DAECA COMAREX, S.L.

Informe de auditoria 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

A los Socios de Daeca Comarex, S.L. por encargo de los Administradores,

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Daeca Comarex, S.L. que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada 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. Excepto por lo mencionado en el párrafo 3, el trabajo se ha 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 Daeca Comarex, 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 marzo de 2009 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 con salvedades.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

3. Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad mantiene un saldo acreedor con uno de sus socios por importe aproximado de 1.018 miles de euros registrado en el epígrafe Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo. Debido a que a la fecha de este informe no hemos obtenido la confirmación del mencionado saldo, no hemos podido satisfacernos de la razonabilidad del mismo.

4. Tal y como se menciona en la nota 2 e) de la memoria adjunta, como resultado de la pérdida del ejercicio 2008 y ejercicios anteriores, los fondos propios de la Sociedad al cierre del mismo son inferiores a la mitad del capital social, por lo que la Sociedad se halla incursa a dicha fecha en uno de los supuestos de disolución contemplados en el artículo 104 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, a no ser que el capital social se aumente o reduzca en la medida suficiente. Asimismo, tal y como se menciona en la Nota 7 de la memoria, la Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2008 endeudamiento bancario con vencimiento en el ejercicio 2009. Como consecuencia del endurecimiento de las condiciones de financiación, la continuidad de la Sociedad y, por lo tanto, el valor y clasificación de los activos y pasivos que figuran en las cuentas anuales adjuntas, dependerán de su capacidad futura de obtener financiación adicional, propia o ajena.

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos dispuesto de la información descrita en el párrafo 3, y excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 4 anterior, 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 Daeca Comarex, 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

6 de julio de 2009

DAECA COMAREX, S.L.

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

DAECA COMAREX, 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
I. Inmovilizado intangible		0
III. Activos por impuesto diferido		0
B) Activo corriente		57.662.219
II. Existencias		57.219.858
1 Solares	5	57.219.858
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		10.037
3 Deudores varios		0
3 Otros créditos con las Administraciones públicas	10	10.037
II. Periodificaciones a corto plazo		48.827
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	383.497
Total activo (A+B)		57.662.219

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	2008
A) Patrimonio Neto		1.606.116
A-1) Fondos propios		1.606.116
I. Capital	8	10.006.000
I. Prima de emisión		0
II. Reservas	8	(79.776)
2. Otras reservas		(79.776)
III. Resultados de ejercicios anteriores		(5.041.371)
IV. Resultado del ejercicio		(3.278.737)
B) Pasivo corriente		56.056.103
III. Deudas a corto plazo		8.842
2. Partidas pendientes de aplicación		8.842
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas corto plazo		56.021.180
1. Deudas con entidades de crédito empresas del grupo	6 y7	49.287.998
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas	6 y7	6.733.182
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		26.081
1. Proveedores	6	26.081
4. Otras deudas con las Administraciones Públicas		0
Total patrimonio neto y pasivo (A+B)		57.662.219

DAECA COMAREX, S.L.

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

	NOTA	2008
A) Operaciones continuadas:		
1. Importe neto de la cifra de negocios		15.662
2. Aprovisionamientos		25.748
5. Otros gastos de explotación	11	(44.179)
a) Servicios exteriores		(26.406)
b) Tributos		(17.773)
6. Amortización del inmovilizado		0
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6)		(2.769)
10. Ingresos financieros		29
11. Gastos financieros	11	(3.241.807)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)		(3.241.778)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		(3.244.547)
13. Impuestos sobre beneficios	9	(34.190)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+9)		(3.278.737)
14. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)		(3.278.737)

DAECA COMAREX, 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 en la memoria	2008
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(3.278.737)
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)		(3.278.737)

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	10.006.000	-	-	(2.132.514)	(2.908.857)	4.964.629
I. Ajustes por cambios de criterio 2007	-	-	(35.466)	-	-	(35.466)
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008	10.006.000	-	(35.466)	(2.132.514)	(2.908.857)	4.929.163
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(3.278.737)	(3.278.737)
II. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(44.310)	(2.908.857)	2.908.857	-
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2008	10.006.000	-	(79.776)	(5.041.371)	(3.278.737)	1.650.426

DAECA COMAREX, S.L.

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

1. Actividad de la Sociedad

DAECA COMAREX, S.L. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada en España el 16 de marzo de 2005, por un período de tiempo indefinido. Su domicilio social se encuentra en Granada.

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.

La actividad principal de la Sociedad en la actualidad consiste en el desarrollo de promociones inmobiliarias.

