GPS del Noroeste 3000 S.L.

Informe de auditoría y
cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008
e informe de gestión del ejercicio 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

A los Socios de GPS del Noroeste 3000, S.L.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de GPS del Noroeste 3000, 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, 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.

2. Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de GPS del Noroeste 3000, 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 como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la nota 2 c) "Comparación de la información" de la memoria 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 del ejercicio 2008. Con fecha 30 de junio de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales 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.

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de GPS del Noroeste 3000, S.L. al 31 de diciembre de 2008 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 los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de GPS del Noroeste 3000, S.L., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Juan Carlos Ramos Maneiro
Socio - Auditor de Cuentas

30 de junio de 2009

GPS DEL NOROESTE 3000 S.L.

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

GPS DEL NOROESTE 3000, S.L.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

ACTIVO	Nota	2008
A) Activo no corriente		6.100
I. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		6.100
1. Otros activos financieros	4, 5	6.100
B) Activo corriente		37.518.471
I. Existencias		34.862.140
1. Comerciales	6	34.862.140
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.108.448
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4	671.759
2. Otros créditos con las Administraciones públicas	4, 10	436.689
III. Inversiones financieras a corto plazo		806.379
1. Otros activos financieros	4,5,12	806.379
IV. Periodificaciones a corto plazo	7	541.089
V. Efectivo y otros activos liquidos equivalentes		200.415
1. Tesorería	12	200.415
Total activo (A+B)		37.524.571

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2008
A) Patrimonio Neto		9.620.525
A-1) Fondos propios		9.620.525
I. Capital	8	6.010.000
II. Reservas		3.555.168
1. Legal y estatutarias	8	462.568
2. Reservas voluntarias	8	3.092.600
III. Resultado del ejercicio	8	55.357
B) Pasivo no corriente		20.600.785
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4,9,12	20.600.785
C) Pasivo corriente		7.303.261
I. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.303.261
1. Proveedores	4	188.108
2. Acreedores varios	4	4.367.067
3. Anticipos de clientes	4	2.748.086
Total patrimonio neto y pasivo (A+B+C)		37.524.571

GPS DEL NOROESTE 3000, S.L.

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

	Nota	2008
A) Operaciones continuadas:		
1. Importe neto de la cifra de negocios:	11	20.066
a) Ventas		19.142
b) Prestaciones de servicios		924
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	6	4.403.597
3. Aprovisionamientos:	11	(2.439.957)
a) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(163.942)
b) Trabajos realizados por otras empresas		(2.276.015)
4. Otros ingresos de explotación		6.300
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		6.300
5. Otros gastos de explotación		(892.380)
a) Servicios exteriores	11	(889.688)
b) Tributos		(2.672)
c) Otros gastos de gestión corriente		(20)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6)		1.097.626
7. Ingresos financieros :	11, 12	74.148
8. Gastos financieros	11, 12	(1.092.692)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (7+8)		(1.018.544)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		79.082
9. Impuestos sobre beneficios	10	(23.725)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.3+9)		55.357

GPS DEL NOROESTE 3000, S.L.

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

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

	2008
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	55.357
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)	55.357

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

	Capital		Reservas		Resultado del ejercicio	Total
	Escriturado	No Exigido	Legal	Otras		
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2007	6.010.000	-	120.958	45.836	3.416.097	9.592.891
I. Ajustes por cambios de criterio 2007	-	-		(27.723)	-	-
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008	6.010.000	-	120.958	18.113	3.416.097	9.565.168
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	55.357	55.357
II. Distribución de dividendos	-	-	341.610	3.074.487	(3.416.097)	-
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2008	6.010.000	-	462.568	3.092.600	55.357	9.620.525

