CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Informe de auditoría,
Cuentas anuales e informe
de gestión correspondientes
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2008

PRICEWATERHOUSECOOPERS

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

Al Socio Único de CxG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia, S.L. (anteriormente CxG Desarrollos Inmobiliarios Corporación Caixa Galicia, S.L.),

1. Hemos auditado las cuentas anuales de CxG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia, S.L. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

2. Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de CxG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia, S.L. formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 . En este sentido, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1 del citado Real Decreto, se han considerado las presentes cuentas anuales abreviadas como cuentas anuales abreviadas iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la Nota 2 b) de la memoria "Comparación de la información y aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se incorpora el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007 que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 10 de noviembre 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 con salvedades.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

3. Durante el mes de abril de 2010, los Consejos de Administración tanto de Caja de Ahorros de Galicia, grupo al que pertenece la Sociedad, como de Caixanova han autorizado el inicio de contactos que permitan llevar a cabo un posible proceso de unión. Las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas han sido formuladas bajo normas de gestión continuada por lo que no refleja ningún efecto ni las posibles variaciones en los valores contables que se podrían derivar en el caso de que dicho proceso de fusión se lleve a cabo.

4. 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 CxG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia, 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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Juan Carlos Ramos Maneiro
Socio – Auditor de Cuentas

15 de abril de 2010

CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Informe de auditoría,
Cuentas anuales e informe
de gestión correspondientes
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2008

CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L. (Sociedad Unipersonal)

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

CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L.U.

BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

ACTIVO	Notas	2008
A) Activo no corriente		**57.127.276**
I. Inmovilizado intangible		**109.916**
1. Concesiones		97.752
2. Aplicaciones informáticas		12.164
II. Inmovilizado material	6	**2.049.842**
1. Terrenos y construcciones.		1.910.998
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		138.844
III. Inversiones inmobiliarias	7	**20.935.411**
1. Terrenos		11.822.748
2. Construcciones		9.112.663
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**25.594.065**
1. Instrumentos de patrimonio	9	25.445.565
2. Créditos a empresas	8 y 12	148.500
V. Inversiones financieras a largo plazo	8	**7.705.132**
1. Instrumentos de patrimonio	8 y 10	4.528.093
2. Creditos a terceros	8	3.055.000
3. Otros activos financieros	8	122.039
VI. Activos por impuesto diferido	14	**732.910**
B) Activo corriente		**740.557.576**
I. Existencias	11	**652.745.405**
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**57.327.942**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.767.414
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	12	52.107.616
3. Otros créditos con las Administraciones públicas	14	3.452.912
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		**28.196.038**
1. Créditos a empresas	8 y 12	28.196.038
IV. Inversiones financieras a corto plazo		**109.581**
1. Créditos a empresas	8	109.581
V. Periodificaciones a corto plazo		**587.895**
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**1.590.715**
1. Tesorería	12	1.590.715
Total activo (A+B)		**797.684.852**

CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L.U.

BALANCE DE SITUACIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2008
A) Patrimonio Neto		**62.584.569**
A-1) Fondos propios		**62.584.569**
I. Capital		**14.619.590**
1. Capital escriturado	13	14.619.590
II. Prima de asunción	13	**93.620.230**
III. Reservas		**(1.777)**
1. Otras reservas	13	(1.777)
IV. Resultados de ejercicios anteriores		**(6.057.354)**
1. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(6.057.354)
V. Resultado del ejercicio		**(46.362.379)**
VI. Reserva de fusión		**6.766.259**
B) Pasivo no corriente		**651.136.807**
I. Deudas a largo plazo		**139.777**
1. Otros pasivos financieros	8	139.777
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8 y 12	**650.763.925**
III. Pasivos por impuesto diferido	14	**233.105**
C) Pasivo corriente		**83.963.476**
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		**42.180.979**
1. Deuda con entidades de crédito	8 y 12	41.474.594
2. Otros pasivos financieros	8	706.385
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**41.775.122**
1. Proveedores	8	35.467.383
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	8 y 12	28.734
3. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		156.921
4. Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	170.855
5. Anticipos de clientes	8	5.951.229
III. Periodificaciones a corto plazo		**7.375**
Total patrimonio neto y pasivo (A+B+C)		**797.684.852**

CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L.U.

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

A) Operaciones continuadas:	Notas	2008
1. Importe neto de la cifra de negocios:		**1.084.205**
a) Ventas	15	1.084.205
2. Variación de existencias de edificios terminados y promociones en curso	15	**84.033.517**
3. Aprovisionamientos:		**(91.684.395)**
a) Compras de terrenos y solares	15	(84.382.959)
b) Deterioro de terrenos y solares		(7.301.436)
4. Otros ingresos de explotación		**23.689**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		21.783
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.906
5. Gastos de personal:		**(865.388)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(698.812)
b) Cargas sociales	15	(166.576)
6. Otros gastos de explotación		**(6.948.620)**
a) Servicios exteriores		(2.189.080)
b) Tributos		(4.751.188)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(8.352)
7. Amortización del inmovilizado	6	**(15.873)**
8. Otros resultados		**(427)**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8)		**(14.373.292)**
9. Ingresos financieros :		**184.388**
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		184.388
a 1) De empresas del grupo y asociadas		168.327
a 2) De terceros		16.061
10. Gastos financieros		**(7.363.714)**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	12	(7.363.714)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		**(44.546.383)**
a) Deterioros y perdidas		(44.546.383)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (9+10+11)		**(51.725.709)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		**(66.099.001)**
12. Impuestos sobre beneficios	14	**19.736.622**
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+11)		**(46.362.379)**
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)		**(46.362.379)**

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

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

	Notas	2008
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(46.362.379)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
I. Por valoración instrumentos financieros		(41.204.790)
1. Activos financieros disponibles para la venta		*(41.204.790)*
II. Efecto impositivo		12.361.437
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II)		(28.843.353)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
III. Por valoración de instrumentos financieros		(4.614.460)
1.Activos financieros disponibles para la venta		*(4.614.460)*
IV. Efecto impositivo		1.384.338
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		(3.230.122)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B +C)		(78.435.854)

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

	Capital		Prima de		Resultados de	Resultado del	Ajustes por	Reserva de	
	Escriturado	No Exigido	Asunción	Reserva	ejercicios anteriores	ejercicio	cambios de valor	fusión	Total
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2007	4.419.590	-	2.534.230	-	(3.057.666)	(2.968.685)	-	-	927.469
I. Traspasos	-	-		-	(2.968.685)	2.968.685	-	-	-
II. Ajustes por cambios de criterios	-	-	-	(1.777)	-	-	32.073.475	-	32.071.698
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008	4.419.590	-	2.534.230	(1.777)	(6.026.351)	-	32.073.475	-	32.999.167
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(46.362.379)	(32.073.475)	-	(78.435.854)
II. Operaciones con socios o propietarios	10.200.000	-	91.086.000	-	-	-	-	6.766.259	108.052.259
1. Aumentos de capital	*10.200.000*	-	*91.086.000*	-	-	-	-	-	*101.286.000*
2. Incremento de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	*6.766.259*	*6.766.259*
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-		-	(31.003)	-	-		(31.003)
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2008	14.619.590	-	93.620.230	(1.777)	(6.057.354)	(46.362.379)	-	6.766.259	62.584.569

CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L.U.