Como se indica en la Nota 8, el capital de la Sociedad pertenece en un 75% a CXG Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, S.L. y en 25% a Despacho de Asesoramiento Empresarial, S.A. CXG Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, S.L. 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:

DAECA COMAREX, 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	50.666	Capital suscrito	10.006.000
		Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.132.513)
Total Inmovilizado	**50.666**	Resultado del ejercicio	(2.908.856)
		Total Fondos Propios	**4.964.631**
ACTIVO CIRCULANTE			
Existencias	57.194.110	**ACREEDORES A CORTO PLAZO**	
Deudores-	14.984	Deudas con entidades de crédito	47.003.943
Tesorería	503.000	Deudas con empresas del Grupo	5.823.521
Ajustes por periodificación	40.352	Acreedores comerciales	10.939
		Otras deudas no comerciales	78
Total Activo Circulante	**57.752.446**		**52.838.481**
TOTAL ACTIVO	**57.803.112**	**TOTAL PASIVO**	**57.803.112**

DAECA COMAREX, S.L.

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	(33.895)	Importe neto de la cifra de negocios	
Dotaciones para amortizaciones		Prestaciones de servicios	20.400
de inmovilizado	20.975	Total ingresos de explotación	**20.400**
Otros gastos de explotación	98.207		
Total gastos de explotación	**85.287**		
Beneficios de explotación	-	**Pérdidas de explotación**	**64.887**
Gastos financieros-		Ingresos financieros-	
Gastos financieros y gastos asimilados	2.844.972	Otros intereses e ingresos asimilados	1.003
Total gastos financieros	**2.844.972**	Total ingresos financieros	**1.003**
Resultados financieros positivos	-	**Resultados financieros negativos**	**2.843.969**
Beneficios de las actividades ordinarias	-	**Pérdidas de las actividades ordinarias**	**2.908.856**
Beneficios antes de impuestos	-	**Pérdidas antes de impuestos**	**2.908.856**
Impuesto sobre sociedades	-	Impuesto sobre sociedades	-
Resultado del ejercicio - Beneficios	-	**Resultado del ejercicio - Pérdidas**	**2.908.856**

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	4.964.629
Impactos de aplicación del Nuevo Plan General de Contabilidad	
Cancelación Gastos de Ampliación de capital y Constitución	(35.466)
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC	**4.929.163**

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.

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

e) Empresa en funcionamiento-

Al cierre del ejercicio, debido a las pérdidas, la compañía tiene Fondos Propios por debajo de la mitad del Capital Social. No obstante, las cuentas anuales han sido preparadas bajo el principio de gestión continuada, puesto que los Administradores de la Sociedad consideran que los ingresos que generarán las actividades de la Compañía, así como el apoyo financiero de sus socios y acreedores, serán suficientes para reestablecer su situación patrimonial.

f) 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 (Pérdidas)	3.278.737
Propuesta de distribución:	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	3.278.737
Total distribuido	3.278.737

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 tal y como se detalla a continuación.

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 al solar "Repsol" ubicado en Málaga. Entre otros costes figura un importe de 12.000.000 Euros entregado al Ayuntamiento de Málaga como anticipo del importe total a pagar en cumplimiento del Convenio Urbanístico firmado el 21 de marzo de 2006 (Nota 12).

Dicho solar está hipotecado en garantía de la devolución de préstamos obtenidos por la Sociedad (Nota 6).

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros en existencias al no cumplirse con las condiciones exigidas.

Aprovisionamientos recoge, exclusivamente, la variación de existencias por el aumento de los costes incurridos en el solar "Repsol".

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:

	Débitos y partidas a pagar
Pasivos financieros a corto plazo:	
Deudas con entidades de crédito empresas grupo(nota 7)	49.287.998
Deudas con empresas del grupo y asociadas	6.733.182
Proveedores	26.081
	56.047.261

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	Acreedores
CXG Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, S.L.		5.715.540
Despacho de Asesoramiento Empresarial, S.A.	-	1.017.642
Caja de Ahorros de Galicia	383.497	49.287.998
Total	**383.497**	**56.021.180**

El saldo acreedor con la Caja de Ahorros de Galicia se corresponde a una póliza de crédito de límite 12.819.600 euros, y vencimiento 30 de septiembre de 2009, que se encuentra dispuesta a 31 de diciembre de 2008 en 12.819.600 euros. Esta póliza devenga intereses a tipo de mercado y tiene garantía pignoraticia sobre los derechos de cobro en virtud del convenio urbanístico del planeamiento firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la Sociedad. Asimismo, incluye un préstamo hipotecario por un principal de 33.794.800 Euros que coincide con el capital pendiente a 31 de diciembre de 2008, con vencimiento 30 de septiembre de 2009, préstamo hipotecario firmado con Caixa Galicia, entidad financiera que participa de manera indirecta en el capital social de CXG Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, S.L., socio mayoritario de la Sociedad.

