AUdiESA

# INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES

**Correspondiente al ejercicio 2008**

*Jocai XXI, S.L.*

# INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

**A los socios de JOCAI XXI, S.L.**

1. Hemos auditado las cuentas anuales de JOCAI XXI, S.L., que comprenden el balance de situación a 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 de las cuentas anuales 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 del ejercicio 2008 adjuntas son las primeras que los Administradores de la Sociedad formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Cuarta 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 de la memoria, en el apartado "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 del ejercicio 2008. Con fecha 15 de abril 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.

AUDITORIA Y DIAGNÓSTICO EMPRESARIAL, S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña, Tomo 770, Sección General, Folio 98, Hoja nº C-944. N.I.F. A-15444181. Miembro del R.O.A.C. nº S-0.383. Miembro del I.N.C.O.E. nº 206

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 JOCAI XXI, 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.*

4. *El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 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.*

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente
AUDITORIA Y DIAGNOSTICO EMPRESARIAL, S.A

Año 2009 Nº 04/09/00024
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

*Auditoría y Diagnóstico Empresarial, S.A.*

*Agustín Santiago Fernández Pérez*
*Socio*
*La Coruña, a 6 de abril de 2009*

AUDITORIA Y DIAGNOSTICO EMPRESARIAL, S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de La Coruña, Tomo 795, Sección General, Folio 96, Hoja nº C-3444, N.I.F. A-15344815, Miembro del R.O.A.C. nº S-0.189, Miembro del I.N.C.E.C. nº 2006

## CUENTAS ANUALES

- - Balance de Situación
- - Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- - Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- - Estado de Flujos de Efectivo
- - Memoria
- - Anexos

## INFORME DE GESTIÓN

# BALANCE DE SITUACIÓN

# JOCAI XXI, S.L.
## BALANCE DE SITUACIÓN
## A C T I V O

| | NOTA | 31 - Dic - 2008 |
|---|---|---|
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | **21.566,45** |
| **Inversiones financieras a largo plazo.** | 9 | **530,30** |
| Otros activos financieros. | | 530,30 |
| **Activos por impuesto diferido.** | 12 | **21.036,15** |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | **65.073.025,88** |
| **Existencias.** | 10 | **60.751.224,78** |
| Terrenos y solares | | 5.611.718,93 |
| Obras en curso. | | 28.131.077,38 |
| De ciclo largo de producción | | 28.131.077,38 |
| Edificios construidos | | 27.008.428,47 |
| De ciclo largo de construcción | | 27.008.428,47 |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.** | 9 | **4.313.328,49** |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios. | | 4.003.992,96 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas. | | 309.335,53 |
| **Periodificaciones a corto plazo.** | | **8.472,61** |
| **TOTAL:** | | **65.094.592,33** |

BALANCE FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD EL 31 DE MARZO DE 2009.

## JOCAI XXI, S.L.
## BALANCE DE SITUACIÓN
## PASIVO

| | NOTA | 31 - Dic - 2008 |
|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO** | | **7.903.037,55** |
| **Fondos propios.** | 9 | **7.903.037,55** |
| Capital. | | 7.782.680,00 |
| Capital escriturado. | | 7.782.680,00 |
| Reservas. | | 226.318,75 |
| Legal y estatutarias. | | 126.972,72 |
| Otras reservas. | | 99.346,03 |
| Resultados de ejercicios anteriores. | | -56.876,85 |
| (Resultados negativos de ejercicios anteriores.) | | -56.876,85 |
| Resultado del ejercicio. | | -49.084,35 |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | | **42.369.855,39** |
| **Provisiones a largo plazo.** | 14 | **266.859,87** |
| Otras provisiones. | | 266.859,87 |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.** | 9 | **42.102.995,52** |
| **PASIVO CORRIENTE** | | **14.821.699,39** |
| **Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.** | 9 | **9.589.969,69** |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.** | 9 | **5.231.729,70** |
| Proveedores, empresas del grupo y asociadas. | | 188.609,33 |
| Acreedores varios. | | 515.289,21 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas. | | 8.910,11 |
| Anticipos de clientes. | | 4.518.921,05 |
| **TOTAL:** | | **65.094.592,33** |

BALANCE FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD EL 31 DE MARZO DE 2009

# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

## JOCAI XXI, S.L.
## CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

| | NOTA | 31 - Dic - 2008 |
|---|---|---|
| **1. Importe neto de la cifra de negocios.** | 13 | 6.898.408,98 |
| a. Ventas | | 6.898.408,98 |
| **2. Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos.** | 13 | 13.051.685,79 |
| **5. Aprovisionamientos.** | 13 | -19.034.435,11 |
| c. Obras y servicios realizados por terceros. | | -5.600,00 |
| d. Consumo de otros aprovisionamientos. | | -19.028.835,11 |
| **9. Otros gastos de explotación.** | | -108.570,86 |
| a. Servicios exteriores. | | -99.368,02 |
| b. Tributos. | | -9.202,84 |
| **15. Otros resultados** | 13 | 8.135,64 |
| **A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)** | | 815.224,44 |
| **16. Ingresos financieros.** | | 5.154,40 |
| b. De valores negociables y otros instrumentos financieros. | | 5.154,40 |
| b2) De terceros. | | 5.154,40 |
| **17. Gastos financieros.** | 9 | -890.499,34 |
| a. Por deudas con empresas del grupo y asociadas. | | -889.518,37 |
| b. Por deudas con terceros. | | -980,97 |
| **A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18)** | | -885.344,94 |
| **A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)** | | -70.120,50 |
| **19. Impuestos sobre beneficios.** | 12 | 21.036,15 |
| **A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+19)** | | -49.084,35 |
| **A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 20)** | | -49.084,35 |

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS FORMULADA POR LOS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD EL 31 DE MARZO DE 2009

# ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN1

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

| NIF | B-15939689 |
|---|---|
| DENOMINACION SOCIAL | |
| JOCAI XXI, S.L. | |

Espacio destinado para las firmas de los administradores

| | | NOTAS DE LA MEMORIA | 2.008 | |
|---|---|---|---|---|
| A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANACIAS.. | 59100 | | -49.084,35 | |
| INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO | | | | |
| I. Por valoración de instrumentos financieros | 50010 | | 0,00 | |
| 1. Activos financieros disponibles para la venta | 50011 | | 0,00 | |
| 2. Otros ingresos/gastos | 50012 | | 0,00 | |
| II. Por coberturas de flujos de efectivo | 50020 | | 0,00 | |
| III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos | 50030 | | 0,00 | |
| IV. Por ganancias yu pérdidas actuariales y otros ajustes | 50040 | | 0,00 | |
| V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta | 50050 | | 0,00 | |
| VI. Diferencias de conversión | 50060 | | 0,00 | |
| VII. Efecto impositivo | 50070 | | 0,00 | |
| B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV + V + VI + VII) | 59200 | | 0,00 | |
| TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIA | | | | |
| VIII. Por valoración de instrumentos financieros | 50080 | | 0,00 | |
| 1. Activos financieros disponibles para la venta | 50081 | | 0,00 | |
| 2. Otros ingresos/gastos | 50082 | | 0,00 | |
| IX. Por coberturas de flujos de efectivo | 50090 | | 0,00 | |
| X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos | 50100 | | 0,00 | |
| XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta | 50110 | | 0,00 | |
| XII. Diferencias de conversión | 50120 | | 0,00 | |
| XIII. Efecto impositivo | 50130 | | 0,00 | |
| C) Total de las transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI + XII + XIII) | 59300 | | 0,00 | |
| TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C) | 59400 | | -49.084,35 | |

# ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

## D) Estado total de cambios en el patrimonio neto

| NIF | B-13939589 |
|---|---|
| DENOMINACIÓN SOCIAL | |
| JOCAI XXI, S.L. | |

Firmado digitalmente por las firmas de los administradores

| | | CAPITAL | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ESCRITURADO | (NO EXIGIDO) | PRIMA DE EMISIÓN | RESERVAS | (ACCIONES PROPIAS Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS) | RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES | OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS | RESULTADO DEL EJERCICIO | (DIVIDENDO A CUENTA) | OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO | AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR | SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS | TOTAL |
| | | 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO (3) | 511 | 7.782.680,00 | | | 105,67 | | -42.455,68 | | 1.268.668,49 | | | | | 9.008.998,70 |
| I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio (1) y anteriores | 512 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| | 513 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| II. Ajustes por errores de ejercicio (1) y anteriores | 514 | 7.782.680,00 | 0,00 | 0,00 | 105,67 | 0,00 | -42.455,00 | 0,00 | 1.268.668,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.008.998,70 |
| B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO (2) | 515 | | | | | | | | -56.835,65 | | | | | -56.835,65 |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos | 516 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| II. Operaciones con socios o propietarios | 517 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 1. Aumentos de capital | 518 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 2. (-) Reducciones de capital | 519 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversiones de obligaciones, condonaciones de deuda) | 520 | | | | 226.212,68 | | 42.455,50 | | -1.268.668,49 | | | | | -1.000.000,00 |
| 4. (-) Distribución de dividendos | 521 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) | 522 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios | 523 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 7. Otras operaciones con socios o propietarios | 524 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto | 525 | 7.782.680,00 | 0,00 | 0,00 | 226.318,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -56.835,65 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.952.121,90 |
| C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO (2) | 526 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio (2) | 527 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| II. Ajustes por errores del ejercicio (2) | 528 | 7.782.680,00 | 0,00 | 0,00 | 226.318,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -56.835,65 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.952.121,90 |
| D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO (3) | 529 | | | | | | | | -49.084,35 | | | | | -49.084,35 |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos | 530 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| II. Operaciones con socios o propietarios | 531 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 1. Aumentos de capital | 532 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 2. (-) Reducciones de capital | 533 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversiones de obligaciones, condonaciones de deuda) | 534 | | | | | | -56.835,65 | | 56.835,65 | | | | | 0,00 |
| 4. (-) Distribución de dividendos | 535 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) | 536 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios | 537 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 7. Otras operaciones con socios o propietarios | 538 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto | 539 | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO (3) | 540 | 7.782.680,00 | 0,00 | 0,00 | 226.318,75 | 0,00 | -56.835,65 | 0,00 | -49.084,35 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.903.037,55 |

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

# ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL F1.1

| NIF | B-15939689 |
|---|---|
| DENOMINACION SOCIAL | |
| JOCAI XXI, S.L. | |

Espacio destinado para las firmas de los administradores

| | | NOTAS DE LA MEMORIA | 2.008 | |
|---|---|---|---|---|
| A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | | | |
| **1. Resultado del ejercicio antes de impuestos** | 61100 | | -70.120,50 | |
| **2. Ajustes del resultado** | 61200 | | 885.344,94 | |
| a) Amortización del inmovilizado (+) | 61201 | | 0,00 | |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-) | 61202 | | 0,00 | |
| c) Variación de provisiones ( +/-) | 61203 | | 0,00 | |
| d) Imputación de subvenciones (-) | 61204 | | 0,00 | |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado | 61205 | | 0,00 | |
| f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-) | 61206 | | 0,00 | |
| g) Ingresos financieros (-) | 61207 | | -5.154,40 | |
| h) Gastos financieros (+) | 61208 | | 890.499,34 | |
| i) Diferencias de cambio (+/-) | 61209 | | 0,00 | |
| j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-) | 61210 | | 0,00 | |
| k) Otros ingresos y gastos (-/+) | 61211 | | 0,00 | |
| **3. Cambios en el capital corriente** | 61300 | | -5.892.246,71 | |
| a) Existencias | 61301 | | -6.896.758,17 | |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) | 61302 | | 2.359.399,87 | |
| c) Otros activos corrientes (+/-) | 61303 | | 53.322,18 | |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-) | 61304 | | -1.408.210,59 | |
| e) Otros pasivos corrientes (+/-) | 61305 | | 0,00 | |
| f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-) | 61306 | | 0,00 | |
| **4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación** | 61400 | | -520.415,87 | |
| a) Pago de intereses (-) | 61401 | | -525.570,27 | |
| b) Cobro de dividendos (+) | 61402 | | 0,00 | |
| c) Cobro de intereses (+) | 61403 | | 5.154,40 | |
| d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-) | 61404 | | 0,00 | |
| e) Otros pagos (cobros) (-/+) | 61405 | | 0,00 | |
| 5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4) | 61500 | | -5.597.438,14 | |

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL F1.2

NIF B-15939689

DENOMINACION SOCIAL

JOCAI XXI, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

| | | NOTAS DE LA MEMORIA | 2.008 | |
|---|---|---|---|---|
| B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | | |
| 6. Pagos de inversiones (-) | 62100 | | -530,30 | |
| a) Empresas del grupo y asociadas | 62101 | | 0,00 | |
| b) Inmovilizado intangible | 62102 | | 0,00 | |
| c) Inmovilizado material | 62103 | | 0,00 | |
| d) Inversiones inmobiliarias | 62104 | | 0,00 | |
| e) Otros activos financieros | 62105 | | 0,00 | |
| f) Activos no corrientes mantenidos para la venta | 62106 | | 0,00 | |
| g) Unidad de negocio | 62107 | | 0,00 | |
| h) Otros activos | 62108 | | -530,30 | |
| 7. Cobros por desinversiones (+) | 62200 | | 0,00 | |
| a) Empresas del grupo y asociadas | 62201 | | 0,00 | |
| b) Inmovilizado intangible | 62202 | | 0,00 | |
| c) Inmovilizado material | 62203 | | 0,00 | |
| d) Inversiones inmobiliarias | 62204 | | 0,00 | |
| e) Otros activos financieros | 62205 | | 0,00 | |
| f) Activos no corrientes mantenidos para la venta | 62206 | | 0,00 | |
| g) Unidad de negocio | 62207 | | 0,00 | |
| h) Otros activos | 62208 | | 0,00 | |
| 8. Flujos de efectivvo de las actividades de inversión (6 + 7) | 62300 | | -530,30 | |