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

	NOTAS	2008
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(66.099.001)
2. Ajustes del resultado.		
a) Amortización del inmovilizado (+).		15.873
b) Correcciones valorativas por deterioro existencias (+/-).	11	13.016.564
b) Correcciones valorativas por deterioro inversiones financieras (+/-).		44.546.383
c) Variación de provisiones (+/-).		8.352
d) Imputación de subvenciones (-)		(1.906)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).		
g) Ingresos financieros (-).		(184.388)
h) Gastos financieros (+).	12	7.363.713
i) Diferencias de cambio (+/-).		
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-).		
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		
3. Cambios en el capital corriente.		
a) Existencias (+/-).	11	(396.768.616)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		136.293
c) Otros activos corrientes (+/-).		(50.248.559)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		3.764.313
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		971.800
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		
a) Pagos de intereses (-).		(3.331.460)
b) Cobros de dividendos (+).		
c) Cobros de intereses (+).		184.388
d) Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios (+/-)		2.272.246
e) Otros pagos (cobros) (+/-)		
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		**(444.354.005)**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-).		
a) Empresas del grupo y asociadas.	9	(43.846.532)
b) Inmovilizado intangible.		
c) Inmovilizado material.	6	(1.258.741)
d) Inversiones inmobiliarias.	7	(5.068.395)
e) Otros activos financieros.		(440.000)
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.		
g) Otros activos.		
7. Cobros por desinversiones (+).		
a) Empresas del grupo y asociadas.		
b) Inmovilizado intangible.		
c) Inmovilizado material.		
d) Inversiones inmobiliarias.		
e) Otros activos financieros.		
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.		
g) Otros activos.		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**(50.613.668)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+).		101.286.000
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-) .		
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-).		
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+).		
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+).		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		
a) Emisión		
1. Obligaciones y otros valores negociables (+).		
2. Deudas con entidades de crédito (+).		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).		393.773.700
4. Otras deudas(+).		
b) Devolución y amortización de		
1. Obligaciones y otros valores negociables (-).		
2. Deudas con entidades de crédito (-).		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		
4. Otras deudas (-).		
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		
a) Dividendos (-).		
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-).		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		**495.059.700**
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		**92.027**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		283.654
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio Sociedad absorbente		375.681
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio Sociedades absorbidas		1.215.034
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		1.590.715

CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2008

1. Actividad de la empresa

CxG Grupo Inmobiliario Corporación Caixagalicia, S.L. (Sociedad Unipersonal), se constituyó como Sociedad de responsabilidad Limitada por tiempo indefinido mediante escritura pública de fecha 3 de marzo del 2005, bajo la denominación de C por G Desarrollos Inmobiliarios, S.L. Con fecha 14 de marzo de 2007 cambió su denominación por CxG Desarrollos Inmobiliarios Corporación Caixagalicia, S.L. Con fecha 22 de diciembre de 2008 ha modificado su denominación por la actual. El domicilio social está en la avenida Linares Rivas, 30, 3º de A Coruña.

Constituye su objeto social principal la promoción, adquisición, construcción, arrendamiento, explotación y venta de bienes inmuebles de cualquier tipo y la realización de cuantas actividades se relacionen con los mismos así como la prestación de servicios inmobiliarios y de gestión de toda índole, por cuenta propia o de terceros, incluso la intermediación en las actividades de compraventa de inmuebles. La Sociedad podrá desarrollar su objeto social directamente, pudiendo asimismo, realizarlo total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades cuyo objeto social sea idéntico o análogo.

La Sociedad está participada en un 100% por CxG Corporación Caixagalicia, S.A., y es, por tanto, una Sociedad Unipersonal de las previstas en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Los contratos más significativos firmados entre la Sociedad y su Socio Único se detallan en la presente memoria.

La Sociedad es, asimismo, dependiente de la Caja de Ahorros de Galicia, inscrita en el Libro Registro Especial de Cajas de Ahorro con el número 130, folio 97. Su código de identificación fiscal es G-15028947, y su número de entidad financiera: 2091. Está domiciliada en Rúa Nueva 30, A Coruña.

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

2. Bases de presentación de las cuentas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las cuentas anuales del ejercicio 2008, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, serán sometidas a la aprobación del Socio Único, la cual se espera que se produzca sin modificaciones. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2007 fueron aprobadas por el Socio Único el 10 de noviembre de 2008.

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

b) Comparación de la información y aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

- ***PGC 2007***

En cumplimiento de la legislación vigente, las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008 son las primeras cuentas anuales que se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre, y que entró en vigor el 1 de enero de 2008 (en adelante, PGC 2007). Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007 se formularon de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, que estuvo en vigor hasta el 31 de diciembre de 2007 (en adelante, PGC 1990).

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008, se consideran cuentas anuales iniciales. La Sociedad ha optado por no incluir información comparativa del ejercicio 2007 adaptada al PGC 2007, que, por lo tanto se ha aplicado por primera vez en el ejercicio 2008.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se presenta la información exigida por la Disposición adicional única y la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre referida, al balance, y a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el PGC 1990:

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 (euros)

ACTIVO	2007	PASIVO	2007
INMOVILIZADO:		**FONDOS PROPIOS:**	
Gastos de establecimiento	**2.538**	**Capital suscrito**	4.419.590
Inmovilizaciones inmateriales-		**Prima de asunción**	2.534.230
Aplicaciones informáticas	5.333	**Resultados negativos de ejercicios anteriores**	(3.057.666)
Amortizaciones	(2.018)	**Resultado del ejercicio**	(2.968.685)
	3.315		**927.469**
Inmovilizaciones materiales-			
Otro inmovilizado	15.178		
Amortizaciones	(6.783)	**ACREEDORES A LARGO PLAZO:**	
	8.395	Deudas con empresas del grupo	81.939.624
Inmovilizaciones financieras-		**Total acreedores a largo plazo**	**81.939.624**
Participaciones en empresas del grupo	58.067.677		
Participaciones en empresas asociadas	2.955.930		
Cartera de valores a largo plazo	2.256.390		
Créditos a empresas del grupo	3.856.500		
Provisiones	(5.049.825)		
	62.086.672		
Total inmovilizado	**62.100.920**		
ACTIVO CIRCULANTE:			
Existencias	**20.746.126**		
Deudores -	**3.119.601**	**ACREEDORES A CORTO PLAZO:**	
Deudores varios	7.103	**Deudas con entidades de crédito**	**31.224**
Empresas del grupo, deudores	2.441.734	**Deudas con empresas del grupo y asociadas**	**2.859.098**
Administraciones Públicas	670.764	**Acreedores comerciales**	**374.061**
Inversiones financieras Temporales	**6.452**	**Otras deudas no comerciales**	**126.517**
Tesorería	**283.654**	Administraciones Públicas	41.707
Ajustes por periodificación activos	**1.240**	Remuneraciones pendientes de pago	84.810
Total activo circulante	**24.157.073**	**Total acreedores a corto plazo**	**3.390.900**
TOTAL ACTIVO	**86.257.993**	**TOTAL PASIVO**	**86.257.993**

CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2007 (euros)

DEBE	Ejercicio 2007		Ejercicio 2007
GASTOS :		**INGRESOS :**	
Aprovisionamientos	4.292.059	Importe neto de la cifra de negocios	183.909
Gastos de personal	579.793	Aumento de existencias de promociones en curso	4.272.610
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	4.837	Otros ingresos de explotación	1.739
Otros gastos de explotación	613.050		**4.458.258**
	5.489.739		
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	-	**PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN**	**1.031.481**
Gastos financieros y gastos asimilados	2.448.654	Ingresos de participaciones en capital	1.000.000
Variación de la provisión de inversiones financieras	24.514	De empresas del grupo	11.610
	2.473.168		**1.011.610**
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	-	**RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS**	**1.461.558**
BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	**PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS**	**2.493.039**
		Beneficios por enajenación de empresas del grupo	400.000
Variación de provisiones del inmovilizado	3.150.056	Ingresos Extraordinarios	54
Gastos extraordinarios	880	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	21.331
	3.150.936		**421.385**
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	**RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS**	**2.729.551**
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	-	**PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS**	**5.222.590**
Impuesto sobre Sociedades	(2.253.905)		
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	-	**RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDA)**	**2.968.685**

La conciliación entre el Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 (fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad) elaborado conforme al PGC 1990 y el Patrimonio neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las normas contables establecidas en el PGC 2007, se muestra a continuación:

	Euros
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC (90)	927.469
Impactos de aplicación del Nuevo Plan General de Contabilidad	
Gastos de establecimiento	(1.777)
Activos financieros disponibles para la venta	32.073.475
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC	**32.999.167**

La Sociedad ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales recogidos en su balance de apertura a la fecha de transición conforme a los principios y normas vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del PGC 2007, con la excepción de los instrumentos financieros que se valoran por su valor razonable. Este hecho ha provocado un incremento significativo del patrimonio en la transición, debido, principalmente, a la valoración a precios de mercado de la Sociedad Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.

