Torre de Hércules, S.L. – Sociedad Unipersonal

Informe de auditoría y cuentas anuales
abreviadas al 31 de diciembre de 2008

PRICEWATERHOUSECOOPERS

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

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Socio Único de Torre de Hércules S.L. – Sociedad Unipersonal por encargo de los Administradores,

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Torre de Hércules S.L.U. que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo 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, 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 abreviadas 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 Torre de Hércules S.L.U. formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1 del citado Real Decreto , se ha considerado como fecha de transición 1 de enero de 2007 y, en consecuencia, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y de la memoria abreviada, además de las cifras del ejercicio 2008, las correspondientes al ejercicio anterior, que han sido obtenidas mediante la aplicación del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales abreviadas aprobadas del ejercicio 2007 que fueron formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, detallándose en la nota 2 e) y Anexo I de la memoria de las cuentas anuales abreviadas adjuntas "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" 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 y al 31 de diciembre de 2007 y en los resultados del ejercicio 2007. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2008. Con fecha 28 de abril de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

3. Como se indica en las Notas 1 y 9 de la memoria de las cuentas anuales abreviadas adjuntas, la Sociedad forma parte del Grupo Caja de Ahorros de Galicia, del que obtiene la totalidad de sus ingresos.

4. En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Torre de Hércules S.L.U. al 31 de diciembre de 2008, y de los resultados de sus operaciones y 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 principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación y que guardan uniformidad con los aplicados en la preparación de las cifras e información correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a efectos comparativos en estas cuentas anuales.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Juan Carlos Ramos Maneiro
Socio - Auditor de Cuentas

4 de Junio de 2009

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. - R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

TORRE DE HERCULES, S.L.
SOCIEDAD UNIPERSONAL

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

TORRE DE HERCULES, S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL
BALANCE DE SITUACION CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE

ACTIVO	Notas	Euros 2008	Euros 2007
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**1.417.417,76**	**1.443.507,76**
III. Inversiones inmobiliarias		**1.417.417,76**	**1.443.507,76**
Terrenos y construcciones	5	1.417.417,76	1.443.507,76
B) ACTIVO CORRIENTE		**142.590,64**	**104.828,70**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**142.590,64**	**104.828,70**
Tesorería	7	142.590,64	104.828,70
TOTAL ACTIVO		**1.560.008,40**	**1.548.336,46**

PASIVO	Notas	Euros 2008	Euros 2007
A) PATRIMONIO NETO		**469.258,15**	**465.095,40**
A-1) FONDOS PROPIOS		**469.258,15**	**465.095,40**
I. Capital		**66.441,89**	**66.441,89**
Capital escriturado	6.a)	66.441,89	66.441,89
II. Prima de emisión		**288.864,96**	**288.864,96**
Prima de emisión	6.c)	288.864,96	288.864,96
III. Reservas		**13.288,38**	**13.288,38**
Reserva legal	6.b)	13.288,38	13.288,38
VII. Resultado del ejercicio		**100.662,92**	**96.500,17**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**32.000,00**	**32.000,00**
II. Deudas a largo plazo		**32.000,00**	**32.000,00**
Otros pasivos financieros	7	32.000,00	32.000,00
C) PASIVO CORRIENTE		**1.058.750,25**	**1.051.241,06**
IV. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	7	**1.045.941,69**	**1.039.321,78**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**12.808,56**	**11.919,28**
Proveedores		3.508,00	3.000,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8	9.300,56	8.919,28
TOTAL PASIVO		**1.560.008,40**	**1.548.336,46**

