 1.1.2008	Adiciones	Saldo al 31.12.2008	Adiciones	Saldo al 31.12.2009
Terrenos y solares	<u>339.052</u>	<u>1.212.550</u>	<u>1.551.602</u>	<u>870.863</u>	<u>2.422.465</u>

El saldo al 31 de diciembre de 2009 del epígrafe terrenos recoge los costes de adquisición de terrenos en Zarautz por importe de 1.282.050 euros, de los cuales 144.900 euros ha sido adquiridos en el ejercicio 2009, junto con los costes incurridos en la redacción del proyecto y diversos estudios urbanísticos para el complejo industrial sobre los terrenos en el termino municipal de Zarautz.

Al 31 de diciembre de 2009, el importe a pagar a los proveedores por los servicios de consultoría asciende a 404.260 euros, y figuran registrados en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar – Proveedores" del pasivo del balance de situación adjunto.

Por otra parte, la Sociedad tiene asumidos compromisos en firme de inversión por valor de 1.311 miles de euros, aproximadamente.

(8) **Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar**

Los créditos comerciales a favor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y 2008 correspondientes a clientes, se presentan en el balance de situación adjunto según el siguiente detalle:

	Euros		
	31.12.09		31.12.08
	Corriente	No corriente	Corriente
Cientes por ventas y prestaciones de servicios-			
Cientes por contratos de arrendamiento financiero	-	-	66.001
Cientes por pago aplazado	27.706	27.706	-
	<u>27.706</u>	<u>27.706</u>	<u>66.001</u>

Durante el ejercicio 2009, la Sociedad ha llegado a un acuerdo con un cliente para el aplazamiento de las cuotas que se encontraban pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2009 de un arrendamiento financiero finalizado en el ejercicio 2009.

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

(9) **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 13).

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

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 13).

- 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 de arrendamiento financiero de unidades inmobiliarias, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto en los resultados financieros y en los flujos de caja futuros de la Sociedad. Los mencionados instrumentos financieros se encuentran contratados a un tipo de interés del Euribor más un diferencial.

El detalle de los mencionados saldos se muestra a continuación:

	Tipo de interés	Euros	
		31.12.09	31.12.08
Tesorería (Nota 10)	Euribor 3M - 0,10	67.871	98.842
Tesorería centralizada SPRILUR, S.A. (Nota 13)	Euribor 3M - 0,10	1.938.707	2.587.701
Cuentas a cobrar por arrendamientos financieros	Euribor +1,25%	-	66.001
Cuentas a cobrar por pagos aplazados (Nota 8)	-	55.412	-
		<u>2.061.990</u>	<u>2.752.544</u>

(10) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

La composición del saldo de este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2009 y 2008 adjuntos, es la siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Caja	94	147
Bancos e instituciones de crédito- c/c Guipuzkoa Donostia Kutxa	67.871	98.842
	<u>67.965</u>	<u>98.989</u>

Esta cuenta corriente, de libre disposición, está contratada 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 2009, entre un 2,46% y un 0,64% anual (4,41% y un 4,86% anual durante el ejercicio 2008), habiéndose devengado unos ingresos financieros por importe de 2.292 euros (4.551 euros en el ejercicio 2008), 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 15).

(11) Fondos Propios

Los movimientos habidos en los epígrafes del capítulo "Fondos Propios" durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 han sido los siguientes:

Ejercicio 2009:

	Euros					Resultado del Ejercicio
	Capital Escriturado	Reserva Legal	Otras Reservas Diferencias por Ajuste del Capital a Euros	Reservas Voluntarias	Resultados de ejercicios anteriores	
Saldos al 31 de diciembre de 2008	3.920.201	60.793	43	456.342	(22.810)	17.183
Aplicación del resultado del ejercicio 2008	-	1.718	-	-	15.465	(17.183)
Resultado del ejercicio 2009	-	-	-	-	-	(160.991)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	<u>3.920.201</u>	<u>62.511</u>	<u>43</u>	<u>456.342</u>	<u>(7.345)</u>	<u>(160.991)</u>