- ***Fusión de empresas***

Con fecha 17 de noviembre de 2008, la Sociedad CxG Corporación Caixagalicia, S.A., titular de la totalidad del capital social de CxG Grupo Inmobiliario Corporación Caixagalicia, S.L.U. (Sociedad absorbente) acordó, de acuerdo con el Proyecto de Fusión suscrito por los Administradores Mancomunados de la Sociedad absorbente, la fusión de CxG Grupo Inmobiliario Corporación Caixagalicia, S.L.U. con las siguientes Sociedades absorbidas:

1. CxG Inmobiliaria Corporación Caixagalicia, S.A.U.
2. Altabrava del Mar, S.L.U.
3. Hayedo de Montesaltos, S.L.U.
4. Albazul del Castillo, S.L.U.
5. Vilasot Promociones Inmobiliarias, S.L.U.
6. Promociones Urbanísticas Hayaplus, S.L.U.
7. Comarexur, S.L.U.
8. Tasagalicia Consult, S.L.U.
9. CxG Patrimonio Inmobiliario Corporación Caixagalicia, S.A.

La Sociedad absorbente es titular directamente del 100% del capital social de las Sociedades numeradas del 2 al 7, ambas inclusive. Asimismo, CxG Corporación Caixagalicia, S.A. posee el 100% del capital social de la Sociedad absorbente y de las Sociedades absorbidas 1, 8 y 9.

La fusión se lleva a cabo mediante la absorción de las sociedades unipersonales anteriormente referidas por la sociedad absorbente. El objeto de la fusión es la simplificación administrativa y el ahorro de costes, así como la consecución de sinergias, reforzando su imagen comercial y trasladando de forma más directa las decisiones del Órgano de Administración. Las sociedades absorbidas se extinguen con amortización de todas sus participaciones o acciones, según los casos, y transmiten su patrimonio social en bloque a título universal y sin apertura del periodo de liquidación a la sociedad absorbente, sin que dicho proceso conllevase la necesidad de efectuar una ampliación de capital en la sociedad absorbente.

Las operaciones de las Sociedades absorbidas, que se extinguirán como consecuencia de la fusión, habrán de considerarse realizadas, a efectos contables y también laborales, por cuenta de la Sociedad absorbente, a partir del 1 de enero de 2009. La fusión ha sido inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña con fecha 31 de diciembre de 2008.

La fusión se realiza al amparo del régimen fiscal establecido en los artículos 83 a 96, que constituyen el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, y que permite proceder a reestructuraciones de grupos empresariales bajo el concepto de neutralidad impositiva.

CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L. (Sociedad Unipersonal)

El resultado de la Sociedad absorbente a 31 de diciembre de 2008 así como los ingresos, en el supuesto de que la fusión se hubiera producido en la fecha de inicio del ejercicio, sería de aproximadamente 56.680 miles de euros (pérdidas) y 2.890 miles de euros, respectivamente. A continuación detallamos los balances de las Sociedades absorbidas a 31 de diciembre de 2008:

	CxG Inmobiliaria Corporación Caixagalicia, S.A.U.	Altabrava del Mar, S.L.U.	Hayedo de Montesaltos, S.L.U	Albazul del Castillo, S.L.U.	Vilasot Promociones Inmobiliarias, S.L.U.	Promociones Urbanísticas Hayaplus, S.L.U.	Comarexur, S.L.U.	Tasagalicia Consult, S.L.U.	CxG Patrimonio Inmobiliario Corporación Caixagalicia, S.A.
ACTIVO NO CORRIENTE	**6.268.873**	-	-	-	**403.987**	**382.294**	**2.208.636**	**5.763**	**10.531.936**
Inmovilizado intangible	1.605	-	-	-	-	-	-	4.367	98.024
Inmovilizado material	719.268	-	-	-	-	-	70.000	1.295	-
Inversiones inmobiliarias	5.547.922	-	-	-	-	-	-	-	10.325.317
Inversiones Grupo y Asociadas	-	-	-	-	-	-	2.134.000	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	78	-	-	-	-	-	4.636	100	108.595
Activos por impuestos diferidos	-	-	-	-	403.987	382.294	-	-	-
ACTIVO CORRIENTE	**10.631.903**	**52.158.550**	**4.741.804**	**2.444**	**130.395.508**	**5.174.731**	**67.270.753**	**618.827**	**1.604.401**
Existencias	10.451.483	50.000.000	4.690.488	0	120.083.628	4.896.326	56.900.004	-	1.225.299
Deudores comerciales	125.694	37.519	3.774	13	10.311.880	667	3.715.807	377.143	259.736
Inversiones financieras Grupo	52.518	1.765.644	47.542	150	-	260.271	5.396.115	85.061	112.756
Inversiones financieras c/p	-	-	-	-	-	-	2.730	-	-
Efectivo y otros activos líquidos	(846)	354.902	-	2.281	-	17.467	690.291	150.938	-
Gastos anticipados	3.054	485	-	-	-	-	565.806	5.685	6.610
TOTAL ACTIVO	**16.900.776**	**52.158.550**	**4.741.804**	**2.444**	**130.799.495**	**5.557.025**	**69.479.389**	**624.590**	**12.136.337**
FONDOS PROPIOS	**14.099.981**	**1.322.148**	**2.245.545**	**2.439**	**11.500.592**	**665.006**	**14.720.141**	**52.039**	**1.127.055**
Capital social	13.765.190	7.003.100	1.643.100	3.100	12.140.000	2.103.020	12.506.000	60.110	1.279.500
Socios por desembolsos no exigidos emp.	-	-	-	-	-	-		(45.076)	-
Prima de emision de acciones	-	-	810.000	-	23.795.000	-	8.900.000	-	-
Reservas	238.881	(1.630.726)	(109.247)	(496)	(2.017.245)	(841.548)	(3.880.290)	10.921	(56.543)
Pérdidas y ganancias	95.910	(4.050.226)	(98.307)	(165)	(22.417.163)	(596.466)	(2.805.569)	26.084	(95.902)
PASIVO NO CORRIENTE	**11.507**	-	-	-	**108.340.000**	-	**41.310.000**	**230.240**	**107.788**
Deudas a lp con entidades de crédito ,	-	-	-	-	108.340.000	-	41.310.000	-	-
Otras deudas a largo plazo empresas del Grupo	8.642	-	-	-	-	-	-	-	-
Fianzas recibidos a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	107.788
Imp. diferido por Régimen Consolidación	2.865	-	-	-	-	-	-	230.240	-
PASIVO CORRIENTE	**2.789.288**	**50.836.402**	**2.496.259**	**5**	**10.958.903**	**4.892.019**	**13.449.248**	**342.311**	**10.901.494**
Deudas a corto plazo	-	23.613.525	-	-	-	-	952.708	(144)	(191)
Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas	2.702.348	27.221.882	2.447.608	-	10.776.849	4.890.910	568.991	-	10.879.682
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	86.940	995	48.651	5	182.054	1.109	11.927.549	342.454	22.003
Ingresos anticipados	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVO	**16.900.776**	**52.158.550**	**4.741.804**	**2.444**	**130.799.495**	**5.557.025**	**69.479.389**	**624.590**	**12.136.337**

CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L. (Sociedad Unipersonal)

A continuación se expone un breve detalle de las sociedades absorbidas:

- CxG Inmobiliaria Corporación Caixagalicia, S.A.U.: se constituyó con fecha 28 de enero de 1994 bajo la denominación de Home Galicia, S.A., cambiándose la misma por la definitiva el 14 de marzo de 2007. Su objeto social lo constituye:

  a) Toda clase de actividades inmobiliarias, como la promoción, tenencia y venta de solares, edificios, viviendas y locales, la administración, arrendamiento y venta de toda clase de bienes inmuebles, así como los servicios de administración, custodia, gestión y explotación de bienes por cuenta propia o de terceros. Dentro de este objeto social se comprende toda clase de operaciones y actividades que sean antecedentes, derivadas o afines de las anteriormente enumeradas y que con ellas se relacionen.

  b) Especialmente, la administración, custodia, gestión, promoción, asistencia técnica y comercialización de todos los inmuebles propiedad de cualquiera de las entidades del Grupo consolidable al que esta compañía pertenece y que con la misma efectúen balance consolidado.

  c) Las precedentes actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

- Altabrava del Mar, S.L.U.: se constituyó con fecha 15 de noviembre de 2005. Su objeto social lo constituye:

  a) La Promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas, así como la enajenación y explotación, incluso en arrendamiento, de las fincas, edificios, viviendas y locales e inmuebles en general, cualquiera que sea su destino resultante de la actividad. La sociedad podrá desarrollar su objeto social directamente, pudiendo asimismo, realizarlo total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades cuyo objeto social sea idéntico o análogo.

