GALICAT INVEST, S.L.

Informe de auditoría y
cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.
Edificio Torre Cristal
Enrique Mariñas, 36
15009 A Coruña
España
Tel.: +34 902 021 111
+34 981 136 753
Fax: +34 981 285 600
www.pwc.com/es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Socio Único de Galicat Invest, S.L. por encargo de los Administradores

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Galicat Invest, 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.

2. Las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de Galicat Invest, 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 11 de junio de 2008 otros auditores emitieron su 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 expresaron una opinión favorable.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

3. 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 Galicat Invest, 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

22 de junio de 2009

GALICAT INVEST, S.L.

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

Galicat Invest, S.L.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

ACTIVO	Notas	2008
A) Activo no corriente		**807.456**
I. Activos por impuesto diferido	9	807.456
B) Activo corriente		**10.544.455**
I. Existencias		**9.919.390**
1. Materias primas	5	9.891.468
2. Anticipos a proveedores	6	27.922
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**216.448**
1. Otros créditos con las Administraciones públicas	6	216.448
III. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**408.617**
1. Caja		304
2. Bancos	7	408.313
Total activo (A+B)		**11.351.911**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2008
A) Patrimonio Neto		**7.113.562**
A-1) Fondos propios	8	**7.113.562**
I. Capital		**4.500.000**
II. Prima de asunción		**4.500.000**
III. Resultados de ejercicios anteriores		**(18.669)**
IV. Resultado del ejercicio		**(1.867.769)**
B) Pasivo no corriente		**925.000**
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas largo plazo	6 y 7	**925.000**
C) Pasivo corriente		**3.313.349**
I. Deudas a corto plazo		**3.300.000**
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas	6 y 7	3.300.000
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**13.349**
1. Proveedores		12.408
2. Otras deudas con las Administraciones Públicas		941
Total patrimonio neto y pasivo (A+B)		**11.351.911**

Galicat Invest, S.L.

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

A) Operaciones continuadas:	**NOTA**	**2008**
1. Aprovisionamientos		**(2.168.055)**
a) Consumo materias primas y otras materias consumibles	10	6.000
b) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprov.	5	(2.174.055)
2. Otros gastos de explotación		**(80.146)**
a) Servicios exteriores	10	(73.835)
b) Tributos		(6.311)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2)		**(2.248.201)**
3. Ingresos financieros		**3.807**
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.807
a 1) De empresas del grupo y asociadas	7	3.807
4. Gastos financieros		**(423.847)**
a) Por deudas con terceros	7	(423.847)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (3+4)		**(420.040)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		**(2.668.241)**
5. Impuestos sobre beneficios	9	800.472
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+5)		**(1.867.769)**
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)		**(1.867.769)**

Galicat Invest, 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

	Notas	2008
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(1.867.769)
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)		(1.867.769)

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

	Capital		Prima de	Resultados de ejercicios	Resultado del	
	Escriturado	No Exigido	asunción	anteriores	ejercicio	Total
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2007	4.000.000	-	-	(7.989)	(10.680)	3.981.331
I. Ajustes por cambios de criterio 2007	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008	4.000.000	-	-	(7.989)	(10.680)	3.981.331
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.867.769)	(1.867.769)
II. Operaciones con socios o propietarios	500.000	-	4.500.000	-	-	5.000.000
1. Aumentos de capital	*500.000*	-	*4.500.000*	-	-	*5.000.000*
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(10.680)	10.680	-
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2008	4.500.000	-	4.500.000	(18.669)	(1.867.769)	7.113.562

Galicat Invest, S.L.

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

1. Actividad de la Sociedad

GALICAT INVEST, S.L. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada en España el 15 de junio de 2005, por un período de tiempo indefinido. Su domicilio social se encuentra en A Coruña.