Ejercicio 2008:

	Euros					Beneficios del Ejercicio
	Capital Escriturado	Reserva Legal	Otras Reservas		Resultados de ejercicios anteriores	
			Diferencias por Ajuste del Capital a Euros	Reservas Voluntarias		
Saldos al 1 de enero de 2008	3.920.201	58.833	43	456.342	(40.445)	19.595
Aplicación del resultado del ejercicio 2007	-	1.960	-	-	17.635	(19.595)
Resultado del ejercicio 2008	-	-	-	-	-	17.183
Saldos al 31 de diciembre de 2008	<u>3.920.201</u>	<u>60.793</u>	<u>43</u>	<u>456.342</u>	<u>(22.810)</u>	<u>17.183</u>

Capital escriturado-

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el capital social de Zarautzko Industrialdea, S.A. está representado por 28.000 acciones nominativas de la serie A y por 15.000 acciones nominativas de la serie B, de 60,10 y 149,1602 euros de valor nominal cada una de ellas respectivamente, totalmente suscritas y desembolsadas.

La composición del accionariado, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es la siguiente:

	Número de Acciones		Porcentaje de Participación
	Clase A	Clase B	
Sprilur, S.A.	14.280	7.650	51%
Ilmo. Ayuntamiento de Zarautz	6.860	3.675	24,5%
Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa	6.860	3.675	24,5%
	<u>28.000</u>	<u>15.000</u>	<u>100%</u>

Reserva legal-

De acuerdo con el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital.

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

Reserva por redenominación del capital a euros-

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

Reservas voluntarias-

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

(12) Pasivos Financieros por Categorías

Categorías de pasivos financieros-

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros en euros de los mismos al 31 de diciembre de 2009 y 2008, se detalla a continuación:

31.12.09	Euros		
	Corriente		
	Acreedores		
Categorías	Otros pasivos financieros	comerciales y otras cuentas a pagar	Total
Débitos y partidas a pagar	4.075	457.503	461.578

31.12.08	Euros		
	Corriente		
	Acreedores		
Categorías	Otros pasivos financieros	comerciales y otras cuentas a pagar	Total
Débitos y partidas a pagar	4.075	16.466	20.541

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



Clasificación por vencimientos-

Los principales pasivos financieros tienen su vencimiento a corto plazo.

(13) Operaciones y Saldos con Partes Vinculadas

Saldos con partes vinculadas-

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el detalle de los saldos con partes vinculadas, es como sigue:

	Euros	
	Inversiones en empresas del grupo a corto plazo	
	Créditos	
	2009	2008
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.	<u>1.938.707</u>	<u>2.587.701</u>

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 11), 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 2009 el saldo a favor de la Sociedad en la cuenta corriente centralizada en SPRILUR, S.A., asciende a 1.938.707 euros (2.587.701 euros en el 2008) y figura registrado en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo a corto plazo – Créditos a empresas del grupo” del activo del balance de situación adjunto. Los ingresos financieros derivados en el ejercicio 2009 por este sistema han ascendido a 30.135 euros (166.809 euros en el 2008) (Nota 15), 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.

Operaciones con partes vinculadas-

El detalle de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2009 y 2008 por la Sociedad con partes vinculadas, es como sigue:

Ejercicio 2009:

	Euros	
	<u>Ingresos financieros</u>	<u>Servicios exteriores</u>
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.	<u>(30.135)</u>	<u>1.457</u>

Ejercicio 2008:

	Euros		
	<u>Ingresos financieros</u>	<u>Aprovisionamientos</u>	<u>Servicios exteriores</u>
Sociedad dominante- SPRILUR, S.A.	(166.809)	-	3.977
Entidades asociada- Ilmo. Ayuntamiento de Zarautz	-	1.088.955	263
	<u>(166.809)</u>	<u>1.088.955</u>	<u>4.240</u>