- Hayedo de Montesaltos, S.L.U.: se constituyó con fecha 15 de noviembre de 2005. Su objeto social lo constituye:

  a) La Promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas, así como la enajenación y explotación, incluso en arrendamiento, de las fincas, edificios, viviendas y locales e inmuebles en general, cualquiera que sea su destino resultante de la actividad. La sociedad podrá desarrollar su objeto social directamente, pudiendo asimismo, realizarlo total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades cuyo objeto social sea idéntico o análogo.

- Albazul del Castillo, S.L.U.: se constituyó con fecha 16 de marzo de 2006. Su objeto social lo constituye:

  a) La Promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas, así como la enajenación y explotación, incluso en arrendamiento, de las fincas, edificios, viviendas y locales e inmuebles en general, cualquiera que sea su destino resultante de la actividad. La sociedad podrá desarrollar su objeto social directamente, pudiendo asimismo, realizarlo total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades cuyo objeto social sea idéntico o análogo.

- Vilasot Promociones Inmobiliarias, S.L.U.: se constituyó con fecha 26 de febrero de 2007 bajo la denominación de FBEX Hércules, S.L., cambiándose la misma por la definitiva el 05 de mayo de 2008. Su objeto social lo constituye:

  a) La Promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas, así como la enajenación y explotación, incluso en arrendamiento, de las fincas, edificios, viviendas y locales e inmuebles en general, cualquiera que sea su destino resultante de la actividad. La sociedad podrá desarrollar su objeto social directamente, pudiendo asimismo, realizarlo total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades cuyo objeto social sea idéntico o análogo.

- Promociones Urbanísticas HayaPlus, S.L.U.: se constituyó con fecha 02 de junio de 2005 bajo la denominación de HayaPlus C por G, S.L., cambiándose la misma por la definitiva el 17 de noviembre de 2005. Su objeto social lo constituye:

  a) La Promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas, así como la enajenación y explotación, incluso en arrendamiento, de las fincas, edificios, viviendas y locales e inmuebles en general, cualquiera que sea su destino resultante de la actividad. La sociedad podrá desarrollar su objeto social directamente, pudiendo asimismo, realizarlo total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades cuyo objeto social sea idéntico o análogo.

- Comarexur, S.L.U.: se constituyó con fecha 16 de marzo de 2005 bajo la denominación de Inversiones Porto do Son, S.L. Con fecha 15 de junio de 2005 la sociedad modificó su denominación social por la de C por G Comarex, S.L., cambiándose la misma por la definitiva el 15 de diciembre de 2005. Su objeto social lo constituye:

  a) La promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas.

  b) La enajenación y explotación, incluso en arrendamiento, de las fincas, edificios, viviendas y locales e inmuebles en general, cualquiera que sea su destino resultante de la actividad.

  c) La ejecución de toda clase de obras públicas y privadas, para el Estado, Provincia, Municipio o Comunidad Autónoma y de particulares en todo el territorio nacional e incluso la contratación de cualquier tipo de obra a ejecutar en el extranjero.

  d) Construcción, modificación y/o urbanización de fincas de cualquier clase para la explotación directa en forma de arriendo o venta parcial o total de las fincas construidas y/o urbanizadas.

  e) La fabricación, elaboración y/o venta, incluso distribución de toda clase de materiales para la construcción.

  f) La prestación de toda clase de servicios y asesoramiento de carácter inmobiliario, la realización de proyectos y estudios, la gestión de licencias y permisos de toda índole y la realización de estudios de mercado, así como de servicios corporativos.

- Tasagalicia Consult, S.L.U.: se constituyó con fecha 9 de marzo de 1998. Su objeto social lo constituye:

  a) La valoración de toda clase de bienes, patrimonios y empresas.

  b) La prestación de servicios de consultoría y gestión de toda índole, arquitectura e ingeniería en todas sus ramas, modalidades y manifestaciones

  c) La prestación de servicios de dirección, inspección, administración, asistencia técnica y control de calidad de obras e inmuebles de cualquier naturaleza.

- CXG Patrimonio Inmobiliario Corporación Caixagalicia, S.L.U.: se constituyó con fecha 28 de noviembre de 2005 bajo la denominación de C por G PAIM, S.L., cambiándose la misma por la definitiva el 14 de marzo de 2007. Su objeto social lo constituye:

  a) La Promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas, así como la enajenación y explotación, incluso en arrendamiento, de las fincas, edificios, viviendas y locales e inmuebles en general, cualquiera que sea su destino resultante de la actividad. La sociedad podrá desarrollar su objeto social directamente, pudiendo asimismo, realizarlo total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades cuyo objeto social sea idéntico o análogo.

c) Principios contables

Los principios y criterios contables aplicados en 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 de la Sociedad se han aplicado en la elaboración de estas cuentas anuales.

La Sociedad no formula cuentas consolidadas por estar dispensada de esta obligación, al integrarse el grupo en la consolidación de un grupo superior cuya sociedad dominante se rige por la legislación española, de acuerdo con el artículo 9 del Real Decreto 1815/1991 que aprueba las normas para la formulación de las cuentas consolidadas.

d) Empresa en funcionamiento

Las cuentas anuales han sido preparadas bajo el principio de gestión continuada, debido a que los Administradores de la Sociedad consideran que los ingresos que generarán las actividades de la Sociedad serán suficientes para ello, así como al apoyo financiero de su Socio Único.

e) Aspectos relativos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Básicamente estas estimaciones se refieren al valor recuperable de los activos sujetos a deterioro (ver nota 11), basadas en valoraciones realizadas por terceros independientes y valor de mercado de determinados instrumentos financieros (ver nota 10).

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se han utilizado estimaciones y juicios que tengan, a estimación de los administradores de la Sociedad, un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tiene reconocidos activos fiscales por un importe total de 51.606 miles de euros aproximadamente, correspondientes a bases imponibles negativas. Los Administradores consideran que, en función de los planes de negocio es probable que se produzca su recuperabilidad.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2008 que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta de Socios supone la aplicación de la pérdida neta obtenida al epígrafe "Resultados negativos de ejercicio anteriores".

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2008, han sido las siguientes:

a) *Inmovilizado intangible*

Corresponden, fundamentalmente, a aplicaciones informáticas y concesiones administrativas. Las concesiones administrativas figuran en el activo por su coste menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Las concesiones se amortizan linealmente durante el período concesional. Las aplicaciones informáticas se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante su vida útil estimada (3 años).

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

b) *Inmovilizado material*

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son de 10 a 25/50 años.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) *Inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos que es, en general, de 25 años.

d) *Costes por intereses*

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

e) *Existencias*

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable o razonable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En las existencias que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen en el coste los gastos financieros en los mismos términos previstos para el inmovilizado.

El valor razonable de las existencias se ha determinado de acuerdo con las estimaciones de costes e ingresos realizadas al cierre del ejercicio así como en base a las tasaciones efectuadas por terceros independientes bajo su responsabilidad. En este sentido, los Administradores de la Sociedad prevén que, en general los bienes incluidos en el epígrafe "Existencias" se liquidarán con beneficio.

f) ***Activos financieros***

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Activos financieros disponibles para la venta

En esta categoría se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio que no se clasifican en ninguna de las categorías anteriores. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la dirección pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajene o deteriore, momento en que las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que sea posible determinar el mencionado valor razonable. En caso contrario, se registran por su coste menos pérdidas por deterioro del valor.

En el caso de los activos financieros disponibles para la venta, se efectúan correcciones valorativas si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado como resultado de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros en el caso de instrumentos de deuda adquiridos o por la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo en el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio. La corrección valorativa es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. En el caso de los instrumentos de patrimonio que se valoran por su coste por no poder determinarse su valor razonable, la corrección de valor se determina del mismo modo que para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Préstamos y partidas a cobrar:

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

g) *Patrimonio Neto*

El capital social está representado por participaciones 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 participaciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

h) *Pasivos financieros*

Débitos y partidas a pagar:

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

i) *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.

j) ***Ingresos y gastos***

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación:

Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios inmobiliarios, de gestión e intermediación en actividades de compraventa. Estos servicios se suministran como contrato a precio fijo.

Los ingresos derivados de contratos a precio fijo se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante el periodo de duración del contrato.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

k) ***Transacciones entre partes vinculadas***

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

l) ***Arrendamientos***

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

m) *Combinaciones de negocios*

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registra conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas.