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.2

NIF B-15939689

DENOMINACION SOCIAL

JOCAI XXI, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

| | | NOTAS DE LA MEMORIA | 2.008 | |
|---|---|---|---|---|
| C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | | | |
| 9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | 63100 | | 0,00 | |
| a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+) | 63101 | | 0,00 | |
| b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-) | 63102 | | 0,00 | |
| c) Adquisición de intrumentos de patrimonio propio (-) | 63103 | | 0,00 | |
| d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+) | 63104 | | 0,00 | |
| e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+) | 63105 | | 0,00 | |
| 10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | 63200 | | 5.597.968,44 | |
| a) Emisión | 63201 | | 5.597.968,44 | |
| 1. Obligaciones y otros valores negociables (+) | 63202 | | 0,00 | |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+) | 63203 | | 0,00 | |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+) | 63204 | | 5.597.968,44 | |
| 4. Deudas con características especiales (+) | 63205 | | 0,00 | |
| 5. Otras deudas (+) | 63206 | | 0,00 | |
| b) Devolución y amortización de | 63207 | | 0,00 | |
| 1. Obligaciones y otros valores negociables (+) | 63208 | | 0,00 | |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+) | 63209 | | 0,00 | |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+) | 63210 | | 0,00 | |
| 4. Deudas con características especiales (+) | 63211 | | 0,00 | |
| 5. Otras deudas (+) | 63212 | | 0,00 | |
| 11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio | 63300 | | 0,00 | |
| a) Dividendos (-) | 63301 | | 0,00 | |
| b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-) | 63302 | | 0,00 | |
| 12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11) | 63400 | | 5.597.968,44 | |
| D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio | 64000 | | 0,00 | |
| E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D) | 65000 | | 0,00 | |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 65100 | | 0,00 | |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 65200 | | 0,00 | |

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

# MEMORIA

# JOCAI XXI, S.L.

## Memoria anual correspondiente al ejercicio 2008

## 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

JOCAI XXI, S.L., se constituyó como Sociedad Anónima el 18 de mayo 2004. Su domicilio social actual, se encuentra en la C/ Menéndez Pelayo, nº 1, en La Coruña.

Su objeto social consiste en la construcción y ejecución de todo tipo de obras inmobiliarias, industriales, comerciales y residenciales, públicas o privadas, incluidas las edificaciones de viviendas afectas a los regímenes especiales de protección oficial y de precio tasado o las que en el futuro puedan sustituirlas, y su posterior enajenación, cesión o explotación en cualquiera de las formas autorizadas por el ordenamiento jurídico, incluso en régimen de concesión o autorización administrativa.

La Sociedad pertenece al grupo de sociedades formado por Anjoca S.L. y sus Sociedades dependientes. El domicilio social de Anjoca S.L. se encuentra en C/Menéndez Pelayo, nº1 A Coruña y deposita la cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de A Coruña. Las últimas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas con fecha 31 de marzo de 2008.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) **Imagen fiel.**

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2008 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2008 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias aprobada en Orden de 28 de diciembre de 1994, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los

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

*No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.*

**b) Principios contables no obligatorios aplicados.**

*Los principios y criterios contables aplicados para la elaboración de estas cuentas anuales son los que se resumen en la Nota 4 de esta memoria. Todos los principios contables obligatorios con incidencia en el patrimonio, la situación financiera y los resultados se han aplicado en la elaboración de estas cuentas anuales.*

**c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.**

*Sin perjuicio de lo indicado en cada nota específica, estimamos razonablemente la ausencia de activos y pasivos que lleven asociado un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en sus valores, al cierre del ejercicio 2008.*

*No se han producido cambios en estimaciones contables que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o que se espera que puedan afectar a los ejercicios futuros.*

*Estas cuentas han sido formuladas considerando que la gestión de la empresa continuará en un futuro previsible, es decir bajo el principio contable de empresa en funcionamiento.*

**d) Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables.**

*Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 han sido las primeras que han sido elaboradas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre. Esta normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007:*

- *Cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros que forman parte de las cuentas anuales.*
- *La incorporación a las cuentas anuales de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, y*
- *Un incremento significativo en la información facilitada en la memoria de las cuentas anuales.*

*Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se presenta la información exigida por la disposición adicional única y la disposición transitoria cuarta del R.D 1514/2007 de 16 de noviembre referidas a :*

*El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el R.D. 1643/1990 de 20 de diciembre, PGC (90).*

***Ver ANEXO I***

*Dada la tipología de los elementos patrimoniales que componen las cuentas anuales de la Sociedad, no ha sido necesario aplicar cambios en cuanto a valoración de elementos patrimoniales, por lo que no se produce impacto alguno en el patrimonio neto de la Entidad. Por ello, los cambios habidos en el balance de apertura se limitan a simples reclasificaciones contables con el objetivo de presentar tanto el balance como la cuenta de pérdidas y ganancias ajustados al nuevo formato incluido en la tercera parte del Plan General de Contabilidad.*

*Consideramos como fecha de transición el 1 de enero de 2008, fecha en la que se aplica por primera vez el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007.*

**e) Comparación de la información.**

*En el presente ejercicio, por ser el primer año de aplicación del Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, las cuentas anuales se consideran cuentas anuales iniciales, siguiendo la disposición transitoria cuarta del citado Real Decreto. Por este motivo, no aparecen reflejadas en el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo, las cifras comparativas con el ejercicio anterior.*

**f) Agrupación de partidas.**

*Las partidas significativas que han sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo figuran razonablemente desagregadas en otros apartados de la memoria.*

g) **Elementos recogidos en varias partidas.**

*No se da el caso de elementos patrimoniales que estén registrados en dos o más partidas del balance.*

h) **Cambios en criterios contables.**

*Tal como se indica en el apartado 4 de esta nota, en este primer ejercicio de aplicación del Plan General de Contabilidad 2007, no procede hablar de cambios en criterios contables dentro del sistema contable, sino que se trata de un cambio de la normativa contable en su totalidad.*

i) **Corrección de errores.**

*En el ejercicio 2008 no se han realizado ajustes para subsanar errores relativos a ejercicios anteriores.*

## 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

*La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad, es la siguiente:*

| Base de reparto | Importe |
|---|---|
| - Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias..... | (49.084,35) |
| TOTAL ..... | (49.084,35) |

| Distribución | Importe |
|---|---|
| - A resultados negativos de ejercicios anteriores ..... | (49.084,35) |
| TOTAL ..... | (49.084,35) |

## 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

*La Sociedad, en aplicación de lo dispuesto en la disposición transitoria primera del Real Decreto 1514/2007, mantiene la valoración de todos sus elementos patrimoniales a excepción de los instrumentos financieros contemplados por valor razonable, y en base a ello, las normas de valoración citadas a continuación se aplican a sucesos económicos acaecidos en el ejercicio 2008.*

*Las normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales referidas al ejercicio de 2008, son las establecidas por el Plan General de Contabilidad en general y, en particular, las siguientes:*

**- Instrumentos financieros**

*La sociedad tiene registrados en el capitulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.*

*Se consideran, por tanto instrumentos financieros, los siguientes:*

*a) Activos financieros:*

- *Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.*
- *Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.*
- *Otros activos financieros: tales como fianzas y depósitos constituidos.*

*La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial, y los reconoce en el balance de situación cuándo se lleva a cabo su adquisición, registrándolos inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de la operación.*

*b) Pasivos financieros:*

- *Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios.*
- *Deudas con entidades de crédito.*

*Préstamos y cuentas a cobrar*

*Los créditos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos 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, los cuales se clasifican como activos no corrientes.*

*Las cuentas a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente, en el caso de vencimientos superiores a 12 meses, por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.*

*Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, en base a circunstancias como la existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos, por ser todas ellas indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados, dentro de "pérdidas por deterioro de cuentas de clientes". Cuando una cuenta a cobrar sea incobrable, se regulariza contra la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar. La recuperación posterior de importes dados de baja con anterioridad se reconocen como partidas al haber de "pérdidas por deterioro de cuentas de clientes". Las cuentas a cobrar a corto plazo, sin tipo de interés establecido, se valoran por el importe de la factura original cuando el efecto del descuento no es significativo.*

*Débitos y partidas a pagar*

*Los acreedores y otras cuentas a pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable (precio de la transacción ajustado por los costes que sean directamente atribuibles); posteriormente se valoran por su coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo, llevando los intereses devengados a la cuenta de pérdidas y ganancias. Las cuentas a pagar a corto plazo, sin tipo de interés establecido, se valoran por el importe de la factura original cuando el efecto del descuento no es significativo.*

*Las deudas con entidades de crédito que figuran en el balance de la Sociedad, por tratarse de una póliza de crédito y préstamos hipotecarios de disposición sucesiva, figuran reflejados por el nominal de la deuda con la entidad financiera a 31 de diciembre de 2008, dada la imposibilidad de calcular el coste amortizado de los mismos por desconocer a priori cuales serán los flujos que se puedan generar (tanto de disposición como de su cancelación parcial) ni la fecha en que éstos se puedan producir.*

*Las deudas con entidades de crédito 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.*

*Las deudas con entidades de crédito, en concreto con Caixa Galicia, figuran en el balance clasificadas como deudas con empresas asociadas por ser el accionista CxG Desarrollos Inmobiliarios, S.L., una sociedad participada por la entidad prestamista.*

**- Existencias**

*Las existencias se valoran por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción. Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.*

*En las existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción, los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre existencias (con remisión a la del inmovilizado material). Asimismo se capitalizan gastos financieros no específicos siguiendo el procedimiento de capitalización señalado en la norma de valoración segunda de la quinta parte de las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aprobadas por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, vigente en todo aquello que no contradiga al nuevo Plan General Contable.*

*Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.*
*Los débitos por operaciones comerciales se valoran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros.*

*Cuando se trate de asignar valor a bienes concretos que forman parte de un inventario de bienes intercambiables entre sí, se adoptará con carácter general el método del precio medio o coste medio ponderado.*
*Los criterios indicados en los apartados precedentes resultarán aplicables para determinar el coste de las existencias de los servicios, que incluirán el coste de producción de los servicios en tanto aún no se haya reconocido el ingreso por prestación de servicios correspondiente conforme a lo establecido en la norma relativa a ingresos por ventas y prestación de servicios.*
*Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.*
*En el caso de las materias primas y otras materias consumibles en el proceso de producción, no se realizará corrección valorativa siempre que se espere que los productos terminados a los que se incorporen sean vendidos por encima de su coste.*

**- Impuestos sobre beneficios**

*El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.*

*Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.*

*Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.*

*Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.*

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

*Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.*

*El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.*

**- Ingresos y gastos.**

*Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.*

*No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.*

*Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.*

*Las ventas de bienes se reconocen cuando se han transferido al comprador todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes.*

*Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance , siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.*

*Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que iguala exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.*

*Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.*

*Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.*

**- Provisiones y contingencias**

*Provisiones son pasivos que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados. Dichos saldos se registran por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.*
*Pasivos contingentes: Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condiciona a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independiente de la voluntad de la Sociedad.*

*Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos conforme a los requerimientos de la normativa contable .*

*Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del sucesos que las origina y son valoradas de nuevo con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones especificas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.*

*La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la empresa del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido. El importe por el que se registrará el citado activo no podrá exceder del importe de la obligación registrada contablemente. Sólo cuando exista un vínculo legal o contractual, por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la empresa no esté obligada a responder, se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la provisión.*

**- Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental,**

*Los administradores confirman que la Sociedad 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 del mismo.*

- **Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.**

*Los elementos objeto de la transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable, prestando atención al reflejo de la realidad económica que representan.*
*En caso de aportaciones no dinerarias de un negocio, la inversión en el patrimonio en el aportante se valorará por el valor contable de los elementos patrimoniales que integran el negocio.*
*En caso de operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio, los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o subgrupo según las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, que desarrollan el Código de Comercio.*

## 5. INMOVILIZADO MATERIAL

*En el balance de la Sociedad no existen partidas que hayan de ser clasificadas en este subgrupo.*

## 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

*En el balance de la Sociedad no existen partidas que hayan de ser clasificadas en este subgrupo.*

## 7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

*En el balance de la Sociedad no existen partidas que hayan de ser clasificadas en este subgrupo.*

## 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

*La Sociedad no posee bienes adquiridos mediante arrendamiento financiero, así como tampoco tiene formalizado ningún contrato de arrendamiento operativo ni como arrendador ni como arrendatario.*

## 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- ***Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa***

*Clasificación de los activos y pasivos financieros según categorías :*

*Activos financieros:*

***Ver ANEXO II***

*Pasivos financieros:*

***Ver ANEXO III***

*La Sociedad no posee instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre 2008, ni ha operado con ellos a lo largo del ejercicio.*

*En el presente ejercicio la sociedad no ha reclasificado activos financieros por cambio de categoría.*

*Los vencimientos de los activos financieros en cada uno de los cinco años siguientes al cierre, son los siguientes:*

***Ver ANEXO IV***

*En el cuadro anterior no figura especificado el ejercicio en el cual se aplicará el Impuesto diferido (correspondiente a bases imponibles negativas) entendiendo la sociedad que la misma se producirá en un periodo aproximado de tres años aún no pudiendo estimarse con certeza.*

*Los vencimientos de los pasivos financieros en cada uno de los cinco años siguientes al cierre, son los siguientes:*

***Ver ANEXO V***

*En el cuadro anterior no se incluyen los importes correspondientes a los préstamos hipotecarios dado que tanto la utilización de los mismos como su cancelación, depende de la evolución de la actividad propia de la sociedad y de las necesidades que se deriven de la misma. En base a lo anterior no se informa acerca de los vencimientos de los próximos cinco ejercicios al no ser éstos conocidos con certeza.*

*No existen activos financieros cedidos ni aceptados en garantía.*

*No existen correcciones por deterioro del valor originadas por riesgo de crédito.*

*La Sociedad no mantiene deudas con características especiales.*

**- Otra información.**

*En el presente ejercicio la sociedad no ha efectuado operaciones de cobertura.*

*El valor razonable de los instrumentos financieros, tanto activos como pasivos, es coincidente con el valor en libros, siendo este el que deriva de los contratos firmados con clientes no existiendo diferencias significativas con el que sería su coste amortizado.*

*Como se indica en la nota de normas de valoración, la Sociedad pertenece al grupo cuya matriz es Anjoca, S.L. Los datos relativos a la composición del grupo figuran detallados en la memoria de las Cuentas Anuales de la matriz, la cual figura depositada en el Registro Mercantil de La Coruña.*

*A 31 de diciembre de 2008 no hay compromisos en firme para la compra ó venta de activos financieros.*

*En el presente ejercicio la sociedad no ha cedido activos financieros.*

*A 31 de diciembre de 2008 no hay litigios ni embargos que afecten a activos financieros.*

*Al cierre del ejercicio, el importe de* ***anticipos de clientes*** *asciende a 4.518.921,05 euros. Las aportaciones a cuenta de clientes por compra de pisos, figuran en el balance como neto entre cuenta de clientes en el activo y anticipos de clientes en el pasivo, por un importe conjunto de 514.928,09 euros.*

Durante el ejercicio se han descontado efectos comerciales por un importe de 631.277,55 euros.