***Retribuciones y otras prestaciones a los
Administradores y a la alta dirección-***

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, no se ha devengado retribución, ni prestación alguna a favor de los Administradores de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha registrado durante dicho ejercicio 2009, con cargo al epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, un importe de 33.397 euros (32.555 euros en el ejercicio 2008), como retribuciones devengadas por la Alta Dirección, en concepto de sueldos y salarios, y 1.002 euros (814 euros en 2008) en concepto de aportación a una entidad de previsión social voluntaria.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existían anticipos o créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto de los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección de la Sociedad, exceptuando la aportación a la entidad de previsión social voluntaria (Nota 15), y no se han asumido obligaciones por cuenta de los mismos a título de garantía.

***Participaciones y cargos de los Administradores
en otras sociedades-***

Se señalan a continuación los cargos o funciones que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ejercen en sociedades con el mismo,

análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la misma:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Administradores

Sociedad	Administradores						
	Mikel Oregi	Iñaki Villanueva	Oscar Alberdi Sola	José M ^a Legorburu	Joseba Amondarain	Ignacio Zuloaga Alberdi	Javier Pérez López
Aiara Araneko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	-
Lautadako Industrialdea, S.A.	Presidente	-	-	-	-	-	-
Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Secretario	-	-	-	-
Centro de Empresas de Zamudio, S.A.U.	Vocal	-	Secretario	-	-	-	-
Elorrioko Industrialdea, S.A.	Presidente	Secretario	-	-	-	-	-
Busturialdeko Industrialdea, S.A.	Presidente	-	Vocal	-	-	-	-
Arratiako Industrialdea, S.A.	Presidente	Secretario	Vocal	-	-	-	-
Mallabiako Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Secretario	Vocal	-	-	-	-
Okamikako Industrialdea, S.A.	Presidente	Secretario	-	-	-	-	-
Orduñako Industrialdea, S.A.	Presidente	Secretario	Vocal	-	-	-	Vocal
Deba Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	Vocal	-	-	Vicepresidente	-
Debagoieneko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	Vocal	Vocal	-	-	Vocal	-
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.	Vocal	Vocal	-	Secretario	Vocal	Vocal	-
Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	Vocal	Secretario	Vocal	Vicesecretario	-
Irungo Industrialdea, S.A.	Vocal	-	-	Secretario	-	Vicesecretario	-
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.	Vicepresidente	-	Vocal	Secretario	-	-	-
Oarsoaldeako Industrialdea, S.A.	Vocal	-	Vocal	Secretario	-	Vicesecretario	-
Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A.	Vicepresidente	-	Vocal	Secretario	Vocal	Vocal	-
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	Vocal	Secretario	Vocal	Vicesecretario	-
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.	Vicepresidente	-	Vocal	Secretario	Vocal	Vicesecretario	-
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.	Secretario	-	-	Consejero Delegado	-	-	-
Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.	Secretario	-	-	-	-	-	-
Gasteizko Industria Lurra, S.A.	Secretario	-	-	-	-	-	-
Urdulizko Industrialdea, S.A.	Secretario	-	-	-	-	-	-

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 2008, último ejercicio aprobado, y al 31 de diciembre de 2007, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Fondos propios	334.996	267.673
Socios externos	182.607	152.754
Subvenciones recibidas	17.135	23.071
Pasivo no corriente	79.610	76.306
Pasivo corriente	104.713	103.519
	<u>719.061</u>	<u>623.323</u>

(14) Situación Fiscal

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

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los saldos con las Administraciones Públicas presentan los siguientes conceptos:

	Euros			
	31.12.09		31.12.08	
	Deudor	(Acreedor)	Deudor	(Acreedor)
No corriente-				
Pasivos por impuesto diferido-				
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	-	(1.589)	-	(2.118)
Corriente-				
Activos por impuesto corriente-				
Hacienda Pública deudora, por Impuesto sobre Sociedades	14.832	-	43.756	-
Otros créditos (deudas) con las Administraciones Públicas				
Hacienda Pública, por IVA	144.722	-	9.811	-
Retenciones practicadas por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	(4.457)	-	(4.950)
Organismos de la Seguridad Social	-	(2.247)	-	(2.182)
	<u>144.722</u>	<u>(6.704)</u>	<u>9.811</u>	<u>(7.132)</u>
	<u>159.554</u>	<u>(6.704)</u>	<u>53.567</u>	<u>(7.132)</u>