TORRE DE HERCULES, S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE

	Notas	Euros 2008	Euros 2007
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios		**232.376,88**	**222.936,36**
a) Ventas	9	232.376,88	222.936,36
7. Otros gastos de explotación		**(12.623,15)**	**(11.335,99)**
a) Servicios exteriores		(5.170,70)	(4.185,10)
b) Tributos		(7.452,45)	(7.150,89)
8. Amortización del inmovilizado	5	**(26.090,00)**	**(26.090,00)**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**193.663,73**	**185.510,37**
12. Ingresos financieros		**5.281,10**	**3.406,33**
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		**5.281,10**	**3.406,33**
De empresas del grupo y asociadas	9	5.281,10	3.406,33
13. Gastos financieros		**(55.140,66)**	**(45.953,49)**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	9	**(55.140,66)**	**(45.953,49)**
A.2) RESULTADO FINANCIERO		**(49.859,56)**	**(42.547,16)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**143.804,17**	**142.963,21**
17. Impuesto sobre beneficios	8	(43.141,25)	(46.463,04)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		**100.662,92**	**96.500,17**

TORRE DE HERCULES, S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Euros	
	2008	2007
A) RESULTADO DEL EJERCICIO	**100.662,92**	**96.500,17**
B) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	**0,00**	**0,00**
1. Por valoración de instrumentos financieros		
2. Por coberturas de flujos de efectivo		
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
4. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		
5. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
6. Efecto impositivo		
C) TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	**0,00**	**0,00**
1. Por valoración de instrumentos financieros		
2. Por coberturas de flujos de efectivo		
3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
4. Resto de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
5 Efecto impositivo		
TOTAL INGRESOS/(GASTO) RECONOCIDOS (A + B + C)	**100.662,92**	**96.500,17**

TORRE DE HERCULES, S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Euros					
	Fondos Propios			Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio Neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Resultado del ejercicio			
Saldo inicial al 31/12/06	**66.441,89**	**302.153,34**	**94.477,72**	**0,00**	**0,00**	**463.072,95**
Ajuste por cambios de criterio contable	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajuste por errores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo inicial ajustado	**66.441,89**	**302.153,34**	**94.477,72**	**0,00**	**0,00**	**463.072,95**
I. Total ingresos/(gastos reconocidos)	**0,00**	**0,00**	**96.500,17**	**0,00**	**0,00**	**96.500,17**
II. Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
III. Otras variaciones del patrimonio neto	**0,00**	**0,00**	**(94.477,72)**	**0,00**	**0,00**	**(94.477,72)**
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	(94.477,72)	0,00	0,00	(94.477,72)
Saldo final al 31/12/07	**66.441,89**	**302.153,34**	**96.500,17**	**0,00**	**0,00**	**465.095,40**
Saldo inicial al 01/01/08	**66.441,89**	**302.153,34**	**96.500,17**	**0,00**	**0,00**	**465.095,40**
Ajuste por cambios de criterio contable	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajuste por errores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo inicial ajustado	**66.441,89**	**302.153,34**	**96.500,17**	**0,00**	**0,00**	**465.095,40**
I. Total ingresos/(gastos reconocidos)	**0,00**	**0,00**	**100.662,92**	**0,00**	**0,00**	**100.662,92**
II. Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
III. Otras variaciones del patrimonio neto	**0,00**	**0,00**	**(96.500,17)**	**0,00**	**0,00**	**(96.500,17)**
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	(96.500,17)	0,00	0,00	(96.500,17)
Saldo final al 31/12/08	**66.441,89**	**302.153,34**	**100.662,92**	**0,00**	**0,00**	**469.258,15**