La Sociedad posee **líneas de descuento** según el siguiente desglose:

| Entidades de crédito | Disponible | Dispuesto | Límite |
|---|---|---|---|
| Caixa Galicia. | 319.685,65 | 180.314,35 | 500.000,00 |
| **TOTALES** ..... | **319.685,65** | **180.314,35** | **500.000,00** |

La Sociedad posee **pólizas de crédito** según el siguiente desglose:

| Entidades de crédito | Disponible | Dispuesto | Límite |
|---|---|---|---|
| Caixa Galicia 457660.... | 14.754,34 | 8.985.245,66 | 9.000.000,00 |
| **TOTALES** ..... | **14.754,34** | **8.985.245,66** | **9.000.000,00** |

La Sociedad tiene formalizados préstamos hipotecarios según el siguiente desglose:

| Entidad | Importe nominal | Dispuesto | Saldo al 31-12-2008 | |
|---|---|---|---|---|
| Caixa Galicia 918214..... | 4.509.611,00 | 4.509.611,00 | 4.509.611,00 | (1) |
| Caixa Galicia 954003..... | 31.009.211,00 | 28.501.649,04 | 22.899.656,04 | (2) |
| Caixa Galicia 932252..... | 19.504.000,00 | 14.693.728,38 | 14.693.728,48 | (3) |
| **TOTAL**..... | **55.022.822,00** | **47.704.988,42** | **42.102.995,52** | |

| Entidad | Último vencimiento |
|---|---|
| Caixa Galicia 918214..... | julio de 2035 |
| Caixa Galicia 954003..... | noviembre de 2032 |
| Caixa Galicia 932252..... | agosto de 2037 |

Las deudas anteriores, están cubiertas por las siguientes garantías:

Por garantía real, constituyendo la garantía hipotecaria las siguientes obras:

(1) Solar en Peñacastillo (Santander)

(2) Solares en San Sebastián de los Reyes (Madrid)

(3) Solares en Vallecas (Madrid).

El importe disponible de préstamos hipotecarios asciende a 7.317.833,58 euros.

A 31 de diciembre de 2008, la Sociedad no tiene contraída ninguna deuda en moneda extranjera.

El tipo medio de interés soportado en el ejercicio 2008, correspondiente a las deudas no comerciales a largo plazo se situó en 5,57 por ciento.

El importe de gastos financieros devengados y no pagados en el ejercicio a empresas asociadas es de 424.409,68 euros.

El importe de los gastos financieros no activados en el ejercicio que corresponden a préstamos hipotecarios asciende a 624.477,07 euros.

**- Fondos propios**

El capital social está compuesto por 7.782.680 de participaciones, de 1 euro cada una, todas de la misma clase y con los mismos derechos encontrándose totalmente desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2008, son accionistas de la Sociedad, con una participación igual o superior al **diez por ciento** del capital suscrito, las **empresas** siguientes:

| Nombre o razón social | Participaciones |
|---|---|
| Anjoca, S.L. ..... | 50,00% |
| C x G Desarrollos Inmobiliarios, S.L. ..... | 50,00% |

## 10. EXISTENCIAS

La composición de las existencias de la sociedad es la siguiente:

**EXISTENCIAS**

| Composición de las existencias | Ejercicio 2008 |
|---|---|
| Terrenos y solares | 5.611.718,93 |
| Obras en curso | 28.131.077,38 |
| Edificios construidos | 27.008.428,47 |
| **TOTAL** | **60.751.224,78** |

Las **promociones en curso** que figuran en el balance, corresponden al desglose siguiente:

| | Saldo inicial | Variación | Saldo final |
|---|---|---|---|
| -Edificios de viviendas | 22.415.163,98 | 5.715.913,40 | 28.131.077,38 |
| -Edificación no residencial | 25.589.880,95 | 25.589.880,95 | 0,00 |
| **TOTAL** | **48.005.044,83** | **31.305.794,35** | **28.131.077,38** |

Los **edificios construidos** que figuran en el balance, corresponden al desglose siguiente:

| | Saldo inicial | Variación | Saldo final |
|---|---|---|---|
| -Edificación no residencial | 0,00 | 27.008.428,47 | 27.008.428,47 |
| **TOTAL** | **0,00** | **27.008.428,47** | **27.008.428,47** |

Los administradores de la Sociedad consideran que no procede considerar deterioro alguno sobre las existencias que figuran en su balance.

Al cierre del ejercicio, no existen compromisos firmes de compra ni de ventas de terrenos. A la fecha de formulación de esta memoria el destino previsto de los mismos es el de la promoción de viviendas.

Al 31/12/2008, las promociones que figuran en existencias en curso incluyen un importe de 3.345.775,83 euros comprometidas en venta.

No existe limitación alguna a la disponibilidad de las existencias por motivo de

*garantías, pignoraciones, fianzas o otras razones análogas, distintas de la descritas en nota 9 de esta memoria, por constituir parte de las existencias que figuran en el balance al cierre del ejercicio 2008 la garantía hipotecaria de los préstamos allí descritos. Las existencias gravadas por garantías hipotecarias, y por tanto limitadas en su disponibilidad, son las siguientes:*

| | |
|---|---|
| *Promoción de viviendas en Peñacastillo ( Santander)....* | *7.300.832,98* |
| *Promoción de Lofts en San Sebastián de Los Reyes.....* | *27.008.428,47* |
| *Promoción de viviendas en Vallecas ( Madrid).....* | *20.830.244,40* |
| ***TOTAL.....*** | ***55.139.505,85*** |

*Las existencias anteriores están constituidas como garantía hipotecaria de los préstamos descrito en la nota 9 de esta memoria, los cuales tienen al cierre del ejercicio un saldo dispuesto de 47.704.988,42 euros.*

*No existe ninguna circunstancia de carácter sustantivo que afecte a la titularidad, disponibilidad o valoración de las existencias.*

*Durante el ejercicio se han capitalizado 2.094.612,11 euros por intereses. En ejercicios anteriores se había capitalizado un importe de 2.109.786,32 euros. Al 31-12-2008 permanecen formando parte de las existencias finales un importe de 3.767.500,25 euros.*

*Ningún bien inmueble se ha adquirido como cobro de un crédito.*

*La Sociedad no ha incorporado a existencias ningún bien procedente del inmovilizado.*

*La Sociedad no ha capitalizado ninguna diferencia de cambio en moneda extranjera ni en el ejercicio 2008, ni en ejercicios anteriores.*

## *11. MONEDA EXTRANJERA*

*La Sociedad no ha efectuado transacciones de ningún tipo en moneda extranjera durante el ejercicio, ni posee activos ni pasivos financieros originariamente denominados en moneda extranjera.*

## 12. SITUACIÓN FISCAL

*La conciliación del resultado contable del ejercicio, con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, es como sigue:*

| | Aumento | Disminución | Importe |
|---|---|---|---|
| Resultado contable (antes impuestos).. | 0,00 | 0,00 | (70.120,51) |
| **BASE IMPONIBLE (Resultado fiscal)** ..... | | | **(70.120,51)** |