GPS DEL NOROESTE 3000, S.L.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2008
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	79.082
2. Ajustes del resultado.	1.018.564
a) Imputación de subvenciones (-)	20
b) Ingresos financieros (-).	(74.148)
c) Gastos financieros (+).	1.092.692
3. Cambios en el capital corriente.	(2.598.888)
a) Existencias (+/-).	(4.403.598)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	544.514
c) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	1.260.196
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	(2.405.432)
a) Pagos de intereses (-).	(1.092.692)
b) Cobros de intereses (+).	74.148
c) Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios (+/-)	(1.386.888)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	(3.906.674)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
6. Pagos por inversiones (-).	-
7. Cobros por desinversiones (+).	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	3.768.523
a) Emisión	
1. Deudas con entidades de crédito (+).	3.768.523
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)	3.768.523
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)	(138.151)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	1.144.945
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	1.006.794

GPS DEL NOROESTE 3000, S.L.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2008
(Expresada en Euros)

1. Información general

GPS del Noroeste 3000, S.L, se constituyó como Sociedad Limitada por tiempo indefinido en A Coruña mediante escritura pública de fecha 15 de marzo del 2005. Actualmente tiene establecido su domicilio social en Avenida de los Molinos, 7, loc. pasaje, Córdoba, siendo su número de identificación fiscal el B 14715270.

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.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad es una dependiente de la Caja de Ahorros de Galicia, 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

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, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

Las cuentas anuales de la Sociedad se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

c) Comparación de la información

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.

La fecha de transición de la entidad al PGC 2007 ha sido 1 de enero de 2008. A continuación se presenta la conciliación del balance de apertura con arreglo al PGC 2007, que recoge el efecto de la variación de criterios contables en el patrimonio neto de la entidad.

A continuación se incluye una explicación de los ajustes más significativos incorporados al balance de situación y a la cuenta de resultados:

Conciliación Patrimonio Neto

	Euros
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC (90)	9.592.891
Impactos de aplicación del Nuevo Plan General de Contabilidad	(27.723)
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC	9.565.168

Ajustes por cambio de valor

La Sociedad no ha realizado ningún ajuste por cambio de valor.

Subvenciones, donaciones y legados

La Sociedad no disponía de subvenciones a cierre del ejercicio 2007.

Información del ejercicio 2007

A continuación se recogen el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidas en las cuentas anuales del ejercicio 2007:

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

(Euros)

ACTIVO	2007	PASIVO	2007
INMOVILIZADO:		FONDOS PROPIOS:	
Gastos de establecimiento	39.605	Capital suscrito	6.010.000
Inmovilizaciones financieras	1.052.847	Resultados negativos de ejercicios anteriores	-
Total inmovilizado	1.092.452	Reservas	166.794
		Pérdidas y ganancias	3.416.097
			9.592.891
		INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-
Existencias	30.458.542	ACREEDORES A LARGO PLAZO :	
Deudores varios -	1.701.768	Deudas con entidades de crédito	16.832.262
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.215.997	Otros acreedores	3.354.235
Administraciones Públicas	485.771		20.186.497
Inversiones Financieras temporales	842.591	ACREEDORES A CORTO PLAZO:	
Tesoreria	1.144.945	Acreedores comerciales	4.541.670
Ajustes por periodificación	552.283	Otras deudas no comerciales	1.471.523
	34.700.129		6.013.193
TOTAL ACTIVO	35.792.581	TOTAL PASIVO	35.792.581

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

DEBE	2007	HABER	2007
A) GASTOS:		B) INGRESOS:	
Aprovisionamientos	12.366.900	Importe neto de la cifra de negocio	18.063.919
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	3.222	Aumento de existencias de promoc en curso y edificios construidos	1.637.452
Otros gastos de explotación	2.493.625	Otros ingresos de explotación	106
			19.701.477
	14.863.747		
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	4.837.730	PERDIDAS DE EXPLOTACION	-
Gastos financieros y gastos asimilados	-	Otros intereses e ingresos asimilados	223.155
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	223.155	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	5.060.885	PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	
Gastos de ejercicios anteriores	-	Ingresos extraordinarios	
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	RESULTADO EXTRAORDINARIO NEGATIVO	-
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	5.060.885	PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	1.644.788		
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	3.416.097	RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)	-

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria

e) Cambios en criterios contables y corrección de errores

No han existido cambios en criterios contables ni corrección de errores durante el ejercicio.

f) Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad del ejercicio 2008, que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Socios, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Resultados del ejercicio	55.357
Propuesta de distribución:	
A reserva legal	5.536
A reservas voluntarias	49.821
Total distribuido	55.357

g) Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

Riesgo de mercado. La Dirección de la Sociedad considera que la exposición de la sociedad a la variación de los tipos de interés o tipos de cambio es limitada y se gestiona adecuadamente.