Los intereses devengados y no vencidos al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 2.673.598 Euros.

Los saldos acreedores con Despacho de Asesoramiento Empresarial, S.A. y CXG Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, S.L. se corresponden a las cuentas corrientes con ambas sociedades, incluyéndose los intereses devengados no pagados al cierre del ejercicio 2008 por importe de 285.778 Euros.

En la fecha de liquidación de los citados intereses, se aplicarán los impuestos que correspondan, según aplicación de la normativa vigente.

8. Fondos propios

El capital suscrito a 31 de diciembre de 2008 está compuesto por 10.006.000 participaciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos no estando admitidas a cotización oficial.

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

	Euros	Porcentaje de Participación
CXG Grupo Inmobiliario Corporación CaixaGalicia, S.L.	7.504.500	75,00%
Despacho de Asesoramiento Empresarial, S.A.	2.501.500	25,00%
	10.006.000	100,00%

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 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 del resultado contable del ejercicio y la base imponible es como sigue:

	Euros
Resultado antes de impuestos (Pérdidas)	3.244.547
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporales	-
Abono (cargo) a patrimonio neto	(113.966)
Compensación de bases imponibles negativas	-
Base imponible	**3.358.513**

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tiene pendientes de compensación las bases imponibles negativas que se detallan a continuación:

Año de origen	Euros
2005	1.432.291
2006	700.222
2007	2.908.856
2008	3.358.513
Total	**8.399.882**

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.

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 consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

10. Administraciones Públicas

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	2.889	-
Hacienda Pública Deudora por retenciones	7.148	-
	10.037	**-**

11. Ingresos y gastos

a) Gastos financieros

En este epígrafe se recogen los gastos asociados a la financiación que la Sociedad (Nota 7).

b) Otros gastos de explotación

	Euros 2008
Servicios exteriores:	**26.406**
- Servicios de profesionales independientes	17.566
- Primas de seguros	4.598
- Servicios bancarios y similares	3.647
- Otros servicios	595
Tributos	**17.773**

12. Avales y compromisos

Con fecha 21 de marzo de 2006, la Sociedad firmó un convenio urbanístico de planeamiento con el Excmo. Ayuntamiento de Málaga en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) - LO-10 "Repsol". El convenio tiene como objeto la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar la correcta regulación urbanística de los suelos pertenecientes a la Sociedad y al propio Ayuntamiento. El Excmo. Ayuntamiento de Málaga tramitará a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras un expediente de modificación de elementos del Plan General con el objeto de incrementar la edificabilidad prevista en esta zona de planeamiento municipal (0,34 m2t/m2s) pasando a ser de 1 m2t/m2s. La Sociedad en cumplimiento del convenio se compromete a abonar a la Gerencia de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Málaga la cantidad de 82.340.432 Euros. En el ejercicio 2006, la Sociedad abonó por este concepto 12.000.000 Euros que se encuentran registrados en la cuenta de solares.

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad tiene constituido avales ante organismos públicos por un importe total de 357.219 Euros, fundamentalmente por el 7% de las obligaciones urbanísticas relacionadas con el Solar de Repsol.

13. 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.

14. 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 5.000 euros.

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, se encuentran pendientes de aprobación las relativas al ejercicio 2007.

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

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.

DAECA COMAREX, S.L.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

En A Coruña, a 8 de junio 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 DAECA COMAREX, S.L.

CXG Grupo Inmobiliario
Corporación CaixaGalicia, S.L.
Representada por D. Francisco
Javier de la Colina Béjar

Torre de Hércules, S.L.
representada por
D.Francisco Feijóo Cebrián

Corporación Empresarial y Financiera
De Galicia, S.L., representada por
D. Andrés Moreno Fernández

D. Alberto Díez de León

<u>Diligencia.</u>- Don Francisco Isaac Feijóo Cebrián, representante persona física de la mercantil TORRE DE HÉRCULES, S.L. Secretario del Consejo de Administración de la sociedad DAECA COMAREX, S.L. (En adelante, "La Sociedad") hace constar que:

- *El Consejero de la Sociedad, Sr. Don Alberto Díez de León Fernández, en reunión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado con fecha 8 de junio de 2009, votó en contra de la formulación de las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, memoria) correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2008, motivo por el cual, no accede a suscribir las mismas junto con el resto de Consejeros que conforman el Órgano de Administración de la Sociedad.*