***Imputado a Pérdidas y Ganancias:***

| | Impuesto corriente | Variación de impuesto diferido activo por Crédito impositivo por bases imponibles negativas |
|---|---|---|
| Operaciones continuadas..... | (21.036,15) | (21.036,15) |
| Operaciones interrumpidas..... | 0,00 | 0,00 |
| **TOTALES**..... | **(21.036,15)** | **(21.036,15)** |

*La composición de la* **Variación de los impuestos diferidos anteriores** *es la siguiente :*

***Activos por impuestos diferidos:***

| | Aumentos | Disminuciones |
|---|---|---|
| Créditos por bases imponibles negativas... | 21.036,15 | 0,00 |
| **TOTALES** ..... | **21.036,15** | **0,00** |

*Los créditos por bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de aplicar son las siguientes:*

| | Importe | Año generación | Plazo |
|---|---|---|---|
| Bases imponibles negativas..... | 56.876,85 | 2007 | 2022 |
| Bases imponibles negativas..... | 70.120,50 | 2008 | 2023 |

*Las generadas en el ejercicio 2007 no han sido reconocidas como activo diferido.*

*Tal como se indica en la nota 14 de esta memoria, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes ha iniciado actuaciones de comprobación e investigación relativas al Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y a la Tasa por Licencia*

*de obras que afectan a la promoción que la Sociedad desarrolla en el citado término municipal.*

*El tipo impositivo general vigente ha variado respecto al del año anterior, de acuerdo con la disposición adicional octava de la Ley del Impuesto de Sociedades introducida por la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, pasando del 32,5% en el ejercicio 2007 al 30% a aplicar en el ejercicio 2008.*

*La Compañía estima que de la aplicación de lo establecido en la Disposición Adicional vigésimo octava de la Ley 4/2008 (Integración en la base imponible de los ajustes contables por la primera aplicación del Plan General de Contabilidad) no va a derivarse un efecto alguno en la carga fiscal a pagar en el ejercicio.*

*Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.*

## 13. INGRESOS Y GASTOS

| *Aprovisionamientos* | |
|---|---|
| *(+) Obras y servicios realizados por terceros.....* | *5.600,00* |
| *(+) Coste de obra en curso .....* | *19.028.835,11* |
| ***TOTAL .....*** | ***19.034.435,11*** |

*No se detalla el contenido de la partida:* ***cargas sociales*** *porque durante el 2008 la Sociedad no ha tenido personal en plantilla.*

*En el ejercicio 2008, los Administradores de la Sociedad no han efectuado correcciones valorativas del valor de los activos por no existir evidencia objetiva de que su valor se haya deteriorado.*

*Durante el ejercicio 2008 la Sociedad no ha efectuado ninguna transacción en moneda extranjera.*

*La distribución geográfica del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la empresa, corresponde íntegramente al territorio nacional en el ejercicio 2008.*

*En el ejercicio 2008 se han producido ingresos clasificados como excepcionales, correspondientes al cobro de una penalización por resolución de un contrato.*

## 14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

*Ver ANEXO VI*

*Durante el ejercicio se iniciaron por parte del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes actuaciones de comprobación e investigación relativas al Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y a la Tasa por Licencia de obras correspondiente a la promoción de cuatro edificios para oficinas y garajes en la Avenida de Matapiñonera (San Sebastián de los Reyes). Derivada de la misma el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes presenta una liquidación de 389.282,23 euros en concepto de cuota del ICIO y de 135.017,60 euros en concepto de Tasa por Licencia de obras. Habiendo sido abonados 193.022,84 euros y 68.886,54 euros en concepto de ICIO y de Tasa por Licencia de obras respectivamente, y pendientes de recibir la liquidación que ponga fin al procedimiento de comprobación, los Administradores consideran adecuado provisionar los importes reclamados y pendientes de pago.*

*Al mismo tiempo, los Administradores consideran que existe una contingencia no cuantificable derivada de la apertura de expediente sancionador en el caso de la reclamación del ICIO y de los intereses de demora asociados a las reclamaciones relativas a estos dos impuestos.*

## 15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

*No existen movimientos relacionados con provisiones derivadas de actuaciones medioambientales.*

*No existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.*

*La Sociedad no se ha visto obligada a efectuar inversiones ni tampoco ha incurrido en gastos en el ejercicio por razones medioambientales.*

## 16. RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL

*La Sociedad no ha realizado retribución alguna en concepto de aportación o prestación definida ni tampoco ha dotado ninguna provisión por este concepto por no tener a fecha del cierre de ejercicio ningún plan especial para cubrir estos riesgos, ni estar legalmente obligada a hacerlo.*

## 17. TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

*La Sociedad no mantiene a cierre del presente ejercicio ningún acuerdo de pago de prestaciones al personal que estén basados en instrumentos de patrimonio.*

## 18. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

*La Sociedad no ha recibido durante el ejercicio 2008 ningún importe que pueda ser encuadrado en este punto*

## 19. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

*La Sociedad no ha efectuado operaciones durante el ejercicio 2008 que deban ser consideradas como combinaciones de negocios.*

## 20. NEGOCIOS CONJUNTOS

*La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio actual ninguna actividad que se pueda encuadrar en este punto.*

## 21. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

*La Sociedad no ha efectuado durante el ejercicio actividades cuyo resultado deba ser considerado como actividad interrumpida. Igualmente, al 31 de diciembre de 2008, no existen activos no corrientes o grupos enajenables de elementos que deban ser considerados como mantenidos para la venta.*

## 22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

*No existen acontecimientos posteriores al cierre que supongan una modificación de las presentes cuentas anuales, ni que sea necesaria su comunicación a los usuarios de las mismas.*

## 23. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

*Ver ANEXO VII*

*Ver ANEXO VIII*

*Las operaciones realizadas con partes vinculadas son propias del giro o tráfico ordinario y han sido realizadas en condiciones normales de mercado, considerando por tanto que han sido efectuadas todas ellas a valor razonable.*

*El detalle de las personas o empresas con las que se han realizado las operaciones vinculadas es la siguiente:*

*Se han realizado con la empresa dominante: Anjoca, S.L. las siguientes operaciones:*

- *Prestaciones de servicios: Los servicios prestados por Anjoca SL se regulan en el contrato de fecha 17 de Junio de 2005, y se corresponden a prestaciones de servicios en los que se incluyen conceptos tales como tramitación de licencias, gestión de obra, entre otros.*

- *Ventas de activos: Las ventas de activos corrientes hacen referencia a la venta de oficinas y garajes en la promoción de San Sebastián de Los Reyes realizadas al mismo valor que las operaciones que se realizan con terceros.*

*Se han realizado la siguiente operación con Construcciones Ángel Jove, S.A. perteneciente al Grupo:*

- *Las compras de activos corrientes se corresponden con los gastos incurridos en certificaciones de obra facturados por Construcciones Angel Jove S.L.*

*Finalmente se han realizado operaciones de carácter financiero con otras empresa Vinculada, como es Caixa Galicia, que se limitan a los intereses que son generados por los préstamos concedidos por Caixa Galicia (empresa que participa en CxG Desarrollos Inmobiliarios, S.L) descritos en la nota 9 de esta memoria.*

*No existen remuneraciones salariales, compromisos por pensiones o similares con el personal directivo de la Sociedad. Asimismo, no tienen concedidos anticipos, créditos, premios de jubilación, seguros de vida o indemnizaciones especiales.*

## 24. OTRA INFORMACIÓN

*La Sociedad no ha emitido valores admitidos a cotización en ningún mercado regulado de ningún estado miembro de la Unión Europea.*

*Los honorarios devengados en el ejercicio 2008 por los Auditores de cuentas y de las sociedades pertenecientes al grupo, u otras vinculadas por propiedad común, gestión o control, y los cuales serán facturados a lo largo del ejercicio 2009, suponen según el siguiente desglose:*

| Tipo de servicio prestado | Ejercicio 2008 |
|---|---|
| Auditoria de cuentas anuales.... | 3.683,86 |
| **TOTAL.....** | **3.683,86** |

La Sociedad no ha acordado ningún propósito de negocio que no figure en el balance y del que no se haya informado en otras notas de la memoria.

