Galeras – Entreríos, S.L.

Informe de auditoria,
Cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Edificio Torre Cristal
Enrique Mariñas 36
15009 A Coruña
España
Tel.: +34 902 021 111
Fax: +34 981 285 600

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Socios de Galeras-Entrerios, S.L. por encargo de los Administradores

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Galeras-Entrerios, S.L. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto 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 abreviadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con 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.

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de Galeras-Entrerios, S.L. formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1 del citado Real Decreto, se han considerado las presentes cuentas anuales abreviadas como cuentas anuales abreviadas iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la nota 2 b) de la memoria "Comparación de la información y aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se incorpora el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007 que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2008. Con fecha 17 de junio de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Galeras-Entrerios, S.L. al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Juan Carlos Ramos Maneiro
Socio - Auditor de Cuentas

5 de mayo de 2009

GALERAS-ENTRERÍOS, S.L.

Cuentas anuales abreviadas
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2008

GALERAS-ENTRERÍOS, S.L.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

ACTIVO	Notas de la la memoria	2008
A) Activo no corriente		**0**
B) Activo corriente		**18.723.790**
II. Existencias	5	**18.224.977**
1. Solares		15.778.147
2. Productos en curso		-
3. Productos terminados		2.321.830
4. Anticipos a proveedores		125.000
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**238.517**
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		-
3. Deudores varios		-
4. Otros créditos con las Administraciones públicas	9	238.517
II. Periodificaciones a corto plazo		**45.113**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	**215.183**
Total activo (A+B)		**18.723.790**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	2008
A) Patrimonio Neto		**474.470**
A-1) Fondos propios	8	**474.470**
I. Capital		**3.020**
I. Prima de emisión		-
II. Reservas		**561**
1. Legal y estatutarias		786
2. Otras reservas		(225)
III. Resultados de ejercicios anteriores		**(229.081)**
IV. Resultado del ejercicio		**699.970**
B) Pasivo no corriente		**12.400.000**
II. Deudas a largo plazo		**12.400.000**
1. Deudas a lp con entidades de crédito	7	12.400.000
C) Pasivo corriente		**5.849.320**
III. Deudas a corto plazo		**2.858.211**
1. Deudas a cp con entidades de crédito	6 y 7	2.257.790
2. Deudas a cp con otras partes vinculadas	6 y 7	600.000
3. Partidas pendientes de aplicación	7	421
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**2.991.109**
1. Proveedores	6	2.700.801
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		-
3. Acreedores varios	6	89.066
4. Otras deudas con las Administraciones Publicas	6 y 9	201.242
Total patrimonio neto y pasivo (A+B+C)		**18.723.790**

GALERAS-ENTRERÍOS, S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

A) Operaciones continuadas:	**NOTA**	**2008**
1. Importe neto de la cifra de negocios	10	21.059.588
2. Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos		(17.520.819)
3. Aprovisionamientos	10	(129.597)
4. Otros Ingresos de explotación		577.467
a) Ingresos accesorios y otros de gestion corrientes		577.467
5. Otros gastos de explotación		(1.953.928)
a) Servicios exteriores	10	(1.879.712)
b) Tributos		(74.216)
8. Otros resultados		(1.840)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+8)		2.030.871
10. Ingresos financieros		15.017
11. Gastos financieros		(1.142.984)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (10+11+12)		(1.127.967)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		902.904
13. Impuestos sobre beneficios	9	(202.934)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+9)		699.970
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)		699.970

GALERAS-ENTRERÍOS, S.L.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

	2008
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	699.970
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B +C)	699.970

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

	Capital			Resultados de ejercicios	Resultado del	
	Escriturado	No Exigido	Reserva	anteriores	ejercicio	Total
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2007	3.020	-	-	(236.146)	7.851	(225.275)
I. Ajustes por cambios de criterio 2007	-		(224)	-	-	(224)
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008	3.020	-	(224)	(236.146)	7.851	(225.500)
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-		-	-	699 970	699 970
II. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	786	7 065	(7 851)	(0)
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2008	3.020	-	561	(229.081)	699.970	474.470

GALERAS-ENTRERÍOS, S.L.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

1. Actividad de la Sociedad

GALERAS-ENTRERÍOS, S.L. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Limitada por tiempo indefinido mediante escritura pública de fecha 2 de diciembre de 2003. La Sociedad tiene su domicilio social en A Coruña.