TORRE DE HERCULES, S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE

	Euros	
	2008	2007
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION	**134.262,11**	**121.435,59**
1. Resultado antes de impuestos	**143.804,17**	**142.963,21**
2. Ajustes del resultado	**26.090,00**	**26.090,00**
a) Amortización del inmovilizado (+)	26.090,00	26.090,00
k) Otros ingresos y gastos (netos)		
3. Cambios en el capital corriente	**6.619,91**	**(1.154,58)**
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	6.619,91	(1.154,58)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(42.251,97)**	**(46.463,04)**
e) Otros cobros (pagos) de actividades de explotación (+/-)	(42.251,97)	(46.463,04)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	**0,00**	**0,00**
6. Pagos por inversiones (-)	**0,00**	**0,00**
d) Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
7. Cobros por desinversiones (+)	**0,00**	**0,00**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION	**(96.500,17)**	**(394.477,72)**
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**0,00**	**(300.000,00)**
b) Devolución y amortización de	0,00	(300.000,00)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	0,00	(300.000,00)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	**(96.500,17)**	**(94.477,72)**
a) Dividendos (-)	(96.500,17)	(94.477,72)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	**0,00**	**0,00**
E) AUMENTO / (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	**37.761,94**	**(273.042,13)**
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	**104.828,70**	**377.870,83**
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	**142.590,64**	**104.828,70**

MEMORIA

TORRE DE HERCULES, S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2008

1. INFORMACION GENERAL DE LA SOCIEDAD

TORRE DE HERCULES, S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL se constituyó como Sociedad Limitada por tiempo indefinido mediante escritura pública de fecha 22 de octubre de 1997.

La sociedad tiene como actividad principal:

a) La compra, venta, promoción, explotación, urbanización, arrendamiento, transformación, tenencia, administración, rehabilitación, reparación, construcción y comercialización de todo tipo de inmuebles tanto rústicos como urbanos, así como la realización de obras y construcciones y prestación de servicios a la construcción.

b) La importación y exportación, por sí o por cuenta de terceros, la compra, venta y alquiler de materiales, maquinaria, herramientas, elementos y materiales destinados a la construcción.

Su domicilio social está en la Avenida Linares Rivas, número 30 de La Coruña.

La sociedad está integrada dentro del Grupo cuya matriz es Caja de Ahorros de Galicia, sociedad con domicilio social en A Coruña, que posee el 100% de las acciones de la Sociedad. Las Cuentas anuales consolidadas del GRUPO CAIXA GALICIA del ejercicio 2007 fueron aprobadas por su Asamblea General celebrada el 28 de junio de 2008 y depositadas en el Registro Mercantil de A Coruña. Las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por Caixa Galicia como entidad matriz del Grupo han sido las correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2008.

Las presentes cuentas anuales no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación por integración global para las participaciones mayoritarias y de la consolidación, según el método de puesta en equivalencia, para las otras participaciones. Las cuentas anuales adjuntas corresponden exclusivamente a las individuales de TORRE DE HERCULES. Con fecha 26 de marzo de 2009 Caja de Ahorros de Galicia, accionista mayoritario, con domicilio social en Rua Nueva, 30 de A Coruña y cabecera del Grupo Caixa Galicia ha formulado cuentas anuales consolidadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, incorporando los estados financieros de la Sociedad.

La moneda funcional con la que opera la Sociedad es el euro.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad, de los cambios en el estado de ingresos y gastos reconocidos y de los flujos de efectivo producidos en la Sociedad en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2007 fueron aprobadas con fecha 30 de junio de 2008. Dichas cuentas fueron formuladas de acuerdo con lo establecido por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y por el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre.

b) Principios contables

En la elaboración de estas cuentas anuales se han aplicado los principios contables 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 de la Sociedad se han aplicado en la elaboración de estas cuentas anuales.

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

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ella. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- Posibles pérdidas por deterioro de activos.
- Las estimaciones realizadas para la determinación de los compromisos de pagos futuros.
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma

prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

d) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2008 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2007.

e) Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

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, al ser estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 las primeras en las que se aplica el nuevo Plan General de Contabilidad, se consideran cuentas anuales iniciales, por lo que no es obligatorio reflejar cifras comparativas

De acuerdo con la Disposición Transitoria Sexta del RD 1514/2007 de 16 de noviembre, la Sociedad ha decidido aplicar como fecha de transición el 1 de enero de 2007, al fin de facilitar la comparación y comprensión con el ejercicio 2008. Por este motivo, y al objeto de facilitar su comprensión con el ejercicio 2008, la información correspondiente al ejercicio 2007 ha sido adaptada a las disposiciones del nuevo Plan General de Contabilidad.