A 31 de diciembre de 2008, la Sociedad tiene prestados avales a terceros, según el siguiente detalle:

| Entidad | Importe | Entidad u Organismo |
|---|---|---|
| Caixa Galicia ..... | 51.000,00 | Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes |
| Caixa Galicia ..... | 12.000,00 | Ayuntamiento de Madrid |
| Caixa Galicia ..... | 19.260,00 | Constructora Eshor |
| Caixa Galicia ..... | 51.000,00 | Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes |
| **TOTAL.....** | **133.260,00** | |

## 25. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Las líneas de negocio de la Sociedad, se distribuyen de la siguiente manera:

| Líneas de negocio | Ejercicio 2008 |
|---|---|
| Venta de edificación no residencial..... | 6.898.408,98 |
| **Importe neto de la cifra de negocios.** | **6.898.408,98** |

*La distribución por mercados geográficos de las ventas de la Sociedad ha sido el siguiente:*

| *Mercados geográficos* | *Ejercicio 2008* |
|---|---|
| *Comunidad de Madrid.....* | *6.898.408,98* |
| ***Importe neto de la cifra de negocios .....*** | ***6.898.408,98*** |

ANEXO 5

# ANEXOS

# ANEXO I

## ACTIVO

| | 31 - Dic - 2007 |
|---|---|
| **ACTIVO CIRCULANTE** | **60.322.129,89** |
| EXISTENCIAS | 53.587.606,74 |
| Terrenos y solares | 5.582.561,91 |
| Obras en curso de construcción de ciclo corto | 48.005.044,83 |
| DEUDORES | 6.672.728,36 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 4.880.919,67 |
| Administraciones Públicas | 1.791.808,69 |
| TESORERÍA | 0,00 |
| AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN | 61.794,79 |
| **TOTAL:** | **60.322.129,89** |

## PASIVO

| | 31 - Dic - 2007 |
|---|---|
| **FONDOS PROPIOS** | **7.952.121,90** |
| Capital suscrito | 7.782.680,00 |
| RESERVAS | 226.318,75 |
| Reserva legal | 126.972,72 |
| Otras reservas | 99.346,03 |
| RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES | 0,00 |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | 0,00 |
| PERDIDAS Y GANANCIAS | -56.876,85 |
| **ACREEDORES A LARGO PLAZO** | **37.056.695,27** |
| DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS | 36.635.986,80 |
| Deudas con empresas asociadas | 36.635.986,80 |
| OTROS ACREEDORES | 420.708,47 |
| Otras deudas | 420.708,47 |
| **ACREEDORES A CORTO PLAZO** | **15.313.312,72** |
| DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZ | 9.094.080,90 |
| Deudas con empresas asociadas | 9.094.080,90 |
| ACREEDORES COMERCIALES | 6.218.808,83 |
| Anticipo de clientes | 5.902.830,00 |
| Deudas por compras o prestaciones de servicios | 315.978,83 |
| OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES | 422,99 |
| Administraciones Públicas | 422,99 |
| **TOTAL:** | **60.322.129,89** |

## GASTOS

| | 31 - Dic - 2007 |
|---|---|
| **Reducción de existencias de promociones en curso y edificios** | **-12.730.645,75** |
| **Aprovisionamientos** | **12.410.062,27** |
| Consumo de edificios adquiridos | 0,00 |
| Consumo de terrenos y solares | 0,00 |
| Consumo de otros aprovisionamientos | 12.410.062,27 |
| **Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado** | **0,00** |
| **Otros gastos de explotación** | **13.172,29** |
| Servicios exteriores | 13.172,29 |
| **BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN** | **307.411,19** |
| **Gastos financieros y gastos asimilados** | **364.288,03** |
| Por deudas con empresas asociadas | 363.574,85 |
| Por deudas con terceros y gastos asimilados | 713,18 |
| **BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS** | **0,00** |
| **Gastos extraordinarios** | **0,01** |
| **BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS** | **0,00** |
| **Impuesto sobre sociedades** | **0,00** |
| **RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)** | **0,00** |

## INGRESOS

| | 31 - Dic - 2007 |
|---|---|
| **Importe neto de la cifra de negocios** | **0,00** |
| Ventas | 0,00 |
| **RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS** | **364.288,03** |
| **PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS** | **56.876,84** |
| **RESULTADOS EXTRAODINARIOS NEGATIVOS** | **0,01** |
| **PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS** | **56.876,85** |
| **RESULTADOS DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)** | **56.876,85** |

## ANEXO II

| | CLASES | | |
|---|---|---|---|
| | Instrumentos financieros a L/P | Instrumentos financieros a C/P | |
| | Fianzas y administraciones públicas | Deudores comerciales y administraciones públicas | Total |
| **CATEGORIAS** | Saldo 31/12/2008 | Saldo 31/12/2008 | Saldo 31/12/2008 |
| Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias | | | |
| -Mantenidos para negociar..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| -Mantenidos para negociar..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Inversiones mantenidas hasta el vencimiento ..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Préstamos y partidas a cobrar.. | 21.566,45 | 4.313.328,49 | 4.334.894,94 |
| Activos disponibles para la venta: | | | |
| -Valorados a valor razonable.... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| -Valorados a coste ..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Derivados de cobertura ..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **TOTAL .....** | **21.566,45** | **4.313.328,49** | **4.334.894,94** |

## ANEXO III

| | CLASES | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Instrumentos financieros a L/P | Instrumentos financieros a C/P | | |
| | Deudores con entidades de crédito | Deudores con entidades de crédito | Acreedores comerciales y Administraciones Públicas | Total |
| CATEGORIAS | Saldo 31/12/2008 | Saldo 31/12/2008 | Saldo 31/12/2008 | Saldo 31/12/2008 |
| Débitos y partidas a pagar..... | 42.102.995,92 | 9.589.969,69 | 5.231.729,70 | 56.924.695,31 |
| Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias: | | | | |
| -Mantenidos para negociar..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| -Otros ..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Derivados de cobertura ..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL ..... | 42.102.995,92 | 9.589.969,69 | 5.231.729,70 | 56.924.695,31 |

# ANEXO IV

## VENCIMIENTO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE ACTIVO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2008

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Resto | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Inversiones en empresas del grupo y asociadas** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| Créditos a empresas | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Valores representativos de deuda | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Derivados | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Otros activos financieros | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Otras inversiones | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Inversiones financieras** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **530,30** | **530,30** |
| Créditos a terceros | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Valores representativos de deuda | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Derivados | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Otros activos financieros | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 530,30 | 530,30 |
| Otras inversiones | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Deudas comerciales no corrientes** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **Anticipos a proveedores** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** | **4.313.328,49** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **4.313.328,49** |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 4.003.992,96 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.003.992,96 |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Deudores varios | 309.335,53 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 309.335,53 |
| Personal | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Accionistas (socios) por desembolsos exigidos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **TOTAL** | **4.313.328,49** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **4.313.858,79** |