Las operaciones de fusión o escisión distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

En el caso de combinaciones de negocios originadas como consecuencia de la adquisición de participaciones o participaciones en el capital de una empresa, la Sociedad reconoce la inversión conforme con lo establecido para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

n) *Negocios conjuntos*

Explotaciones y activos controlados conjuntamente

Son aquellos negocios que no se manifiestan a través de la constitución de una empresa ni el establecimiento de una estructura financiera independiente de los partícipes, como son las uniones temporales de empresas y las comunidades de bienes. Este tipo de negocios incluye las explotaciones controladas de forma conjunta (actividades que implican el uso de activos y otros recursos propiedad de los partícipes) y los activos controlados de forma conjunta.

La Sociedad reconoce la parte proporcional que le corresponde de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente en función del porcentaje de participación, así como los activos afectos a la explotación conjunta que están bajo control y los pasivos incurridos como consecuencia del negocio conjunto.

Asimismo, en la cuenta de pérdidas y ganancias se reconoce la parte que corresponde de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto. Adicionalmente se registran los gastos incurridos en relación con la participación en el negocio conjunto.

Los resultados no realizados que surjan de transacciones recíprocas se eliminan en proporción a la participación, así como los importes de activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo recíprocos.

La Sociedad participa en la UTE Antonio Fontela Ramil y CXG Desarrollos Inmobiliarios Unión Temporal de Empresas y Construcciones Fontenla, S.A, Hinigosal, Antonio Fontenla Ramil y CXG Desarrollos Inmobiliarios, Unión Temporal de Empresas, con un porcentaje de participación de 79,14 y 33,33% respectivamente. Los saldos integrados en 2008 son poco significativos en la estructura de balance de la Sociedad.

Empresas controladas de forma conjunta

La participación en una empresa controlada de forma conjunta se registra conforme con lo dispuesto para las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

o) *Medio ambiente*

Las acciones llevadas a cabo por la Sociedad en materia de medio ambiente son imputadas al resultado en el ejercicio en que se producen.

En el caso de que dichas acciones supongan la adquisición, renovación, ampliación o mejora de un inmovilizado, serán activadas en el inmovilizado de la sociedad aplicando los mismos criterios de amortización que para las inmovilizaciones materiales.

5. Gestión del riesgo financiero

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

a) *Riesgo de mercado*

- Riesgo de tipo de cambio. La Sociedad no opera en el ámbito internacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con divisas.

- Riesgo de precio. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma no está expuesta a riesgos de precios pues no posee inversiones clasificadas en el balance como disponibles para la venta o inversiones en títulos de capital de carácter significativo.

- Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable. Dado que la Sociedad no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de sus actividades de explotación son bastante independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

  El riesgo de tipo de interés de la Sociedad se acotaría por tanto a los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. Debido a que la deuda a largo plazo no es significativa, está sujeta a tipos de interés de mercado, no se estima que existan riesgos significativos por tipos de interés.

b) *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes por operaciones de carácter comercial. En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades de reconocida solvencia nacional e internacional.

En relación con las cuentas a cobrar, el control de crédito evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Se establecen por parte de la Dirección unos límites individuales de crédito en función de las clasificaciones internas. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito y de los importes vencidos por antigüedad de cara a realizar una gestión activa y efectiva de la cobrabilidad.

c) *Riesgo de liquidez*

En función de la situación financiera de la Sociedad y su capacidad para generar flujos de efectivo positivos la Dirección considera que no existirá problema alguno para que la Sociedad pueda afrontar el vencimiento de sus pasivos exigibles de acuerdo con vencimientos estipulados. Asimismo y tal y como se indica en la nota 12 la Sociedad dispone de un contrato de crédito en cuenta corriente con su Socio Único con un importe disponible al 31 de diciembre de 2008 de aproximadamente 343 millones de euros.

d) *Estimación del valor razonable*

El valor razonable de los instrumentos financieros que se comercializan en mercados activos (tales como los títulos mantenidos para negociar y los disponibles para la venta) se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del balance durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 31.12.07	Adiciones	Retiros	Fusión	Saldo al 31.12.08
Coste:					
Terrenos y bienes naturales	-	1.018.250	-	275.995	1.294.245
Construcciones	-	222.450	-	438.048	660.498
Instalaciones técnicas	-	-	-	3.887	3.887
Otras instalaciones	-	-	-	28.298	28.298
Mobiliario	-	-	-	92.079	92.079
Equipos para procesos de información	15.178	18.041	-	73.878	107.097
Otro inmovilizado material	-	-	-	4.790	4.790
	15.178				**2.190.894**
Amortización acumulada	***(6.783)***	***(7.856)***		***(126.412)***	***(141.052)***
Total Inmovilizado Neto	**8.395**				**2.049.842**

Inmovilizado material situado en el extranjero. Al 31 de diciembre de 2008 la sociedad no posee inversiones situadas en el extranjero.

Inmovilizado material adquirido a empresas del Grupo y asociadas. Durante el ejercicio 2008 no se han adquirido activos intangibles a empresas del Grupo y asociadas.

Inmovilizado material totalmente amortizado. Al 31 de diciembre de 2008 no existe inmovilizado material, todavía en uso, y totalmente amortizado.

7. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias se muestran en la tabla siguiente:

	Euros				
	Saldo al 31.12.07	Adiciones	Retiros	Fusión	Saldo al 31.12.08
Coste:					
Terrenos y bienes naturales	-	2.998.227	-	8.824.521	11.822.748
Construcciones	-	2.070.168	-	8.226.378	10.296.546
	-				**22.119.294**
Amortización acumulada	-	***(6.223)***	-	***(1.177.660)***	***(1.183.883)***
Total Inmovilizado Neto	-				**20.935.411**

A fecha de cierre del ejercicio no existen elementos totalmente amortizados. La Sociedad mantiene estas instalaciones en régimen de arrendamiento, principalmente a Sociedades del Grupo, de las que obtiene ingresos por importe aproximado de 964 miles de euros.

8. Análisis de instrumentos financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

	Largo		Corto	
Activos financieros	**Grupo**	**No grupo**	**Grupo**	**No grupo**
Activos disponibles para la venta				
Instrumentos de patrimonio (nota 10)	-	4.528.093	-	-
Créditos				
Préstamos	148.500	3.055.000	28.196.038	109.581
Otros				
Créditos con las Administraciones Públicas (nota 14)	-	-	-	55.059.305
Otras partidas a cobrar	-	122.039	501.223	1.767.414
Total	**148.500**	**7.705.132**	**28.697.261**	**56.936.300**

Los préstamos concedidos a Sociedades no vinculadas, incluyen el crédito en cuenta corriente formalizado con Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., con límite 3.200 miles de euros y un precio de euríbor a seis meses + 0,5 puntos porcentuales. A 31 de diciembre de 2008, este crédito estaba dispuesto en 3.020 miles de euros.

Ver detalle de los préstamos concedidos a Sociedades del Grupo en nota 12.

	Largo		Corto	
Pasivos financieros	**Grupo**	**No grupo**	**Grupo**	**No grupo**
Débitos y partidas a pagar				
Deudas con entidades de crédito (nota 12)	650.763.925	-	41.474.594	
Acreedores y cuentas a pagar	-	-	28.734	35.467.383
Anticipos de clientes	-	-	-	5.951.229
Depósitos recibidos	-	139.777	706.385	-
Total	**650.763.925**	**139.777**	**42.209.713**	**41.418.612**

Las deudas a corto plazo por operaciones comerciales incluyen el pago aplazado por la compra del suelo de Peleteiro (Santiago de Compostela), por importe de 23.614 miles de euros.