Constituye su objeto social principal la promoción, adquisición, construcción, arrendamiento, explotación y venta de bienes inmuebles de cualquier tipo y la realización de cuantas actividades se relacionen con los mismos. La Sociedad podrá desarrollar su objeto social directamente, pudiendo asimismo, realizarlo total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades cuyo objeto social sea idéntico o análogo.

Como se indica en la Nota 8, el capital de la Sociedad pertenece en un 50% a CXG Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, S.L.U. y en 50% a Sociedad Xestora de Intereses da Universidade de Santiago de Compostela, S.L.U. (UNIXEST). CXG Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, S.L.U. es una sociedad dependiente de la Caja de Ahorros de Galicia, Sociedad inscrita en el Libro Registro Especial de Cajas de Ahorro con el número 130, folio 97. Su código de identificación fiscal es G-15028947, y su número de entidad financiera: 2091. Está domiciliada en Rúa Nueva 30, A Coruña.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel-

Las cuentas anuales se han preparado 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 Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2008, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Socios, la cual se espera que se produzca sin modificaciones.

***b)* Comparación de la información y aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables-**

En cumplimiento de la legislación vigente, las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008 son las primeras cuentas anuales que se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre, y que

entró en vigor el 1 de enero de 2008 (en adelante, PGC 2007). Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007 se formularon de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, que estuvo en vigor hasta el 31 de diciembre de 2007 (en adelante, PGC 1990).

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008, se consideran cuentas anuales iniciales. La Sociedad ha optado por no incluir información comparativa del ejercicio 2007 adaptada al PGC 2007, que, por lo tanto se ha aplicado por primera vez en el ejercicio 2008.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se presenta la información exigida por la Disposición adicional única y la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre referida, al balance, y a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el PGC 1990:

GALERAS-ENTRERÍOS, S.L.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

ACTIVO	2007 Euros	PASIVO	2007 Euros
INMOVILIZADO		**FONDOS PROPIOS**	
Gastos de establecimiento	320	Capital suscrito	3.020
		Resultados negativos de ejercicios ant	(236.146)
Total Inmovilizado	**320**	Resultado del ejercicio	7.851
		Total Fondos Propios	**(225.275)**
		ACREEDORES A LARGO PLAZO	
		Deudas con entidades de crédito	9.800.000
ACTIVO CIRCULANTE		Otros acreedores	600.000
Existencias	**35.034.406**		
Deudores varios	**1.185.336**	**Total acreedores a largo plazo**	**10.400.000**
Clientes por ventas y prestaciones de s	-		
Deudores varios	3	**ACREEDORES A CORTO PLAZO**	
Administraciones Públicas	1.185.333	Deudas con entidades de crédito	16.665.913
Tesorería	**185.630**	Acreedores comerciales	9.797.666
Ajustes por periodificación	**234.618**	Otras deudas no comerciales	2.006
Total activo circulante	**36.639.990**	**Total acreedores a corto plazo**	**26.465.585**
TOTAL ACTIVO	**36.640.310**	**TOTAL PASIVO**	**36.640.310**

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

DEBE	2007 Euros	HABER	2007 Euros
GASTOS		**INGRESOS**	
Aprovisionamientos	3.290.162	Importe neto de la cifra de negocios	773.900
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	161	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	2.611.500
Otros gastos de explotación	125.972		**3.385.400**
	3.416.295		
Beneficios de explotación	**-**	**Pérdidas de explotación**	**30.895**
Gastos financieros- Gastos financieros y gastos asimilados	-	Ingresos financieros- Otros intereses e ingresos asimilados	1.417
Resultados financieros positivos	**1.417**	**Resultados financieros negativos**	**-**
Beneficios de las actividades ordinarias	**-**	**Pérdidas de las actividades ordinarias**	**29.478**
Gastos de ejercicios anteriores	32	Ingresos extraordinarios	37.361
Resultados extraordinarios positivos	**37.329**	**Resultados extraordinarios negativos**	**-**
Beneficios antes de impuestos	**7.851**	**Pérdidas antes de impuestos**	**-**
Resultado del ejercicio - Beneficios	**7.851**	**Resultado del ejercicio - Pérdidas**	**-**