Los cambios introducidos en el balance a 31 de diciembre de 2007 hacen referencia a la presentación de los epígrafes del mismo, no afectando significativamente a la comprensión o comparación de los mismos y no tienen impacto en los Fondos Propios de la sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se establece en la Disposición Transitoria Cuarta del Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, en el Anexo I de estas Cuentas Anuales se refleja el balance y cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior. El importe del Patrimonio Neto al 1 de enero de 2008 elaborado conforme al Real Decreto 1643/1990 de 20 de diciembre y el Patrimonio Neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las nuevas normas contables establecidas en el Real Decreto 1514/2007 no difiere y consecuentemente, no es necesaria su conciliación.

3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

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

	Euros
Pérdidas y ganancias neto de impuestos	**100.662,92**
Distribución:	
Dividendos	100.662,92

4. PRINCIPIOS CONTABLES APLICADOS Y NORMAS DE VALORACION

Los criterios contables aplicados en relación con las diferentes partidas, son los siguientes:

a) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias se valoran a precio de adquisición, que incluye los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, la Sociedad contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste, aplicando los mismos requisitos que para el inmovilizado material. No se han capitalizado gastos financieros.

Los costes de mejora que suponen un aumento en la rentabilidad de los inmuebles en alquiler se incorporan cada año como mayor valor de los mismos. Por el contrario, los gastos de mantenimiento y reparaciones que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil, se cargan a la cuenta de resultados consolidada en el momento en que se producen.

Las amortizaciones o correcciones de valor del inmovilizado material se han establecido en función de la vida útil estimada de los bienes, atendiendo a la depreciación normal por su funcionamiento, uso y disfrute, efectuándose el cálculo por el método lineal constante para todo el inmovilizado, según el siguiente porcentaje:

Elementos	% Aplicado
Edificios	4%

b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes comprenden el efectivo en caja, en bancos y los depósitos a corto plazo.

c) Clasificación de activos y pasivos como corrientes

En el balance de situación se clasifican como corrientes aquellos activos y pasivos que se esperan recuperar, consumir o liquidar en un plazo igual o inferior a doce meses, contado a partir de la fecha del balance de situación. En el caso de que un pasivo no tenga, antes del cierre del ejercicio, un derecho incondicional para la Sociedad de diferir su liquidación por al menos doce meses a contar desde la fecha del balance de situación, ese pasivo se clasifica como corriente.

d) Patrimonio neto

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

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

e) Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa. Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valorarán de acuerdo a su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Valor razonable de los pasivos financieros no registrados a su valor razonable

Una parte significativa de los pasivos son a tipo variable, con revisión anual del tipo de interés aplicable, por lo que su valor razonable como consecuencia de variaciones en el tipo de interés de mercado no presenta diferencias significativas con respeto a los importes por los que figuran registrados en el balance de situación adjunto.

f) Deudas

Se registran por la Sociedad por su valor de reembolso, y se clasifican en función de su vencimiento entre corriente y no corriente, considerando como corriente (pasivos corrientes) aquellos saldos con vencimiento inferior a doce meses, y como no corriente, los de vencimiento superior (pasivos no corrientes).

g) 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.

h) Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

La Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

i) Transacciones con empresas vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con empresas vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

j) Medio ambiente

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

k) Sistemas de control establecidos para evaluar, mitigar o reducir los principales riesgos que afectan a la actividad de la sociedad

1. Riesgo financiero y de liquidez

La política de la Sociedad es la de reducir al máximo su exposición al riesgo de tipos de interés y para ello mantiene un seguimiento intensivo de la evolución de los tipos.