## ANEXO V

VENCIMIENTO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE PASIVO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2008

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Resto | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Deudas** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Obligaciones y otros valores negociables | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Deudas con entidades de crédito | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Acreedores por arrendamiento financiero | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Derivados | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Otros pasivos financieros | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Deudas con empresas grupo y asociadas** | 9.589.969,69 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.589.969,69 |
| **Acreedores comerciales no corrientes** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | 5.231.729,70 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.231.729,70 |
| Proveedores | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Proveedores, empresas del grupo y asociadas | 188.609,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 188.609,33 |
| Acreedores varios | 524.199,32 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 524.199,32 |
| Personal | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Anticipos de clientes | 4.518.921,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.518.921,05 |
| **Deuda con características especiales** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **TOTAL** | 14.821.699,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 14.821.699,39 |

## ANEXO VI

| ESTADO DE MOVIMIENTOS DE LAS PROVISIONES | Otras Provisones | Total |
|---|---|---|
| **SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2008** | **0,00** | **0,00** |
| (+) Dotaciones | 266.859,87 | 266.859,87 |
| (-) Aplicaciones | 0,00 | 0,00 |
| (+/-)Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.), de los cuales | 0,00 | 0,00 |
| (+/-)Combinaciones de negocios | 0,00 | 0,00 |
| (+/-)Variaciones por cambios de valoración (incluídas modificaciones en el tipo de descuento) | 0,00 | 0,00 |
| (-) Excesos | 0,00 | 0,00 |
| (+/-)Traspasos de / a corto plazo | 0,00 | 0,00 |
| **SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2008** | **266.859,87** | **266.859,87** |

## ANEXO VII

| OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS EN EL EJERCICIO 2008 | Entidad dominante | Otras empresas del grupo | Otras partes vinculadas |
|---|---|---|---|
| Ventas de activos corrientes, de las cuales:..... | 1.190.319,20 | 0,00 | 0,00 |
| Beneficios (+)/Pérdidas (-)..... | 104.957,74 | 0,00 | 0,00 |
| Ventas de activos no corrientes, de las cuales:..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Beneficios (+)/Pérdidas (-)..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Compras de activos corrientes..... | 0,00 | 9.367.942,97 | 0,00 |
| Compras de activos no corrientes..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prestación de servicios, de la cual: ..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Beneficios (+)/Pérdidas (-)..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Recepción de servicios..... | 332.343,02 | 0,00 | 0,00 |
| Contratos de arrendamiento financiero, de los cuales:..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Beneficios (+)/Pérdidas (-)..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Transferencias de investigación y desarrollo, de las cuales:..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Beneficios (+)/Pérdidas (-)..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ingresos por intereses cobrados ..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ingresos por intereses devengados pero no cobrados..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Gastos por intereses pagados..... | 0,00 | 0,00 | 2.619.201,41 |
| Gastos por intereses devengados pero no pagados ..... | 0,00 | 0,00 | 424.409,68 |
| Gastos consecuencia de deudores incobrables o de dudoso cobro | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Dividendos y otros beneficios distribuidos..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Garantías y avales recibidos ..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Garantías y avales prestados..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Remuneraciones e indemnizaciones..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida..... | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

# ANEXO VIII

| SALDOS PENDIENTES CON PARTES VINCULADAS, EJERCICIO 2008 | Entidad dominante | Otras empresas del grupo | Otras partes vinculadas |
|---|---|---|---|
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | | | |
| 1. Inversiones financieras a largo plazo | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) Instrumentos de patrimonio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b) Créditos, de los cuales: | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| c) Valores representativos de deuda | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| d) Derivados | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| e) Otros activos financieros | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| B) ACTIVO CORRIENTE | | | |
| 1.Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo | | | |
| de los cuales: | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a l/p | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, | | | |
| de los cuales: | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Correcciones valorativas por clientes de dudoso cobro a c/p | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| c) Deudores varios, de los cuales: | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| d) Personal | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| e) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Inversiones financieras a corto plazo | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) Instrumentos de patrimonio | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b) Créditos, de los cuales: | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Correcciones valorativas por créditos de dudoso cobro | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| c) Valores representativos de deuda | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| d) Derivados | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| e) Otros activos financieros | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| C) PASIVO NO CORRIENTE | | | |
| 1. Deudas a largo plazo | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| a) Obligaciones y otros valores negociables | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b) Deudas con entidades de crédito | 0,00 | 0,00 | 42.102.995,52 |
| c) Acreedores por arrendamiento financiero | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| d) Derivados | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| e) Otros pasivos financieros | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Deudas con características especiales a largo plazo | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| D) PASIVO CORRIENTE | | | |
| 1. Deudas a corto plazo | 0,00 | 0,00 | 9.589.969,69 |
| a) Obligaciones y otros valores negociables | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b) Deudas con entidades de crédito | 0,00 | 0,00 | 9.589.969,69 |
| c) Acreedores por arrendamiento financiero | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| d) Derivados | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| e) Otros pasivos financieros | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Deudas con características especiales a largo plazo | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 188.580,54 | 28,79 | 0,00 |
| a) Proveedores a largo plazo | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b) Proveedores a corto plazo | 188.580,54 | 0,00 | 0,00 |
| c) Acreedores varios | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| d) Personal | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| e) Anticipos de clientes | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

# INFORME DE GESTIÓN

## Ejercicio 2008

# JOCAI XXI, S.L.

## INFORME DE GESTION. EJERCICIO 2008

*Los hechos más relevantes relativos a la actividad de JOCAI XXI, S.L. durante el ejercicio 2008 han sido la finalización y entrega de la promoción de 151 lofts en San Sebastián de los Reyes (Madrid) y el inicio de las obras de la promoción de 82 viviendas en el sector 4 de Santander, a la vez que ha continuado con la construcción de 104 viviendas en Valderribas (Madrid), cuya entrega prevista se sitúa al final del primer semestre de 2009.*

*En fase de gestión se encuentran los terrenos situados en Ferrol, para un total de 100 viviendas y los que posee en las juntas de compensación de Oza y Eirís en La Coruña, que siguen sus fases de desarrollo y cuya entrada en carga se realizará en función del cumplimiento de los hitos urbanísticos de cada caso así como en función de las expectativas de mercado que existan en cada momento.*

*La situación de importante desaceleración en el ritmo y volumen de ventas en el mercado residencial, al que no es ajeno JOCAI XXI, S.L., ha supuesto una cifra de ventas inferior a la estimada inicialmente y, en consecuencia, un resultado negativo de (49.084,35 euros) pese a que el margen de explotación ha sido positivo por un total de 815.224,44 euros. Las existencias de productos finalizados se eleva a 27.008.428,47 euros, dentro del segmento de edificación no residencial y sobre las que no consideramos que se deba aplicar deterioro alguno.*

*La sociedad no posee acciones propias y durante 2008 no ha efectuado actividad alguna en materia de investigación y desarrollo. No se han producido hechos relevantes con posterioridad al cierre.*

*El presente informe ha sido redactado con fecha 31 de marzo de 2009.*