La conciliación entre el Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 (fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad) elaborado conforme al PGC 1990 y el Patrimonio neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las normas contables establecidas en el PGC 2007, se muestra a continuación:

	Euros
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC 1990	(225.275)
Impactos de aplicación del Nuevo Plan General de Contabilidad Cancelación Gastos de Ampliación de capital y Constitución	(225)
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC	**(225.500)**

La explicación de estos impactos por transición al Nuevo Plan General de Contabilidad es la siguiente:

Tras las modificaciones incorporadas en la norma 6ª "Normas particulares sobre Inmovilizado intangible", los gastos de establecimiento tendrán el siguiente tratamiento: los de primer establecimiento irán a la cuenta de pérdidas y ganancias como gasto, mientras que los gastos de constitución y ampliación de capital se imputarán al Patrimonio Neto sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias. El ajuste realizado consiste en cancelar los gastos de establecimiento contra reservas voluntarias, disminuyendo éstas.

La Sociedad ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales recogidos en su balance de apertura a la fecha de transición conforma a los principios y normas vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del PGC 2007, con la excepción de los instrumentos financieros que se valoran por su valor razonable.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros.

c) Principios contables-

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas se han aplicado los principios contables que se resumen en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales abreviadas, se haya dejado de aplicar.

d) Cuentas anuales abreviadas-

Por cumplir las condiciones establecidas en la normativa mercantil vigente aplicable a la Sociedad, los Administradores presentan las cuentas anuales en forma abreviada.

e) Aspectos relativos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se han utilizado estimaciones y juicios que tengan, a estimación de los administradores de la Sociedad, un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad del ejercicio 2008, que los Administradores someterán a la aprobación de la Junta General de Socios, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (Beneficios)	699.970
Propuesta de distribución:	
A Reserva Legal	69.997
A resultados negativos de ejercicios anteriores	229.081
Reservas Voluntarias	400.667
A Otras Reservas	225
Total distribuido	**699.970**

4. Normas de registro y valoración

Los criterios y principios contables más importantes que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales abreviadas son los que se resumen a continuación:

a) Existencias-

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras de urbanización, o a su valor estimado de mercado, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no ha sido finalizada a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar,

urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

b) Activos financieros-

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros 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 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.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos 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.

c) Patrimonio neto-

El capital social está representado por participaciones ordinarias. En el caso de adquisición de participaciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

d) Débitos y partidas a pagar-

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas 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. Dicho interés efectivo es 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.

No obstante lo anterior, 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.

e) Impuesto sobre Sociedades-

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

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

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos

en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

f) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos se registran 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 curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades.

g) Transacciones entre partes vinculadas-

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si 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.

h) Medio ambiente-

Las acciones llevadas a cabo por la Sociedad en materia de medio ambiente son imputadas al resultado en el ejercicio en que se producen.

En el caso de que dichas acciones supongan la adquisición, renovación, ampliación o mejora de un inmovilizado, serán activadas en el inmovilizado de la sociedad aplicando los mismos criterios de amortización que para las inmovilizaciones materiales.

5. Existencias

Con fecha 29 de diciembre de 2003 la Sociedad adquirió a la Universidad de Santiago de Compostela, por un importe total de 22.330.000 euros, las parcelas 1 y 2.2 resultantes de la reparcelación efectuada para el desarrollo de la ordenanza especial OE-5 (Galeras-Entreríos), del Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Santiago de Compostela en sesión de fecha 22 de septiembre de 2003. Sobre dichas parcelas, la Sociedad comprometió el desarrollo y ejecución de sendas promociones urbanísticas. Al cierre del ejercicio dichas fincas, y en su caso las promociones sobre ellas desarrolladas, se encontraban hipotecadas en garantía de determinadas operaciones de financiación (Nota 7).

Durante el ejercicio 2008, el movimiento de las cuentas que componen este epígrafe ha sido el siguiente:

	Euros			
	Saldo al 31.12.07	Adiciones	Bajas	Saldo al 31.12.08
Solares	15.191.756	586.391	-	15.778.147
Obras terminadas y edificios construidos	19.842.650	-	(17.520.820)	2.321.830
Anticipos a proveedores	-	125.000	-	125.000
Total	**35.034.406**	**711.391**	**(17.520.820)**	**18.224.977**

El valor de las existencias de solares registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros activados por importe 1.815.114 euros, de los que 486.719 euros corresponden al ejercicio 2008.