9. Participaciones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El movimiento del epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo - Instrumentos de patrimonio, es el siguiente:

	Saldo	Coste de la participación				Saldo
	01.01.08	Altas	Bajas	Traspasos	Fusión	31.12.08
Grupo						
Vilasot Promociones Inmobiliarias, S.L.U.	14.945.000	15.219.738	-	588.000	(30.752.738)	-
Comarexur, S.L.U.	5.753.000	19.229.785	-	-	(24.982.785)	-
Altabrava del Mar, S.L.U.	7.003.100	-	-	-	(7.003.100)	-
Hayedo de Montesaltos S.L.U	1.953.100	500.000	-	-	(2.453.100)	-
Promociones Urbanísticas Hayaplus, S.L.U.	2.002.894	100.000	-	-	(2.102.894)	-
Albazul del Castillo, S.L.U.	3.100	-	-	-	(3.100)	-
Galicat Invest, S.L.U.	2.000.000	6.694.009	-	-	-	8.694.009
Daeca Comarex, S.L.	-	-	-	-	7.504.500	7.504.500
	33.660.194	**41.743.532**	**-**	**588.000**	**(59.793.217)**	**16.198.509**
Multigrupo						
Parque La Salaosa, S.L.	4.025.000	-	-	-	-	4.025.000
GPS del Noroeste 3000, S.L.	3.005.000	-	-	-	-	3.005.000
Sociedad Gestora de Promociones Inmobiliarias y Desarrollo Empresarial S.L.	2.815.810	-	-	-	-	2.815.810
Baltea Desarrollos Inmobiliarios,S.L.	-	1.503.000	-	-	-	1.503.000
Ingalix Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	1.000.000	-	-	-	-	1.000.000
Landix Desarrollos Urbanísticos, S.L.	700.000	100.000	-	-	-	800.000
Galeras- Entrerrios, S.L.	70	-	-	-	-	70
Boreal Desarrollo Inmobiliario, S.A.	2.320.210	500.000	-	-	-	2.820.210
Blancacima del Noroeste, S.L.	3.100	-	(3.100)	-	-	-
Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.	9.000.000	-	-	(9.000.000)	-	-
	22.869.190	**2.103.000**	**(3.100)**	**(9.000.000)**	**-**	**15.969.090**
Asociadas						
Proboin, S.L.	400.000	-	-	400.000	-	400.000
Jocai XXI, S.L.	3.858.503	-	-	3.858.503	-	3.858.503
Desarrollos Inmobiliarios Fuenteamarga, S.L.	235.720	-	-	235.720	-	235.720
	4.494.223	**-**	**-**	**4.494.223**		**4.494.223**
Total coste	**61.023.607**	**43.846.532**	**(3.100)**	**(3.917.777)**	**(59.793.217)**	**36.661.822**
Provisión por deterioro	**(4.814.870)**	**(37.872.091)**	**277**	**-**	**31.470.427**	**(11.216.257)**
Total	**56.208.737**	**9.087.953**	**(2.823)**	**(3.917.777)**	**(31.436.302)**	**25.445.565**

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa. No existen sociedades en las que teniendo menos del 20% se concluya que existe influencia significativa y que teniendo más del 20% se pueda concluir que no existe influencia significativa. La Sociedad no ha incurrido en contingencias en relación con las empresas asociadas. Las Sociedades participadas no han distribuido dividendos en 2008.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de las empresas, son como sigue:

	Euros					
Grupo	Coste	Capital	Reservas	Prima emisión	Resultado	%
Galicat Invest, S.L.U. (*)	8.694.009	9.000.000	(18.669)	-	(1.867.769)	100
Daeca Comarex, S.L. (*)	7.504.500	10.006.000	(5.121.148)	-	(3.278.737)	75
Parque La Salaosa, S.L. (*)	4.025.000	-	-	-	-	50
GPS del Noroeste 3000, S.L. (*)	3.005.000	6.010.000	(3.582.891)	-	50.672	50
Sociedad Gestora de Promociones Inmobiliarias y Desarrollo Empresarial S.L. (*)	2.815.810	5.700.000	(133.777)	-	(459.974)	50
Baltea Desarrollos Inmobiliarios,S.L. (*)	1.503.000	-	-	-	-	50
Ingalix Desarrollos Inmobiliarios, S.L.(*)	1.000.000	-	-	-	-	50
Landix Desarrollos Urbanísticos, S.L. (*)	800.000	790.000	(497.434)	810.000	-	50
Galeras- Entrerrios, S.L. (*)	70	3.020	(230.091)	-	699.970	50
Boreal Desarrollo Inmobiliario, S.A. (*)	2.820.210	-	-	-	-	50
Proboin, S.L.	400.000	1.600.000	(12.359)	-	1.448	25
Jocai XXI, S.L. (*)	3.858.503	-	-	-	-	50
Desarrollos Inmobiliarios Fuenteamarga, S.L.	235.720	714.300	(249.090)	-	(110.860)	33
Total coste	**36.661.822**					
Provisión por deterioro	**(11.073.704)**					
Total	**25.588.118**					

(*) Cifras obtenidas de los estados financieros auditados.

10. Inversiones financieras a largo plazo-Instrumentos de patrimonio

El movimiento del epígrafe de Inversiones financieras a largo plazo - Instrumentos de patrimonio se resume a continuación:

	Saldo	Coste de la participación				Saldo
	01.01.08	Altas	Bajas	Traspasos	Deterioro	31.12.08
Afirma Grupo Inmobiliario, S.A.	-	-	-	9.000.000	(4.614.460)	4.385.540
Construziona Galicia, S.L.	256.390	-	-	(113.837)	-	142.553
Señorío del Retiro, S.L.	2.000.000	-	-	(121.118)	(1.878.882)	-
Total	**2.256.390**	**-**	**-**	**8.765.045**	**(6.493.342)**	**4.528.093**

La Sociedad ha determinado el valor razonable de las Sociedades participadas utilizando el criterio del patrimonio neto o valor teórico contable, corregido por el importe de las plusvalías o minusvalías tácitas, netas de impuestos, existentes en el momento de la valoración, con excepción de la participación en Afirma Grupo Inmobiliario, S.A., que cotiza en bolsa.

11. Existencias

El detalle de este epígrafe de balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 31.12.07	Adiciones	Traspasos	Fusión	Saldo al 31.12.08
Terrenos	15.379.341	304.279.221	643.746	210.717.152	531.019.460
Promociones en curso ciclo corto	4.272.610	50.196.456	-	49.627.814	104.096.880
Edificios construidos de viviendas		39.713.063	-	713.435	40.426.498
Anticipos a proveedores	1.094.175	2.579.876	(643.746)	15.608.834	18.639.139
Provisión por deterioro	-	***(13.016.564)***	-	***(28.420.008)***	***(41.436.572)***
Total	**20.746.126**				**652.745.405**

El valor de las existencias registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros por importe de 10.153 miles de euros, de los que 2.186 miles de euros corresponden al ejercicio 2008. Las existencias de las Sociedades fusionadas aportan 9.610 miles de euros del total activado.

A 31 de diciembre de 2008, la Sociedad tenía compromisos de compra por importe de 13.715 miles de euros.

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad registró una provisión por depreciación de sus existencias por 41.436 miles de euros registrada en el epígrafe aprovisionamientos, basada en valoraciones realizadas por terceros independientes, al estimar la misma que el valor de lo solares activados estaba por debajo del valor de mercado.

12. Operaciones con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2008 el detalle de los saldos y transacciones con sociedades del Grupo al que pertenece la Sociedad es el siguiente:

a) *Transacciones con Sociedades del Grupo*

	Servicios recibidos	Servicios prestados	Gastos financieros	Ingresos financieros
Caja de Ahorros de Galicia	13.650	959.295	2.417.477	-
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	-	-	4.946.236	-
Galeras - Entrerios, S.L.	-	-	-	-
Landix Operaciones Urbanisticas, S.L.	-	-	-	729
Señorio del Retiro, S.L.	-	-	-	6.822
CxG Viaxes Corporación Caixa Galicia, S.A.	129.454	-	-	-
STD – Multiopción, S.A.	71	-	-	-
Instituto Tecnológico y Empresarial Caixa Galicia, S.A.U.	6.332	-	-	-
Corporación Empresarial y Finaciera de Galicia, S.L.U.	306.476	-	-	-
CxG Publicidad Directa, S.L.	27	-	-	-
Desarrollos Inmobiliarios Fuenteamarga, S.L.	-	17.400	-	5.718
Sociedad Gestora de Promociones Inmobiliarias y Desarrollo Empresarial S.L.	-	-	-	-
Parque La Salaosa, S.L.	-	22.667	-	-
Total	**456.010**	**999.362**	**7.363.713**	**13.269**

b) *Saldos con Sociedades del Grupo*

	Deudores	Acreedores	Tesorería	Créditos c/p	Créditos l/p	Deudas c/p	Deudas l/p
Caja de Ahorros de Galicia	51.857.662	-	1.590.715	22.436.703	-	41.474.594	393.266.801
CxG Corporación Caixa Galicia, S.A.	-	-	-	-	-	-	257.497.124
Galeras - Entreríos, S.L.	185.880	-	-	313.270	-	-	-
Landix Operaciones Urbanísticas, S.L.	-	-	-	45.000		-	-
Señorío del Retiro, S.L.	-	-	-		-	-	-
CxG Viaxes Corporación Caixa Galicia, S.A.	-	10.288	-	-	-	-	-
STD – Multiopción, S.A.	-	2	-	-	-	-	-
Corporación Empresarial y Finaciera de Galicia, S.L.U.	-	6.840	-	-	-	-	-
CxG Publicidad Directa, S.L.	-	40	-	-	-	-	-
Desarrollos Inmobiliarios Fuenteamarga, S.L.	-	-	-	4.950	148.500	-	-
CxG Servicios Operativos Corporación Caixagalicia, S.A.U.	-	11.565	-	-	-	-	-
Sociedad Gestora de Promociones Inmobiliarias y Desarrollo Empresarial S.L.	64.074	-	-	-	-	-	-
Daeca Comarex, S.L.	-	-	-	5.396.115	-	-	-
Total	**52.107.616**	**28.734**	**1.590.715**	**28.196.038**	**148.500**	**41.474.594**	**650.763.925**