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

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2009 y 2008 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios se muestra a continuación:

Ejercicio 2009:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(160.991)	-	(160.991)
Impuesto sobre sociedades	(530)	-	(530)
Aumentos por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores-			
Contratos de arrendamiento financiero	1.892	-	1.892
Base imponible (Resultado fiscal)	<u>(159.629)</u>	<u>-</u>	<u>(159.629)</u>

Ejercicio 2008:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	17.183	-	17.183
Impuesto sobre sociedades	(530)	-	(530)
Aumentos por diferencias temporarias con origen en el ejercicio-			
Contratos de arrendamiento financiero	1.891	-	1.891
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(18.544)	-	(18.544)
Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	-

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 tenía la consideración de gastos e ingresos, respectivamente, como consecuencia de la primera aplicación del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008.

La conciliación entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en los ejercicios 2009 y 2008, se muestra a continuación:

Ejercicio 2009:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (antes de impuestos)	(161.521)	-	(161.521)
Cuota al 28%	-	-	-
Efecto por diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores-			
Contratos de arrendamiento financiero	(530)	-	(530)
Impuesto sobre beneficios	(530)	-	(530)

Ejercicio 2008:

	Euros		
	Cuenta de pérdidas y Ganancias	Patrimonio Neto	Total
Total ingresos y gastos reconocidos (antes de impuestos)	16.653	-	16.653
Cuota al 28%	4.663	-	4.663
Compensación de bases imponibles negativas no activadas en ejercicios anteriores	(5.193)	-	(5.193)
Impuesto sobre beneficios	<u>(530)</u>	<u>-</u>	<u>(530)</u>

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta “Hacienda Pública deudora, por Impuesto sobre Sociedades” al 31 de diciembre de 2009 y 2008, son los siguientes:

	Euros	
	31.12.09	31.12.08
Base imponible (resultado fiscal)	(159.629)	-
Cuota al 28%	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	14.832	43.756
Impuesto sobre sociedades a devolver	<u>14.832</u>	<u>43.756</u>

Durante el ejercicio 2009 a la Sociedad le han practicado retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades por un importe total conjunto de 14.832 euros (43.756 euros en el ejercicio 2008).

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

	Euros	
	2009	2008
Gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio corriente:		
Por operaciones continuadas	-	-
Impuestos diferidos:		
Por operaciones continuadas	(530)	(530)
	<u>(530)</u>	<u>(530)</u>

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el saldo del epígrafe “Pasivos por impuesto diferido” del balance de situación adjunto procede íntegramente de diferencias temporarias

relacionadas con contratos de arrendamiento financiero suscritos por la Sociedad.

Conforme a las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades presentadas, al 31 de diciembre de 2009 el importe de los beneficios fiscales relativos a las bases imponibles negativas pendientes de compensar, las cuales no se encuentran registradas en el balance de situación al 31 de diciembre de 2009 se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Ejercicio</u>	<u>Euros</u>
Bases imponibles negativas	2005	3.667
	2009	<u>159.629</u>
		<u><u>163.296</u></u>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los impuestos principales que le son aplicables para los últimos cuatro ejercicios. Los Administradores de la Sociedad no esperan que en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

(15) Ingresos y Gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008:

Cargas sociales-

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" de los ejercicios 2009 y 2008 presenta la siguiente composición:

	<u>Euros</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Cargas sociales-		
Seguridad Social a cargo de la empresa	21.874	21.688
Aportaciones a planes de aportación definida	<u>2.209</u>	<u>1.763</u>
	<u><u>24.083</u></u>	<u><u>23.451</u></u>

El concepto “Aportaciones a planes de pensiones de aportación definida” recoge el compromiso que tienen asumido la Sociedad con sus trabajadores por el que aporta el 3% (2,5% en el 2008) de su salario a la entidad de previsión social voluntaria ITZARRI E.P.S.V.