Riesgo de crédito. La Sociedad no espera que se produzcan pérdidas por incumplimiento de ninguna de las contrapartes con las que opera.

Riesgo de liquidez. La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, esto implica el mantenimiento de efectivo e inversiones financieras suficientes además de la disponibilidad de financiación.

3. Criterios contables

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2008, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

3.1 Activos financieros

a) 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 "Créditos a empresas" y "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.

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección de la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes. Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

3.2 Existencias

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las existencias constituidas por terrenos y promociones en curso se encuentran valoradas al precio de adquisición, con la inclusión de los gastos directos necesarios para su obtención, así como de los gastos financieros incurridos en su financiación, siempre y cuando éstas tengan una duración superior a un año.

3.3 Ajustes por periodificación

Los gastos de naturaleza comercial directamente imputables al proyecto o promoción inmobiliaria a la que pertenezcan se imputan a resultados cuando se reconocen las ventas de los inmuebles, con objeto de reflejar correctamente la correlación de ingresos y gastos.

3.4 Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

3.5 Pasivos financieros

a) 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 desde 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.

3.6 Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones sociales ordinarias. Los costes de emisión de nuevas participaciones sociales u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de participaciones sociales 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 acciones 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.

3.7 Impuestos corrientes y diferidos

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.

3.8 Ingresos y gastos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por 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.

Los gastos recogidos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se valoran a precio de adquisición en su momento de devengo.

3.9 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.

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

3.11 Arrendamientos

a) Arrendamiento operativo:

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

3.12 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:

Cobertura de los flujos de efectivo: La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.13 Medio ambiente

Los costes incurridos en la adquisición de maquinaria, instalaciones y otros bienes cuyo objeto sea la protección y mejora del medio ambiente se consideran inversiones en inmovilizado.

Los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio en el que se devengan.

4. 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", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

	Euros		
Activos financieros	Largo plazo	Corto plazo	Total
Créditos, derivados y otros			
Préstamos y partidas a cobrar			
Deudores comerciales	-	671.759	671.759
Otros activos financieros	6.100	1.243.068	1.249.168
	6.100	1.914.827	1.920.927

	Euros		
Pasivos financieros			
Débitos y partidas a pagar	Largo plazo	Corto plazo	Total
Derivados y otros			
Deudas con empresas del grupo (nota 9 y 12)	20.600.785	-	20.600.785
Proveedores	-	7.303.261	7.303.261
	20.600.785	7.303.261	27.904.046

5. Inmovilizaciones financieras e Inversiones financieras temporales

El movimiento habido durante el ejercicio 2008 en las diferentes cuentas de estos epígrafes se muestra a continuación:

	Euros				
	Saldo a 31.12.07	Adiciones	Traspasos	Bajas	Saldo al 31.12.08
Valores negociables	786.900	6.100	(786.900)	-	6.100
Otros activos financieros	265.947	-	(265.947)	-	-
Inmovilizaciones financieras	1.052.847	6.100	(1.052.847)	-	6.100
Imposiciones a plazo fijo	786.900	-	786.900	(786.900)	786.900
Depósitos y fianzas	55.691	17.999	265.947	(320.158)	19.479
Inversiones financieras a corto plazo	842.591	17.999	1.052.847	(1.107.058)	806.379

El epígrafe de otros activos financieros a 31 de diciembre de 2007 recogía créditos a largo plazo a clientes que fueron traspasados al corto plazo en 2008 a una cuenta de créditos comerciales.