2. Riesgo de crédito

La exposición más relevante al riesgo de crédito es en relación a los saldos deudores comerciales y otras cuentas a cobrar. En este sentido hay que indicar que la Sociedad realiza la totalidad de sus transacciones comerciales con Caja de Ahorros de Galicia, entidad matriz del Grupo al que pertenece la Sociedad.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición de este epígrafe, así como el movimiento producido durante el ejercicio 2008, tanto para el coste como para la amortización acumulada, es la siguiente:

	Euros				
	Saldo a 31.12.07	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31.12.08
Coste					
Terrenos y construcciones	1.878.136,43	--	--	--	1.878.136,43
Amortización acumulada	(434.628,67)	(26.090,00)	--	--	(460.718,67)
Valor neto	**1.443.507,76**				**1.417.417,76**

Las inversiones inmobiliarias se corresponden con el local compuesto de planta baja, entreplanta, planta primera y sótano sito en la calle Sánchez Bregua, 5-6 de A Coruña. Dicho inmueble está siendo alquilado desde el ejercicio 2002 a Caja de Ahorros de Galicia, entidad matriz del Grupo al que pertenece la Sociedad.

Respecto de los ingresos provenientes de esta inversión en la Nota 9 se incluye un detalle de los ingresos vinculados a la misma. Por otro lado, los gastos necesarios para su explotación se corresponden principalmente a las primas de seguros, impuestos sobre bienes inmuebles, así como la amortización del activo.

Ningún elemento registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias está sujeto a gravámenes ni hipotecas. No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa que afecte al ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a las estimaciones de los costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización. La Sociedad no ha realizado correcciones valorativas de las inversiones inmobiliarias.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su activo. Los Administradores revisan

anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

6. FONDOS PROPIOS

a) Capital Social

El capital social está representado por 11.055 participaciones de 6,010121 euros cada una, numeradas correlativamente del 1 al 11.055, ambos inclusive, las cuales están desembolsadas en su totalidad.

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

El capital de la Sociedad pertenece en su totalidad a CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A, siendo, por tanto, TORRE DE HERCULES una Sociedad Unipersonal, estando inscrita como tal en el Registro Mercantil.

b) 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 deducir de los beneficios del ejercicio un 10%, 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 sólo podrá utilizarse para compensar pérdidas y aumentar el capital social en los términos establecidos por la legislación vigente.

c) Prima de emisión

Se trata de una reserva de libre disposición.

7. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO

Corresponden a operaciones en euros que se desglosan de la siguiente forma:

	Euros	
	Pasivo no corriente	Pasivo corriente
Préstamos con garantía personal	--	1.000.000,00
Deudas por intereses	--	27.486,65
Fianzas y depósitos recibidos	32.000,00	--
Deuda por Impuesto sobre Sociedades	--	18.455,04
Total	**32.000,00**	**1.045.941,69**

Adicionalmente se incluye dentro del activo corriente un saldo total de 142.590,64 euros que se corresponde con tesorería depositada en una cuenta corriente de Caja de Ahorros de Galicia, con una remuneración de mercado.

El Socio Único tiene concedido un préstamo de 1,3 millones de euros de nominal y vencimiento el día 17 de julio de 2009 y con renovaciones tácitas anuales, devengando un interés anual del euribor a 1 año más un diferencial del 0,5%. Los intereses devengados y no pagados al cierre del ejercicio ascienden a 27.486,65 euros. Por otra parte, el importe registrado dentro del pasivo no corriente se corresponde con la fianza depositada por Caja de Ahorros de Galicia en virtud del contrato de arrendamiento de inmuebles suscrito entre ambas partes (ver Nota 5).

Con fecha 19 de enero de 2007, se amortizó parcialmente el préstamo anteriormente mencionado en la cantidad de 300.000 euros.

8. SITUACIÓN FISCAL

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción correspondiente. Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios no prescritos legalmente para todos los impuestos a los que está sujeta su actividad.