Ingresos financieros-

El detalle por conceptos de los ingresos financieros registrados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, es como sigue:

	Euros	
	2009	2008
Intereses por crédito a SPRILUR, S.A. (Nota 13)	30.135	166.809
Intereses por contratos de arrendamiento financiero	1.288	6.508
Intereses por cuentas corrientes (Nota 10)	2.292	4.551
	<u>33.715</u>	<u>177.868</u>

(16) 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 significativos cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

(17) Otra Información

Plantilla-

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2009 y 2008, distribuido por categorías, es el siguiente:

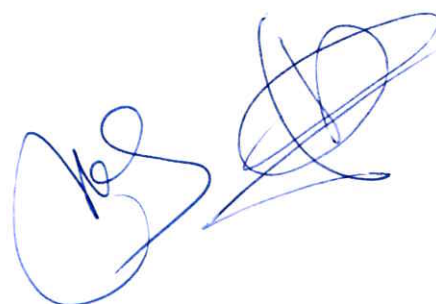
Categoría	Nº de Empleados	Contrato
Gerente	1	Indefinido, media jornada
Administrativo	1	Indefinido, jornada completa

Adicionalmente, a continuación se indica la distribución por sexos, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, del personal y de los Administradores de la Sociedad, desglosado por categorías y niveles:

Categoría	Nº de personas		
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	9	-	9
Gerente	1	-	1
Administrativa	-	1	1
	<u>10</u>	<u>1</u>	<u>11</u>

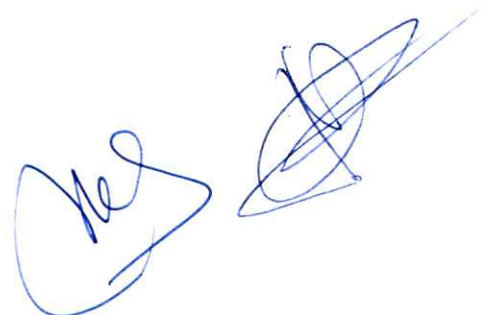
Honorarios de auditoría-

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2009 han ascendido a 4.370 euros (5.200 euros en el ejercicio 2008), no habiéndose percibido por parte del auditor ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por este concepto u otros servicios profesionales.



ZARAUZKO INDUSTRIALDEA, S.A.

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2009

Two blue ink signatures are located in the bottom right corner of the page. The signature on the left is a stylized, cursive script. The signature on the right is a more complex, scribbled signature with multiple overlapping loops.

INFORME DE GESTIÓN

Ejercicio 2009

INTRODUCCIÓN

ZARAUZKO INDUSTRIALDEA, S.A., es una Sociedad constituida al amparo del Programa “Industrialdeak” incluida en el GRUPO SPRILUR.

Tiene por objeto estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en el término municipal de su municipio social mediante la construcción de complejos de pabellones industriales en terrenos de su propiedad, gestionando dichos complejos hasta la total transferencia de la titularidad de los mismos.

Los principios sobre los que se apoya el referido Programa, tienen por norte el desarrollo empresarial en base a mejoras tecnológicas, para lo cual se ofrece la máxima colaboración que puede ser concretada en los cuatros apoyos siguientes:

- Oferta suelo para impulsar el desarrollo de actividades económicas
- Precio ventajoso sobre el de mercado
- Financiación a 9 años
- Contrato con opción de compra

El Capital Social se distribuye de la forma siguiente:

SPRILUR, S.A.: 51,0%

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA: 24,5%

AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ: 24,5%

ACTIVIDADES GENERALES DE LA ENTIDAD

La actividad principal consiste en atender las solicitudes de empresas que precisan locales para sus actividades y que son previamente valoradas por la Gerencia y posteriormente sometidas a la consideración del Consejo de Administración. Los factores de mayor peso que a la hora de las adjudicaciones se tienen en cuanto son:

- Proyecto estable y rentable de la empresa
- Empresa de nueva creación
- Generación de empleo
- Nuevas tecnologías



Complementariamente a estas actividades y todas las derivadas de la gestión global de la Sociedad, se emprenden y ponen en práctica toda suerte de servicios comunes que los medios materiales y humanos disponibles permiten.

PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2009

Durante el ejercicio de 2009 se han realizado tareas de validación del proyecto de urbanización del proyecto del Parque Empresarial IRITA ante los diferentes organismos públicos que deben informar sobre el mismo.

En este sentido, se ha consensuado con el Ayuntamiento de Zarautz, analizando pormenorizadamente el proyecto en toda su extensión, aclarando y/o modificando los aspectos necesarios.

Se ha realizado también el Estudio de Impacto Medioambiental de las obras de urbanización, remitido al departamento de medio Ambiente del gobierno Vasco, el cual, tras su análisis informará sobre el mismo.

Otro frente de actuación relacionado con este proyecto es el realizado ante URA (Agencia Vasca del Agua) el cual ha enviado el 18 de Diciembre su dictamen con respecto al efecto de la urbanización sobre la inundabilidad del área.

Un segundo marco de actuaciones de la sociedad en este año lo constituye la tramitación del proyecto de expropiación, el cual ha contemplado en Octubre del 2009 la sentencia favorable a la propuesta planteada por la sociedad ante el Tribunal Provincial de Expropiación, definiendo el justiprecio de los suelos en el precio planteado por ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Paralelamente, durante el ejercicio se ha avanzado en la redacción de los proyectos de edificación de los edificios que contempla el parque empresarial IRITA, disponiendo al final del ejercicio con el proyecto básico del edificio B2.

La sociedad se ha dotado, además de los elementos necesarios para emprender las tareas de promoción del proyecto, disponiendo de un folleto comercial y un paseo virtual en soporte informático, del proyecto en toda su extensión.

En cuanto a la gestión relacionada con el polígono Abendaño, cabe destacar que durante este ejercicio a vencido el contrato con el último de los clientes instalados en este polígono, quedando la sociedad sin clientes hasta la puesta en marcha de la nueva promoción.

En aspectos genéricos relacionados con la gestión de la sociedad, durante este ejercicio se han renovado los certificados relativos al sistema de gestión de la calidad implantado y al relativo a la normalización del uso del euskara en la sociedad.

OBJETIVOS PARA 2010

Las tareas más relevantes fijadas para el ejercicio de 2010 se resumen de la siguiente manera:

- Desarrollo del Parque Empresarial IRITA
 - Finalización de la compra de terrenos.

- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización
 - Desarrollo del concurso público para la contratación de obras de urbanización
 - Inicio de las obras de urbanización
-
- o Continuación con la implantación del Sistema de Gestión de la Calidad

 - o Continuación con la implantación de los instrumentos que aseguren el empleo del euskera en el desempeño de la actividad de la sociedad

ACTIVIDADES DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

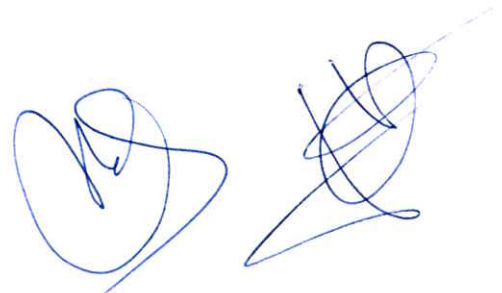
No se han destinado en el ejercicio fondos a las citadas actividades.

ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no posee acciones propias.

REMUNERACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración no ha recibido ninguna clase de retribución durante el ejercicio 2009.

Two blue ink signatures are present at the bottom right of the page. The signature on the left is a stylized, cursive mark. The signature on the right is more complex, featuring multiple overlapping loops and a long, sweeping tail that extends towards the top right corner.

**FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE
GESTION DEL EJERCICIO 2009**

Reunidos los administradores de Zarautzko Industrialdea, S.A., en fecha 9 de marzo de 2010 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 2009. A efectos de identificación, dichas cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2009, son firmados, en cada una de sus hojas, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

FIRMANTES



D. Jon Urien Crespo
(Presidente)



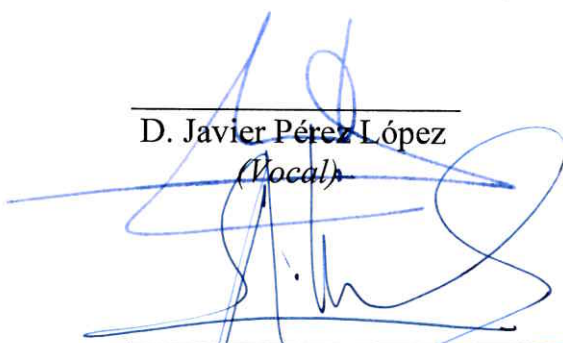
D. Mikel Oregi Goñi
(Vicepresidente)



D. José María Legorburu Arrazola
(Secretario)



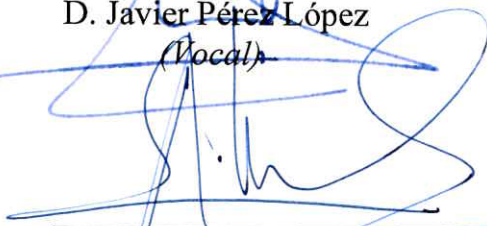
D. Ignacio Zuloaga Alberdi
(Vicesecretario)



D. Javier Pérez López
(Vocal)



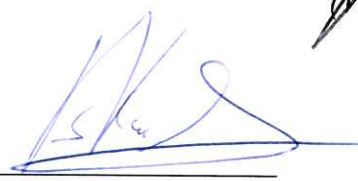
D. José María Agirre Zubia
(Vocal)



D. Iñaki Villanueva Muñoz
(Vocal)



D. Joseba Amondarain Senperena
(Vocal)



D. Oscar Alberdi Sola
(Vocal)

ZARAUZKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.

EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL DEL EJERCICIO 2009

(Euros)

	<u>Presupuesto</u>	<u>Realizado</u>	<u>Desviación</u> <u>Aumento</u> <u>(Disminución)</u>
INVERSIONES:			
Pagos por instrumentos de pasivo financiero	4.075	-	(4.075)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	<u>12.577.128</u>	<u>646.418</u>	<u>(11.930.710)</u>
	<u>12.581.203</u>	<u>646.418</u>	<u>(11.934.785)</u>
FINANCIACIÓN:			
Cobros por instrumentos de patrimonio	5.150.000	-	(5.150.000)
Cobros por emisión de instrumentos de pasivo financiero	5.150.000	-	(5.150.000)
Cobros por desinversiones	2.265.041	616.804	(1.648.237)
Disminución neta del efectivo o equivalentes	<u>16.162</u>	<u>29.614</u>	<u>13.452</u>
	<u>12.581.203</u>	<u>646.418</u>	<u>(11.934.785)</u>

ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.

EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN DEL EJERCICIO 2009

(Euros)

	<u>Presupuesto</u>	<u>Realizado</u>	<u>Desviación</u> <u>Aumento</u> <u>(Disminución)</u>
GASTOS:			
Aprovisionamientos	12.689.400	870.863	(11.818.537)
Gastos de personal	98.220	97.726	(494)
Otros gastos de explotación	46.304	90.175	43.871
Amortizaciones	6.042	7.335	1.293
Gastos financieros	136.475	-	(136.475)
	<u>12.976.441</u>	<u>1.066.099</u>	<u>(11.910.342)</u>
INGRESOS:			
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	12.689.400	870.863	(11.818.537)
Ingresos financieros	9.734	33.715	23.981
Impuesto sobre beneficios	-	530	530
Pérdidas (Beneficios) del ejercicio	277.307	160.991	(116.316)
	<u>12.976.441</u>	<u>1.066.099</u>	<u>(11.910.342)</u>

ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.