Dentro de las cuentas de "imposiciones a plazo fijo" y "depósitos y fianzas" se registran determinadas inversiones financieras y depósitos recibidos con vencimientos en 2009.

6. Existencias

Durante el ejercicio 2005 la Sociedad adquirió determinadas parcelas finalistas en el término municipal de Algeciras, las cuales a 31-12-2008 se encuentran en proceso de urbanización.

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

	Euros				
	Saldo a 31.12.07	Adiciones	Traspasos	Bajas	Saldo al 31.12.08
Terrenos	27.949.887	1.666.918	-	-	29.616.805
Promociones en curso	2.508.656	2.736.679	-	-	5.245.335
	30.458.543	**4.403.597**	-	-	**34.862.140**

En diciembre de 2002 la Sociedad firmó, junto con el resto de propietarios del sector, un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Algeciras en virtud del cual se concedían determinados derechos y obligaciones valorados en 2.360.701 euros. Con fecha 26 de septiembre de 2007 se firmó un nuevo convenio urbanistico que sustituye al anterior en virtud del cual quedan anulados los determinados derechos y obligaciones, quedando la Sociedad obligada al pago de un importe de 2.360.697 euros en tres plazos diferentes con vencimiento en los ejercicios 2007, 2008 y 2009. Al cierre del ejercicio, el importe pendiente de pago ascendía a 786.900 euros. Caja de Ahorros de Galicia ha prestado avales a la Sociedad ante el Ayuntamiento de Algeciras por dicho importe para garantizar el pago de los importes aplazados.

A 31 de diciembre de 2008 existen compromisos firmes de venta de la promoción por un importe total de 14.966.678 euros, de los cuales 2.690.486 euros se han materializado como anticipos y 57.600 euros como depósitos. Ambos conceptos se encuentran registrados en la cuenta "Anticipos de clientes" del pasivo a corto plazo del balance de situación adjunto, ya que las previsiones son la finalización de la obra en el 2009 con la consecuente entrega de los pisos adquiridos.

A cierre del ejercicio se encontraban hipotecadas, en garantía de determinadas operaciones de financiación, existencias cuyo valor contable ascendía a 20.600.785 euros (nota 9).

El valor de las existencias registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros activados por importe de 5.007.058 euros de los que 1.092.692 euros corresponden al ejercicio 2008 (nota 12).

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

7. Ajustes por periodificación

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 corresponde en su práctica totalidad a gastos incurridos en la comercialización de los inmuebles de la primera fase de edificación.

8. Patrimonio Neto

El movimiento de las cuentas que componen este epígrafe durante el ejercicio 2008 se detalla en el estado total de cambios de patrimonio neto.

a) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2007 el capital social está representado por 601.000 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 601.000, ambos inclusive, las cuales están desembolsadas en su totalidad.

Todas las participaciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, no existiendo restricciones estatutarias a su transferibilidad entre socios, ni están admitidas a cotización.

Al 31 de diciembre de 2008, la distribución del capital social era la siguiente:

	% participación
CXG Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, S.L.U.	50 %
Ermitas 2.000, S.L.	10%
Labiémago, S.L.	15%
Promociones Urbanas Secas, S.L.	25%

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, al que se remite la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada en esta materia, las sociedades que tengan beneficios, deberán destinar el diez por ciento de los mismos a dotar la reserva legal, hasta que ésta sea igual al veinte por ciento del capital social.

Dicha reserva legal sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin, o para ampliar el capital social en la parte que exceda del diez por ciento de dicho capital social.

	Euros 2008
Legal y estatutarias:	
- Reserva legal	462.568
Otras reservas:	
-Reservas voluntarias	3.092.600
Total reservas	3.555.168

9. Débitos y partidas a pagar a largo plazo

Deudas con entidades de crédito a largo plazo

La deuda a largo plazo con entidades de crédito por importe de 20.600.785 euros corresponde a dos préstamos hipotecarios con la Caja de Ahorros de Galicia, que dispone de un capital garantizado de 38.297.108 euros.