El saldo deudor con la Caja de Ahorros de Galicia se corresponde principalmente con el importe a recuperar de IVA (la Sociedad ha soportado IVA por las compras realizadas en el ejercicio por importe de 51.606 miles de euros). La sociedad tributa bajo el Régimen de Especial de Grupo de Entidades en nivel avanzado, dentro del Grupo de IVA encabezado por Caja de Ahorros de Galicia. Asimismo, bajo los créditos con la Caja de Ahorros de Galicia se registra el crédito fiscal derivado de la consolidación del Impuesto de Sociedades; ver nota 14. La Sociedad ha integrado el crédito en cuenta corriente que la Sociedad absorbida Comarexur, S.L.U. había formalizado con su participada Daeca Comarex, S.L. Este crédito devenga intereses a precios de mercado.

A continuación se detallan las deudas de la Sociedad con partes vinculadas, clasificadas por vencimientos:

	Principal	Dispuesto	Vencimientos 2009	2010	2011	2012	2013	Siguientes	Largo plazo
Sociedad absorbente									
Pólizas de crédito	5.000.000	2.646.891	2.646.891	-	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios	218.507.852	218.407.250	1.899.091	47.944.545	30.590.919	26.624.920	9.230.832	102.116.943	216.508.159
Crédito en c/c	600.000.000	257.497.124	-	-	-	-	-	257.497.124	257.497.124
Intereses no liquidados	-	4.032.255	4.032.255	-	-	-	-	-	-
	823.507.852	**482.583.520**	**8.578.237**	**47.944.545**	**30.590.919**	**26.624.920**	**9.230.832**	**359.614.067**	**474.005.283**
Sociedades absorbidas									
Pólizas de crédito	28.850.000	20.891.789	20.891.789	-	-	-	-	-	-
Efectos descontados	952.580	952.580	952.580	-	-	-	-	-	-
Préstamos hipotecarios	206.453.630	181.558.642	4.800.000	108.339.000	-	-	-	68.419.642	176.758.642
Intereses no liquidados	-	6.251.988	6.251.988						-
	236.256.210	**209.654.999**	**32.896.357**	**108.339.000**	-	-	-	**68.419.642**	**176.758.642**
Total	**1.059.764.062**	**692.238.519**	**41.474.594**	**156.283.545**	**30.590.919**	**26.624.920**	**9.230.832**	**428.033.709**	**650.763.925**

La Sociedad mantiene un contrato de crédito en cuenta corriente con su Socio Único, con un límite de 600 millones de euros, para hacer frente a nuevas inversiones. El vencimiento de dicho crédito ha quedado establecido el 31 de diciembre de 2015. El tipo de interés de dicha cuenta asciende al EURIBOR a doce meses más un margen de 0,25 puntos.

La Sociedad ha formalizado préstamos con garantía hipotecaria con la Caja de Ahorros de Galicia por importe de 425 millones de euros. El saldo vivo de estos instrumentos, a 31 de diciembre de 2008, era de 400 millones de euros. Los préstamos hipotecarios devengaron intereses a precios de mercado durante el ejercicio 2008.

13. Patrimonio Neto

a) Capital *Social*

Con fecha 30 de septiembre de 2008 el Socio Único acordó ampliar el capital social en 10.200.000 euros, con una prima de asunción de 91.800.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.020.000 nuevas participaciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas. El pago de la prima de asunción es íntegramente satisfecho y el capital social es íntegramente asumido y desembolsado mediante la compensación de un crédito participativo y un crédito en cuenta corriente concedidos por el Socio Único. Las participaciones pertenecen a la misma clase de las participaciones en circulación, con idéntico contenido de derechos y representadas por medio de títulos al portador.

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social está representado por 1.461.959 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 1.461.959, ambos inclusive, las cuales están desembolsadas en su totalidad.

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

La distribución del capital social al 31 de diciembre de 2008 era la siguiente:

	% participación
CxG Corporación Caixagalicia, S.A.	100%

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 destinar a esta reserva un 10% de los beneficios del ejercicio hasta constituir una reserva que alcance, al menos, el 20% del capital. Esta reserva, mientras no supere el límite indicado, no es de libre disposición, excepto en caso de liquidación y sólo podrá utilizarse para compensar pérdidas y aumentar capital social en los términos establecidos por la legislación vigente.

c) *Reserva de fusión*

La Sociedad ha registrado en esta partida las diferencias entre los elementos patrimoniales de las empresas absorbidas antes de la operación y el coste de los mismos.

14. Situación fiscal

El detalle del epígrafe "Deudores- Administraciones públicas" del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Deudor	Acreedor
No corriente		
Impuestos diferidos	732.910	233.105
Corriente		
Hacienda pública deudora por devolución de IS	3.452.912	-
Hacienda pública deudora por devolución de IVA	-	20.845
Hacienda Pública acreedora por retenciones	-	104.862
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	26.158
Hacienda Pública, otros conceptos		18.990
Total corriente	**3.452.912**	**170.855**

La sociedad tributa bajo el régimen especial de Consolidación del IVA regulado en el Capítulo IX del Título IX, de la ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor añadido, dentro del Grupo formado por la Caja de Ahorros de Galicia, como sociedad dominante, y la Sociedad, entre otras, como sociedad dependiente.

Los activos y pasivos por impuestos se compensan si en ese momento la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. La Sociedad no ha compensado activos y pasivos por impuestos diferidos.

El movimiento de los impuestos diferidos ha sido el siguiente:

Euros	Impuestos diferidos	
	Activos	Pasivos
Saldo inicial	15.372	-
Ajuste NPGC (nota 2 b)		13.745.775
Cargo en el patrimonio neto		(13.745.775)
Cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias	481.653	-
Altas por fusión	235.885	233.105
Saldo final	**732.910**	**233.105**

El Impuesto sobre Sociedades se ha calculado sobre la base del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiendo éste como la Base Imponible del Impuesto. La conciliación entre el resultado contable del ejercicio y la base imponible prevista del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2008 es como sigue:

	Euros
Resultado antes de impuestos (Pérdidas)	(66.099.000)
Diferencias Permanentes	178.329
Diferencias Temporales	-
Abono (cargo) a Patrimonio Neto	(1.020.000)
Base imponible (=Resultado fiscal)	**(66.940.671)**

El cargo por el Impuesto sobre sociedades se compone de lo siguiente:

	Euros
Impuesto corriente	(20.083.459)
Ajustes negativos en la imposición sobre beneficios	346.837
	(19.736.622)

El impuesto sobre sociedades corriente, resultado de aplicar el 30% sobre la suma de las bases imponibles de las sociedades dependientes, ha quedado reducido en 1.257 euros por deducciones por formación profesional y donaciones.

El saldo neto deudor, por importe de 20.113 miles de euros, derivado de la contabilización del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2008 se encuentra registrado como una cuenta a cobrar a la Caja de Ahorros de Galicia, sociedad dominante del mencionado Grupo, dentro del epígrafe Inversiones en empresas del grupo y asociadas. Asimismo, las Sociedades absorbidas han aportado 2.324 miles de euros en créditos con la Caja de Ahorros de Galicia. Ver nota 8.

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 sociedad dominante, y la Sociedad, entre otras, como sociedad dependiente.

El hecho de presentar la Sociedad declaración consolidada 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 temporales derivadas de la consolidación.