El objeto social de la Sociedad consiste en:

a) La promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas.
b) La enajenación y explotación, incluso en arrendamiento, de las fincas, edificios, viviendas, locales e inmuebles en general, cualquiera que sea su destino resultante de la actividad.
c) La ejecución de toda clase de obras públicas y privadas, para el Estado, Provincia, Municipio o Comunidad Autónoma y de particulares en todo el territorio nacional e incluso la contratación de cualquier tipo de obra a ejecutar en extranjero.
d) Construcción, modificación y/o urbanización de fincas de cualquier clase para la explotación directa, en forma de arriendo o venta parcial o total de las fincas construidas y/o urbanizadas.
e) La fabricación, elaboración y/o venta incluso distribución de toda clase de materiales para la construcción.
f) La prestación de toda clase de servicios y asesoramiento de carácter inmobiliario, la realización de proyectos y estudios, la gestión de licencias y permisos de toda índole y la realización de estudios de mercado, así como de servicios corporativos, otorgando a Sociedades filiales o participadas, en su caso, apoyo financiero, afianzamientos y, en general, asistencia financiera en el ejercicio de sus actividades.

La Sociedad está participada en un 100% por CxG Grupo Inmobiliario Corporación Caixagalicia, S.L.U. (anteriormente denominada CXG Desarrollos Inmobiliarios Corporación CaixaGalicia, S.L.U.), y es, por tanto, una Sociedad Unipersonal de las previstas en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

La Sociedad es una 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 Mancomunados de la Sociedad, serán sometidas a la aprobación del Socio Único, 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:

Galicat Invest, S.L.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

ACTIVO	2007 Euros	PASIVO	2007 Euros
ACTIVO CIRCULANTE		**FONDOS PROPIOS**	
Existencias	10.784.523	Capital suscrito	4.000.000
Deudores	23.892	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(7.989)
Tesorería	**243.885**	Resultado del ejercicio	(10.680)
Total Activo Circulante	**11.052.300**	**Total Fondos Propios**	**3.981.331**
		ACREEDORES LARGO PLAZO	**3.300.000**
		ACREEDORES CORTO PLAZO	**3.770.969**
			7.070.969
TOTAL ACTIVO	**11.052.300**	**TOTAL PASIVO**	**11.052.300**

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**	
Consumos de explotación	(842.360)	Otros ingresos de explotación	17.651
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	31.079	Total ingresos de explotación	**17.651**
Otros gastos de explotación	89.578		
Total gastos de explotación	**(721.703)**		
Beneficios de explotación	**(739.354)**	**Pérdidas de explotación**	
Gastos financieros	380.340		
Beneficios de las actividades ordinarias	**(359.014)**	**Resultados financieros negativos**	**380.340**
Beneficios antes de impuestos	**(359.014)**	**Pérdidas antes de impuestos**	
Impuesto sobre sociedades	(3.560)	Impuesto sobre sociedades	-
Otros impuestos	373.254		
Resultado del ejercicio - Beneficios	-	**Resultado del ejercicio - Pérdidas**	**10.680**

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 no presentan diferencias.

La Sociedad ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales recogidos en su balance de apertura a la fecha de transición conforme 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 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.

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

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 Mancomunados someterán a la aprobación del Socio Único, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(1.867.769)
Propuesta de distribución:	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.867.769)
Total distribuido	(1.867.769)

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

El saldo de existencias está compuesto por el coste de adquisición y otros costes directamente imputables a los solares que posee la Sociedad en Tarragona, corregidos por su valor neto de realización a la fecha.

Euros	Saldo a 31.12.07	Altas	Saldo a 31.12.08
Solares	10.784.523	1.281.000	12.065.523
Provisión por deterioro	-	(2.174.055)	(2.174.055)
Total	**10.784.523**	**(893.055)**	**9.891.468**

Dichos solares están hipotecados en garantía de la devolución de préstamos obtenidos por la Sociedad (Nota 6 y 7).

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

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:

	Préstamos y partidas a cobrar
Activos financieros a corto plazo:	
Derivados y otros	216.448
Total	**216.448**

	Débitos y partidas a pagar
Pasivos financieros a largo plazo:	
Deudas con entidades de crédito grupo (nota 7)	925.000
Pasivos financieros a corto plazo:	
Deudas con entidades de crédito grupo (nota 7)	3.300.000
Derivados y otros	13.349
Total	**3.313.349**

7. Entidades del Grupo

Los saldos mantenidos al 31 de diciembre de 2008 con las sociedades del Grupo al que pertenece, son los siguientes:

Euros	Tesorería	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	Gastos financieros	Ingresos financieros
Caja de Ahorros de Galicia	408.313	(925.000)	(3.300.000)	(423.847)	3.807
Total	**408.313**	**(925.000)**	**(3.300.000)**	**(423.847)**	**3.807**

La Sociedad ha formalizado en el ejercicio un préstamo hipotecario con Caja de Ahorros de Galicia por 1,5 millones de euros, del que han dispuesto 925 miles de euros, cuya amortización se realizará en una única entrega el 1 de junio de 2011. Asimismo la sociedad mantiene un préstamo con garantía hipotecaria sobre determinadas fincas cuyo vencimiento se producirá en una sola entrega el 27 de septiembre de 2009.