	Euros				
	Límite a 31.12.2008	Dispuesto a 31.12.2008	Fecha de formalización	Fecha de vencimiento	Tipo de Interés
Préstamo Hipotecario	11.156.846	9.789.800	15.04.2005	01.05.2013	5,80%
Préstamo Hipotecario subrogable	27.140.262	10.810.985	29.06.2007	30.06.2040	5,80%
	38.297.108	20.600.785			

El préstamo hipotecario se corresponde con un préstamo concedido por la Caja de Ahorros de Galicia para la adquisición y posterior urbanización de dos de las parcelas descritas en la (Nota 6).

El préstamo hipotecario subrogable se corresponde con un préstamo hipotecario concedido por la Caja de Ahorros de Galicia para la adquisición y urbanización de dos de las parcelas descritas en la Nota 6, así como para la construcción de viviendas.

Los gastos financieros a cargo de la sociedad, devengados al 31 de diciembre de 2008 y pendientes de pago a dicha fecha, ascienden a 1.092.692 euros. El tipo de interés medio anual es de euribor a un año más 0,4%.

Análisis por vencimientos

Los importes de la deuda clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

2009	-
2010	180.183
2011	360.366
2012	360.366
2013 y siguientes	19.699.870
Total	20.600.785

Para la cobertura del tipo de interés de determinados operaciones de financiación, la Sociedad tiene contratada una operación de cobertura por un importe total de 8.420.961 euros. Dicha operación tiene su vencimiento en el largo plazo y ha sido contratada a un tipo del 4,97%.

10. Situación fiscal

El desglose de los epígrafes de Administraciones Públicas del activo y del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

Administraciones Públicas Corto plazo	Activo
Hacienda Pública deudora por IS	4.701
Hacienda Pública deudora por IVA	431.988
Total	436.689

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre sociedades es la siguiente:

	Euros 2008
Resultado antes de impuestos (Beneficios)	79.082
Cambios en el Patrimonio Neto aplicación NPGC 07	(39.604)
Base imponible = Resultado fiscal	39.478

La sociedad ha practicado retenciones durante 2008 por importe de 12.842 euros y ha efectuado pagos a cuenta por 3.702 euros.

El saldo neto deudor, por importe de 4.701 euros, derivado de la contabilización del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2008 se encuentra registrado como una cuenta a cobrar a la Administración Pública.

El desglose de la partida de impuesto sobre beneficios de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es el siguiente:

	Euros
Impuesto corriente	11.843
Impuestos diferidos	11.882
Total	23.725

La Sociedad mantiene abiertos a inspección fiscal todos los ejercicios no prescritos legalmente 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.

11. Ingresos y gastos

a) Ingresos

La práctica totalidad de los ingresos de la sociedad se corresponden con la actividad inmobiliaria. La totalidad de las actividades se han realizado en España.

b) Consumo de mercaderías, materias primas y otras materias consumibles

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta es la siguiente:

	Euros 2008
Compras de materias primas	163.942
Trabajos realizados por otras empresas	2.276.015
Total	2.439.957

c) Otros gastos de explotación

El detalle del epígrafe para el ejercicio 2008 es el siguiente:

	Euros 2008
Servicios exteriores	**889.688**
Arrendamientos y cánones	27.866
Servicios profesionales independientes	726.868
Primas seguros	25.016
Servicios bancarios	97.836
Suministros	451
Otros servicios	11.651

d) Resultado financiero

El gasto financiero corresponde íntegramente a los intereses devengados durante el ejercicio 2008 por el préstamo hipotecario (Nota 9 y 12)

El importe de los ingresos financieros corresponde a la liquidación de intereses generados por las cuentas de ahorro en el ejercicio.

12. Otras operaciones con partes vinculadas

Las transacciones realizadas con empresas del grupo durante el ejercicio 2008 han sido principalmente, los gastos financieros por los préstamos hipotecarios concedidos por Caja de Ahorros de Galicia, que ascienden a 1.092.692 euros. El saldo dispuesto de los préstamos a 31 de diciembre de 2008 asciende a 20.600.785 euros (Nota 9).