Desde el 1 de enero de 2003, la Sociedad tributa en el régimen de consolidación fiscal del Capítulo VII, Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, en el Grupo formado por Caja de Ahorros de Galicia, como entidad dominante, y la Sociedad, entre otras, como sociedad dependiente.

El hecho de presentar la Sociedad declaración consolidada en el Impuesto sobre Sociedades, no determina que el Impuesto sobre Sociedades devengado por la empresa, difiera sustancialmente del que se produciría en el supuesto de tributación individual, razón por la cual no se hace mención a diferencias permanentes o temporarias derivadas de la consolidación.

Saldos con Administraciones Públicas

Dentro del epígrafe Otras deudas con las Administraciones Públicas del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 se encuentra la deuda con la Hacienda Pública de acuerdo al siguiente detalle:

	Euros	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	--	5,48
Impuesto sobre el Valor Añadido	--	9.295,08
Total	**--**	**9.300,56**

Conciliación entre el beneficio contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades

	Euros
Resultado contable antes de impuestos	**143.804,17**
Diferencias permanentes	--
Diferencias temporarias	--
Base imponible del Impuesto sobre Sociedades (Resultado fiscal)	**143.804,17**
Cuota íntegra (30%)	**43.141,25**
Deducciones por doble imposición	--
Otras deducciones	--
Cuota líquida	**43.141,25**
Retenciones soportadas	--
Pagos a cuenta	24.686,21
Cuota a ingresar	**18.455,04**

El saldo neto acreedor derivado de la contabilización del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2008 se encuentra registrado como una cuenta a pagar a Caja de Ahorros de Galicia, sociedad dominante del mencionado Grupo, dentro del epígrafe Deudas con Empresas del Grupo (ver Nota 7).

Al 31 de diciembre de 2008 no existen bases imponibles negativas pendientes de compensar de ejercicios anteriores.

Los Administradores de la Sociedad estiman que los eventuales pasivos que pudieran surgir en posibles inspecciones fiscales no darían lugar a contingencias de importes significativos.

9. INGRESOS Y GASTOS

a) Ventas

La cifra de ventas de la Sociedad en el ejercicio de 2008 corresponde a ingresos por arrendamientos de locales comerciales a Caixa Galicia.

b) Transacciones con empresas del Grupo

Las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante el ejercicio 2008 se desglosan de la siguiente forma:

	Euros
Gastos financieros	55.140,66
Ingresos financieros	5.281,10
Ingresos por alquileres	225.603,12
Repercusión de gastos (IBI)	6.773,76

10. REMUNERACIONES A LOS ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCION

Durante el ejercicio 2008 los Administradores no han recibido retribución alguna. Asimismo, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni de seguros de vida con respecto a los Administradores ni se les han concedido créditos ni anticipos.

Por otro lado, se hace constar que los Administradores son varones.

La Sociedad no tiene personal por lo que no existe Alta Dirección en la misma.

11. ESTACIONALIDAD DE LAS TRANSACCIONES

Dada la naturaleza de la actividad que realiza la Sociedad, valorada en su conjunto y para un período de doce meses, no está sujeta a una estacionalidad o carácter cíclico relevantes, por lo que en dicho ámbito temporal el resultado tiene una evolución homogénea.

12. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios contables utilizados durante el ejercicio 2008 se han aplicado de manera uniforme con respecto a los empleados en la formulación de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2007, los cuales se detallaron en la memoria de las Cuentas Anuales de dicho ejercicio.

13. CAMBIOS HABIDOS EN ACTIVOS O PASIVOS CONTINGENTES

No se han producido cambios de carácter contingente en los activos ni pasivos de la empresa.