Para cubrir las contingencias que pudieran afectar durante la construcción y una vez terminada la misma, la Sociedad tiene contratado los seguros necesarios y obligatorios para su cobertura.

Al cierre del ejercicio el coste de los inmuebles vendidos por la sociedad durante el ejercicio en escritura pública asciende a 17.520.820 euros.

6. Análisis de instrumentos financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

	Euros	
	Largo plazo	Corto Plazo
Administraciones Públicas (Nota 9)	-	238.517
Activos financieros (préstamos y partidas a cobrar)	**-**	**238.517**
Deudas con entidades de crédito del grupo (Nota 7)	12.400.000	2.257.790
Deudas con entidades vinculadas (Nota 7)	-	600.000
Partidas pendientes de aplicación	-	421
Proveedores	-	2.700.801
Acreedores varios	-	89.066
Administraciones públicas (Nota 9)	-	201.242
Pasivos financieros (débitos y partidas a pagar)	**12.400.000**	**5.849.320**

7. Entidades del Grupo

Los saldos mantenidos al 31 de diciembre de 2008 con las sociedades del grupo y vinculadas, son los siguientes:

	Euros	
	Saldos deudores	Saldos Acreedores
CXG Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, S.L.U (Nota 8)	-	300.000
Sociedad Xestora de Intereses da Universidade de Santiago de Compostela, S.L.U. (Nota 8)	-	300.000
Universidad de Santiago de Compostela	-	1.575.000
Caja de Ahorros de Galicia	215.183	14.657.790
Total	**215.183**	**16.832.790**

El saldo registrado con la Universidad de Santiago de Compostela corresponde con el importe aplazado por la adquisición de los terrenos descritos en la Nota 5.

El detalle de los saldos con Caja de Ahorros de Galicia es el siguiente:

	Euros				
	Límite a 31.12.2008	Dispuesto a 31.12.2008	Fecha de formalización	Fecha de vencimiento	Tipo de Interés
Corto plazo-					
Préstamo hipotecario subrogable	2.435.865	2.121.019	07.02.2006	01.03.2034	4,73 %
Largo plazo-					
Préstamo hipotecario	12.400.000	12.400.000	29.09.2006	30.09.2034	6,24%
	14.835.865	**14.521.019**			

El préstamo hipotecario subrogable se corresponde con un préstamo concedido por Caja de Ahorros de Galicia para la adquisición, urbanización y construcción de la primera fase desarrollada en la parcela 2.2, en el que se pueden subrogar los compradores en el momento de la venta de los inmuebles. La Sociedad ha clasificado la totalidad del saldo pendiente del préstamo subrogable dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo a corto plazo del balance de situación abreviado adjunto, al estar la promoción totalmente finalizada.

El préstamo hipotecario que figura registrado en el pasivo a largo plazo del balance de situación abreviado adjunto se corresponde con un préstamo destinado a la adquisición y urbanización de la parcela 1 descrita en la Nota 5.

Los intereses devengados y no vencidos al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 136.771 Euros.

8. Fondos propios

El capital suscrito a 31 de diciembre de 2008 está compuesto por 302 participaciones nominativas de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, no existiendo restricciones estatutarias a su transferibilidad entre socios, no estando admitidas a cotización oficial.

La composición del capital social a 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	% participación
CXG Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, S.L.U.	50 %
Sociedade Xestora de Intereses da Universidade de Santiago de Compostela, S.L.U. (UNIXEST)	50 %

Préstamos Participativos-

Para fortalecer su estructura patrimonial, la Sociedad firmó durante el ejercicio 2004 préstamos participativos por importe de 600.000 euros. El detalle de los mismos a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Euros	
	Saldo a 31.12.08	Fecha de vencimiento
CXG Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, S.L.U.	300.000	03.06.2009
Sociedade Xestora de Intereses da Universidade de Santiago de Compostela, S.L.U.	300.000	03.06.2009
	600.000	

Estos préstamos devengan un tipo de interés variable de 0,5% sobre los beneficios anuales con un máximo del 5% anual sobre el principal.