El 28 de noviembre de 2005, la sociedad CXG Desarrollos Inmobiliarios Corporación CaixaGalicia, S.L. acordó la ampliación de su capital en 4.135.000 euros, que fue suscrita íntegramente por Corporación Caixa Galicia, S.A.U., mediante la aportación no dineraria de sus participaciones en las sociedades Boreal Desarrollo Inmobiliario, S.A., Jocai XXI, S.L., Proboin, S.L. y Galeras-Entreríos, S.L. De igual modo el 28 de septiembre de 2007, la sociedad CXG Desarrollos Inmobiliarios Corporación CaixaGalicia, S.L. acordó la ampliación de su capital en 281.580 euros con una prima de asunción de 2.534.230 euros, que fue asumida íntegramente por CXG Corporación Caixa Galicia, S.A.U., mediante la aportación no dineraria de sus participaciones en la entidad Sociedad Gestora de Promociones Inmobiliarias y Desarrollo Empresarial, S.L. (SG PROIN, S.L.). Ambas aportaciones no dinerarias fueron acogidas al Régimen Especial de las Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y Cambio de Domicilio Social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, del Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 93.1 del citado Texto Refundido, a continuación se señalan los valores por los que figuraban los elementos aportados en los libros de contabilidad de la entidad aportante (Corporación Caixa Galicia, S.A.U.) y los valores por los que se han incorporado en los libros de contabilidad de CXG Desarrollos Inmobiliarios Corporación CaixaGalicia, S.L.:

Sociedad	Nº de acciones/ participaciones	Valor en libros en CXG Corporación Caixa Galicia, S.A.U.	Provisión en libros Corporación Caixa Galicia, S.A.U.	Valor en libros de CXG Desarrollos Inmobiliarios Corporación CaixaGalicia, S.L.
Boreal Desarrollo Imobiliario, S.A.	122	2.399.984	(79.768)	2.320.210
Jocai XXI, S.L.	1.414.721	1.414.722	-	1.414.720
Proboin, S.L.	4.000	400.000	-	400.000
Galeras Entreríos, S.L.	151	1.510	(1.510)	70
SG PROIN, S.L.	285.000	2.850.000	(34.190)	2.815.810
TOTAL	**1.703.994**	**7.066.216**	**(115.468)**	**6.950.810**

Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables de los últimos cuatro ejercicios.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

15. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad del importe registrado en este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias corresponde a ingresos por servicios de gestión inmobiliaria prestados a empresas del grupo al que pertenece la Sociedad (ver nota 12), así como a ingresos procedentes de alquileres. La totalidad de las operaciones de la Sociedad se realizan en territorio español.

Consumo de materias primas y otras materias

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

	Euros
Compras de terrenos y solares	385.594.916
Certificaciones de obra	3.871.883
Variación de existencias de terrenos y solares y deterioro	(305.083.840)
Total	**84.382.959**

Todas las compras han sido realizadas en España.

Gastos de personal

El epígrafe de Cargas sociales del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosa como sigue:

	Euros
Seguridad Social a cargo de la empresa	135.537
Otros gastos sociales	31.039
Total	**166.576**

El número medio de empleados de la Sociedad durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 es de 13 personas. Asimismo, el número de empleados a 31 de diciembre del 2008 y su desglose por categorías y sexo es el siguiente:

	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	1	-	1
Titulados, técnicos y administrativos	9	3	12
Total plantilla	**10**	**3**	**13**

Las Sociedades fusionadas aportarán, a fecha de efecto de la fusión, un total de 10 empleados, de los cuales 4 son mujeres.

Gastos financieros

El epígrafe de gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2008 incluye intereses devengados por los préstamos formalizados con el Grupo por importe de 7.364 miles de euros (ver nota 12).

16. Remuneraciones a los Administradores Mancomunados y Alta Dirección

Las retribuciones devengadas por el personal de alta dirección en el ejercicio han ascendido a 130.064 euros, mientras que los Administradores Mancomunados han percibido retribuciones por 81.401 euros en 2008. No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni de seguros de vida con respecto a los Administradores Mancomunados ni al personal de alta dirección, ni se les ha concedido créditos ni anticipos.

17. Otra información

Los honorarios de los servicios de auditoría prestados por PwC Auditores, S.L. a la Sociedad durante ejercicio 2008 han ascendido a un importe de 20.000 euros.

Los Administradores Mancomunados de la Sociedad consideran que cumplen sustancialmente con las leyes relativas a la protección del medioambiente (leyes medioambientales). Durante el ejercicio 2008, la Sociedad no ha realizado inversiones significativas de carácter medioambiental, ni ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni considera que existan contingencias significativas relacionadas con la protección y la mejora del medioambiente.

18. Hechos posteriores al cierre

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación no se han producido acontecimientos significativos que pudieran tener impacto sobre las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008.

CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

Evolución de los negocios

CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L., se constituyó el 3 de marzo de 2005, bajo la denominación de CXG DESARROLLOS INMOBILIARIOS CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L. Durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha continuado con su crecimiento, bien a través de la adquisición de terrenos, bien a través de inversión societaria.

Con fecha 17 de noviembre de 2008, la Sociedad CxG Corporación Caixagalicia, S.A., titular de la totalidad del capital social de CxG Grupo Inmobiliario Corporación Caixagalicia, S.L.U. (Sociedad absorbente) acordó, de acuerdo con el Proyecto de Fusión suscrito por los Administradores Mancomunados de la Sociedad absorbente, la fusión de CxG Grupo Inmobiliario Corporación Caixagalicia, S.L.U. con las siguientes Sociedades absorbidas:

1. CxG Inmobiliaria Corporación Caixagalicia, S.A.U.
2. Altabrava del Mar, S.L.U.
3. Hayedo de Montesaltos, S.L.U.
4. Albazul del Castillo, S.L.U.
5. Vilasot Promociones Inmobiliarias, S.L.U.
6. Promociones Urbanísticas Hayaplus, S.L.U.
7. Comarexur, S.L.U.
8. Tasagalicia Consult, S.L.U.
9. CxG Patrimonio Inmobiliario Corporación Caixagalicia, S.A.

La Sociedad absorbente es titular directamente del 100% del capital social de las Sociedades numeradas del 2 al 7, ambas inclusive. Asimismo, CxG Corporación Caixagalicia, S.A. posee el 100% del capital social de la Sociedad absorbente y de las Sociedades absorbidas 1, 8 y 9.

La fusión se lleva a cabo mediante la absorción de las sociedades unipersonales anteriormente referidas por la sociedad absorbente. El objeto de la fusión es la simplificación administrativa y el ahorro de costes, así como la consecución de sinergias, reforzando su imagen comercial y trasladando de forma más directa las decisiones del Órgano de Administración. Las sociedades absorbidas se extinguen con amortización de todas sus participaciones o acciones, según los casos, y transmiten su patrimonio social en bloque a título universal y sin apertura del periodo de liquidación a la sociedad absorbente, sin que dicho proceso conllevase la necesidad de efectuar una ampliación de capital en la sociedad absorbente.

Hechos posteriores

No se han registrado hechos posteriores relevantes.

Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio.

Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio 2008 no se han realizado operaciones de compra-venta de sus propias participaciones ni de acciones de la sociedad dominante, de acuerdo con lo establecido en la Sección 4ª, Capítulo IV, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

Evolución previsible de la Sociedad

Los Administradores Mancomunados consideran que ésta continuará su crecimiento en los próximos períodos, afianzando su presencia en el mercado nacional, creando y desarrollando proyectos significativos y de elevada singularidad.

Principales riesgos e incertidumbres

La evolución de los tipos de interés y el descenso de la demanda de productos inmobiliarios en el mercado nacional introduce las principales incertidumbres en la evolución futura de la Sociedad. No obstante, los Administradores Mancomunados de la Sociedad consideran que estos factores, ya previstos por la Sociedad, incrementarán las ventajas competitivas de la misma en el mercado.

Instrumentos financieros

Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad no había contratado ningún instrumento financiero de cobertura ni especulativo.

A Coruña, 31 de marzo de 2009

CXG GRUPO INMOBILIARIO CORPORACIÓN CAIXAGALICIA, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Las cuentas anuales de CxG Grupo Inmobiliario Corporación Caixagalicia, S.L. (Sociedad Unipersonal) correspondientes al ejercicio 2008 han sido formuladas por sus Administradores Mancomunados en A Coruña, a 31 de marzo 2009.

D. Andrés Moreno Fernández
Administrador Mancomunado

D.Luis Arrechea de Miguel
Administrador Mancomunado