14. SOCIEDAD UNIPERSONAL

TORRE DE HERCULES, S.L. es una sociedad limitada unipersonal cuyo socio único es CXG CORPORACION CAIXAGALICIA, S.A.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, a continuación se refieren de forma expresa e individualizada los contratos celebrados entre la sociedad unipersonal y su socio único:

- Contrato de préstamo, entre CXG CORPORACION CAIXAGALICIA y la Sociedad. Transcrito al libro-registro de contratos Socio Único-Sociedad debidamente legalizado en el Registro Mercantil de La Coruña (ver Nota 7)

15. OTRA INFORMACION Y ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

a) Otra información

La Sociedad considera que cumple sustancialmente con las leyes relativas a la protección del medio ambiente (leyes medioambientales). 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.

b) Plantilla media

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad no cuenta con ningún empleado en plantilla, situación que se mantiene igual que con respecto al ejercicio precedente.

c) Auditoría

Los honorarios de los servicios de auditoría prestados por PricewaterhouseCoopers a la Sociedad durante el ejercicio 2008 han ascendido a un importe de 2.800 euros.

d) Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre de ejercicio no se han producido acontecimientos relevantes que deban ser mencionados en las presentes cuentas anuales.

ANEXO I

BALANCE DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 2007

ACTIVO	Euros 2007	PASIVO	Euros 2007
B) INMOVILIZADO	**1.443.507,76**	**A) FONDOS PROPIOS**	**465.095,40**
III. Inmovilizaciones materiales	**1.443.507,76**	**I. Capital suscrito**	**66.441,89**
Terrenos y construcciones	1.878.136,43	**II. Prima de emisión**	**288.864,96**
Amortizaciones	(434.628,67)	**IV. Reservas**	**13.288,38**
		Reserva legal	13.288,38
		Otras reservas	–
		VI. Pérdidas y ganancias	**96.500,17**
D) ACTIVO CIRCULANTE	**104.828,70**	**D) ACREEDORES A LARGO PLAZO**	**32.000,00**
III. Deudores	–	**IV. Otros acreedores**	**32.000,00**
Administraciones públicas	–	Fianzas y depósitos recibidos a largo	32.000,00
IV. Inversiones financieras temporales	–		
Depósitos y fianzas constituidos a corto	–	**E) ACREEDORES A CORTO PLAZO**	**1.051.241,06**
VI. Tesorería	**104.828,70**	**III. Deudas con empresas del grupo**	**1.039.321,78**
		V. Otras deudas no comerciales	**11.919,28**
		Administraciones Públicas	8.919,28
		Otras deudas no comerciales	3.000,00
TOTAL ACTIVO	**1.548.336,46**	**TOTAL PASIVO**	**1.548.336,46**

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2007

GASTOS	Euros 2007	INGRESOS	Euros 2007
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	**26.090,00**	**Importe neto de la cifra de negocios**	**222.936,36**
Otros gastos de explotación	**11.335,99**	Prestaciones de servicios	222.936,36
Servicios exteriores	4.185,10		
Tributos	7.150,89		
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	**185.510,37**	**PERDIDAS DE EXPLOTACION**	–
Gastos financieros asimilados	**45.953,49**	**Otros intereses e ingresos asimilados**	**3.406,33**
Por deudas con empresas del grupo	45.953,49	Empresas del grupo	3.406,33
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	–	**RESULTADOS FINACIEROS NEGATIVOS**	**42.547,16**
BENEFICIO DE LAS ACTIV. ORDINARIAS	**142.963,21**	**PERDIDAS DE LAS ACTIV. ORDINARIAS**	–
Gastos extraordinarios	–	Ingresos extraordinarios	–
RESULTADOS EXTRAORD. POSITIVOS	–	**RESULTADOS EXTRAORD. NEGATIVOS**	–
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	**142.963,21**		
Impuesto de Sociedades	46.463,04		
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	**96.500,17**		

En A Coruña, con fecha 31 de marzo de 2009 los Administradores de TORRE DE HERCULES, S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL formulan las presentes Cuentas Anuales Abreviadas que comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos, Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria correspondientes al ejercicio 2008.

D. Andrés Moreno Fernández
Administrador Mancomunado

D. Luis Arrechea de Miguel
Administrador Mancomunado