Ambos préstamos devengan intereses a precio de mercado.

8. Fondos propios

Con fecha 3 de octubre de 2008 CXG Grupo Inmobiliario Corporacion Caixa Galicia, S.L.U. adquirió el 50% de las participaciones de la Sociedad a Manuel Niñerola Grup Inmobiliari S.A.U., convirtiéndose en el Socio Único de la misma, es por tanto una Sociedad Unipersonal de las previstas en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (Nota 1).

Con fecha 30 de diciembre de 2008, el Socio Único de la Sociedad acordó ampliar el capital social en 500 miles de euros, mediante la emisión de 500 participaciones de 1.000 euros de valor nominal cada una, con una prima de asunción de 9.000 euros por participación. Todas las participaciones han sido asumidas y desembolsadas por CXG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia, S.L.U.

El capital suscrito a 31 de diciembre de 2008 está compuesto por 4.500 participaciones sociales, de 1.000 euros de valor nominal cada una, desembolsadas en su totalidad. Todas las participaciones gozan de los mismos derechos.

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

El resultado económico antes de impuestos obtenido por la Sociedad durante el ejercicio 2008 coincide con la base imponible del impuesto de Sociedades.

En el presente ejercicio se ha visto reducido el gravamen aplicable en concepto de Impuesto de Sociedades, pasando de 32,5 a 30 puntos porcentuales.

El movimiento durante el ejercicio en los activos por impuestos diferidos ha sido como sigue:

	Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2007	6.984
Créditos por bases imponibles negativas 2008	800.472
Saldo a 31 de diciembre de 2008	**807.456**

La Sociedad ha contabilizado el crédito fiscal a cobrar con la Hacienda Pública, en la medida en que es probable que la Sociedad obtenga ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Con carácter general, las bases imponibles negativas podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos que concluyan en los 15 años inmediatos y sucesivos, en determinadas condiciones. No obstante, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales puede ser modificado como consecuencia de la comprobación por parte de las autoridades fiscales de los ejercicios en que se produjeron. El balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntos recogen el posible efecto fiscal de dicha compensación.

La Sociedad mantiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios desde su constitución 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 Mancomunados consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

10. Ingresos y gastos

a) Consumo materias primas y otras materias consumibles

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

Concepto	Euros
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	(1.479.000)
Variación de existencias de solares	1.485.000
	6.000

b) Otros gastos de explotación

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

	Euros 2008
Servicios de profesionales independientes	66.205
Servicios bancarios y similares	7.630
Total	**73.835**

11. Retribuciones al Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad no ha efectuado retribución alguna a los Administradores Mancomunados 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

Los honorarios de los servicios de auditoría prestados por PWC Auditores, S.L. a la Sociedad durante ejercicio 2008 han ascendido a un importe de 3.000 euros.

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.

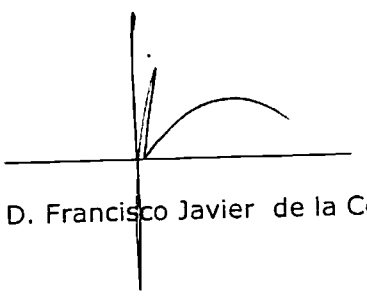
13. Hechos posteriores

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.

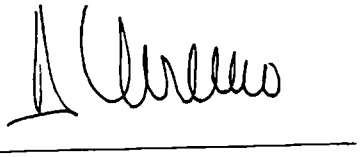
Galicat Invest, S.L.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

En A Coruña, a 30 de marzo de 2009 los Administradores Mancomunados de la Sociedad 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.



D. Francisco Javier de la Colina Béjar



D. Andrés Moreno Fernández