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

ZARAUTZKO INDUSTRIALDEA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

Los objetivos fundamentales para el ejercicio 2009 se han centrado, por segundo año consecutivo, en el inicio de las obras de urbanización del parque empresarial Irita, previsto para el primer trimestre del ejercicio, una vez completado el proceso de adecuación del proyecto de urbanización a los requisitos planteados por las distintas administraciones intervinientes y que deben emitir un informe favorable para su inicio, estas son, la Agencia Vasca del Agua (URA) y el Ayuntamiento de Zarautz.

Paralelamente, se contempla para el ejercicio 2009 la culminación del proceso de expropiación emprendido, posibilitando así la adquisición de los terrenos que aún no estaban en manos de la Sociedad.

También se programa para este ejercicio la redacción del proyecto de edificación de la primera fase del proyecto del parque empresarial.

El importe de las inversiones contemplado en los objetivos reseñados asciende a 12.689.400 euros de los cuales 5.250.000 euros serán destinados a la compra de suelo, 6.693.400 a la ejecución de las tareas de urbanización y 746.000 euros a la contratación del proyecto de urbanización y la dirección de obra del mismo.

Dicha inversión se pretende abordar a través del empleo de 2.389.400 euros de fondos propios y el resto se reparte mediante una Ampliación de Capital de 5.150.000 euros y la contratación de un préstamo por el mismo importe.

Además se han redactado e iniciado la tramitación de su aprobación, de los proyectos de expropiación y urbanización, esperándose su aprobación para el primer semestre del 2009.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

El grado de cumplimiento de los objetivos programados presenta un nivel desigual para cada uno de ellos.

De esta manera, podemos destacar que se han cumplido los objetivos relacionados con la culminación del proceso de expropiación de los terrenos, dado que al finalizar el ejercicio se cuenta con la sentencia favorable para la sociedad de la junta provincial del jurado de expropiación que, en su reunión del 22 de octubre, aprobó atender la solicitud de Zarautzko Industrialdea, S.A. defendiendo el valor del justiprecio de los suelos en la cantidad determinada por la sociedad, habiéndose determinado además la fecha del levantamiento de las actas de expropiación, acción realizada a la fecha de redacción de este documento.

También cabe destacar en este apartado que se ha llegado a un inicio de acuerdo con las sociedades Inmobiliaria de Orio y Landu Promozioak, ambas propietarias de parcelas en el ámbito y con intereses de materializar el cobro de la expropiación que les afecta en especies, adjudicándoles sendas parcelas en el ámbito.

Se ha acordado además, en otro orden de cosas, las necesidades de adecuación del proyecto de urbanización redactado a los parámetros indicados por URA y el Ayuntamiento de Zarautz, pudiéndose indicar que también en este aspecto se han cumplido los objetivos planteados.

Sin embargo, no se han podido iniciar las obras de urbanización, debido a que no se han podido obtener los permisos necesarios, debido a las necesidades de cubrir los plazos de tramitación de los informes que deben ser emitidos por los distintos entes.

En este sentido, durante el pasado ejercicio se ha manifestado la necesidad de elaborar un nuevo documento de gestión urbanística, este es, el Estudio de Evaluación de Impacto Medioambiental que, si bien la legislación no contempla su obligatoriedad de elaboración para promociones urbanísticas a desarrollar en suelos clasificados como urbanos, un criterio de prudencia, atendiendo a la ubicación del área, fundamentalmente por su proximidad a la zona de protección naturalística denominada como biotipo de Iñurrizta, parece que aconsejan su redacción, lo que por otra parte, conlleva la necesidad de tramitarlo y obtener los informes favorables correspondientes.

De la inversión total prevista, se ha materializado un importe de 870.863 euros, destinados a la redacción de los proyectos de ejecución de los edificios y compra de suelos.

Todas las inversiones se han realizado con fondos propios, por lo que no ha sido necesaria la ampliación de capital inicialmente prevista.