De acuerdo con la legislación vigente, los préstamos participativos constituyen un pasivo para la Sociedad que los recibe, pero tienen consideración de recursos propios a efectos de reducción de capital y disolución de sociedades previstos.

Reserva legal-

La dotación a la reserva legal se determina de acuerdo con lo indicado en la legislación vigente que establece que las sociedades vendrán obligadas a destinar a esta reserva un 10% de los beneficios del ejercicio hasta constituir una reserva que alcance, al menos, el 20% del capital. Esta reserva, mientras no supere el límite indicado, no es de libre disposición, excepto en caso de liquidación y solo podrá utilizarse para compensar pérdidas y aumentar el capital social en los términos establecidos por la legislación vigente.

9. Situación fiscal

La composición del epígrafe de Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2.008, es la siguiente:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	238.517	-
Hacienda Pública Acreedora por retenciones practicadas	-	1.106
Hacienda Pública Acreedora por I.S.	-	200.136
	238.517	**201.242**

El impuesto sobre Sociedades se ha calculado sobre la base del resultado económico o contable obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del Impuesto.

La conciliación entre el resultado contable del ejercicio de anual terminado el 31 de diciembre de 2008 antes de impuestos, y la base imponible prevista del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio fiscal del año 2008, se muestra a continuación:

	Euros
Resultado antes de impuestos (Beneficios)	902.904
Diferencias permanentes	1.840
Diferencias temporales	320
Abono (cargo) a patrimonio neto	(320)
Compensación de bases imponibles negativas	(228.295)
Base imponible	**676.449**

El cargo por el Impuesto sobre sociedades se corresponde con el 30 % de la Base imponible.

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad mantiene abiertos a inspección fiscal los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos a los que se encuentra sujeta su actividad. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

10. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 la Sociedad ha registrado ingresos por ventas de viviendas terminadas correspondientes a la primera fase de la promoción descrita en la Nota 5 por importe de 21.054.157 euros.

b) Aprovisionamientos

El detalle del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2008 es el siguiente:

Concepto	Euros
Gastos asociados a solares	(494.645)
Certificaciones de obra	(221.341)
Variación de existencias de solares	586.391
TOTAL	(129.597)

c) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2008 es el siguiente:

Concepto	Euros
Servicios de profesionales independientes	1.820.940
Servicios bancarios y similares	31.713
Suministros	13.277
Otros servicios exteriores	13.782
	1.879.712

Dentro de la cuenta "Servicios de profesionales independientes" se recogen gastos correspondientes a la gestión administrativa del proyecto, gestión de ventas y otros gastos relacionados. Asimismo se incluye dentro de esta misma cuenta la remuneración por la auditoria de cuentas de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2008 por importe de 4.300 euros.

11. Retribuciones al Consejo de Administración y personal de alta dirección

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad no ha efectuado retribución alguna a los Administradores por ningún concepto, ni dietas ni otras remuneraciones. Tampoco se le han efectuado anticipos ni se le han concedido créditos, ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida.

12. Otra información

La Sociedad considera que cumple sustancialmente con las leyes relativas a la protección del medio ambiente (leyes medioambientales). Durante el ejercicio 2008, la Sociedad no ha realizado inversiones significativas de carácter medioambiental, ni ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni considera que existan contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

13. Hechos posteriores

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación no se han producido acontecimientos significativos que pudieran tener impacto sobre las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008.

GALERAS-ENTRERIOS, S.L.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

En A Coruña, a 31 de marzo de 2009 formulan las presentes cuentas anuales abreviadas (Balances de Situación, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto y Memoria) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 el Consejo de Administración de GALERAS-ENTRERÍOS, S.L.

D. Senén Barro Ameneiro
Presidente

D. Carlos Alberto Gómez Otero
Vocal

D. Miguel Angel Vázquez Taín
Vocal

CXG Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, S.L.
(D. Javier de la Colina Béjar)
Vocal

Becega Exchange, S.L.
(D. Andrés Moreno Fernández)
Vocal

Corporación Empresarial y Financiera de Galicia, S.L.
(D. Manuel Ansede Sánchez)
Vocal

Blanca Martinez García
Secretaria (no consejera)