Asimismo, la Sociedad mantiene un saldo de 987.315 euros con Caja de Ahorros de Galicia en cuentas corrientes y depósitos en dicha entidad, los cuales, durante el ejercicio 2008 han generado unos ingresos financieros de 74.148 euros.

Por último, durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha mantenido transacciones con la empresa del grupo GPS Actividad Inmobiliaria, S.L. por importe de 418.353 euros en concepto de servicios de gestión y comercialización.

13. Retribución al consejo de administración y alta dirección

Durante el ejercicio 2008, los Administradores de la Sociedad no han percibido dietas ni retribución alguna. No existen anticipos, créditos ni obligaciones por pensiones respecto a

miembros actuales o antiguos del órgano de Administración.

La Sociedad no ha tenido personal en plantilla durante el ejercicio 2008.

Los honorarios percibidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. durante el año 2008, correspondiente a la auditoría del año 2008 ascendieron a 4.500 euros.

14. Información sobre medio ambiente

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.

15. Hechos posteriores al cierre

No existen hechos relevantes acaecidos con posterioridad al cierre del ejercicio que tengan incidencia sobre los estados financieros de la sociedad.

GPS DEL NOROESTE 3000, S.L.

En Córdoba, el Consejo de Administración de la sociedad GPS Del Noroeste 3000 S.L,. en fecha 31 de marzo de 2009 formulan las presentes cuentas anuales, que comprenden el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria, todo ello correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2008.

D. Juan de Dios Garrido López
Presidente

D. Miguel Ángel Serrano Galán
Secretario

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

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

GPS DEL NOROESTE 3000 S.L,
Informe de Gestión correspondiente
al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

Evolución de los negocios y situación de la sociedad

La Sociedad ha continuado durante el ejercicio 2008 su actividad normal en el desarrollo de los proyectos que tenía en curso en el ejercicio anterior y con los cuales continuará previsiblemente durante los próximos ejercicios con la construcción de viviendas y el desarrollo, urbanización y gestión de los suelos adquiridos.

Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad se encuentra en una situación financiera, tanto a corto como a largo plazo, sólida y con capacidad para generar liquidez suficiente para el desarrollo y buen fin de todos los proyectos.

Hechos posteriores

No se han producido hechos significativos durante el periodo comprendido entre el cierre del ejercicio y la formulación de las Cuentas Anuales de la sociedad, habiendo continuado la sociedad con el desarrollo de los trabajos de urbanización y construcción comprometidos.

Actividad en materia de investigación y desarrollo

Debido a la actividad desarrollada por la Sociedad no se han realizado actividades de investigación y desarrollo.

Participaciones propias.

En cumplimiento de la legislación vigente, durante el ejercicio 2008 la Sociedad no ha adquirido participaciones propias.

Principales riesgos e incertidumbres

La evolución de la demanda y la recesión económica son los principales riesgos actuales del sector inmobiliario y más concretamente del producto residencial. Si embargo la dirección de la Sociedad estima que estos factores no mermarán significativamente la rentabilidad de los proyectos iniciados ya que en la actualidad el volumen de preventas realizadas es muy significativo superando el 55% del total de viviendas comercializadas y el producto ofrecido es acorde con las necesidades reales de la zona y tipología de los clientes.

No obstante, durante el ejercicio, la sociedad ha tenido dificultades con determinados proveedores y contratistas por la solvencia de los mismos debido a la coyuntura económica general y a la situación del mercado inmobiliario en particular.

Asimismo la Sociedad mantiene una buena estructura financiera para el desarrollo de sus actividades, manteniendo un ratio de endeudamiento bancario inferior al 55% gracias a la buena evolución de sus fondos propios.

Instrumentos financieros

Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tenia contratado un instrumento de cobertura ante subidas del tipo de interés para mitigar las posibles incertidumbres sobre la evolución de los mismos en el medio plazo. Dicha cobertura no elimina completamente la exposición de la Compañía ante subidas de tipos pero reduce significativamente su impacto en los resultados de las mismas.