Landix Operaciones Urbanísticas, S.L.

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

PRICEWATERHOUSECOOPERS

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Socios de Landix Operaciones Urbanísticas, S.L. por encargo de los Administradores

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Landix Operaciones Urbanísticas, S.L. que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas en su conjunto, 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 abreviadas adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de Landix Operaciones Urbanísticas, 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) "Comparación de la información y aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" de la memoria se incorpora el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007 que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2008. Con fecha 12 de junio de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Landix Operaciones Urbanísticas S.L. al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Juan Carlos Ramos Maneiro
Socio - Auditor de Cuentas

30 de junio de 2009

LÁNDIX OPERACIONES URBANÍSTICAS S.L.

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

LANDIX OPERACIONES URBANÍSTICAS, S.L.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

ACTIVO	Notas	2008
A) Activo no corriente		**4.208**
I. Inmovilizado intangible		**4.208**
B) Activo corriente		**5.127.253**
I. Existencias		**5.091.323**
1. Solares	6	5.091.323
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**35.689**
1. Otros créditos con las Administraciones públicas	5, 9	35.689
III. Efectivo y otros activos liquidos equivalentes	10	**241**
Total activo (A+B)		**5.131.461**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2008
A) Patrimonio Neto	**7**	**1.102.566**
A-1) Fondos propios		**1.102.566**
I. Capital		**790.000**
II. Prima de emisión		**810.000**
III. Reservas		**(5.622)**
1. Otras reservas		(5.622)
IV. Resultados negativos de ejercicios anteriores		**(101.151)**
V. Resultado del ejercicio		**(390.661)**
B) Pasivo no corriente		**160.000**
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5, 10	**160.000**
C) Pasivo corriente		**3.868.895**
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas corto plazo		**3.823.677**
1. Deudas con entidades de crédito empresas del grupo	5,8	3.822.148
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas	5	1.529
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**45.218**
1. Proveedores	5	40.808
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	5	4.375
3. Otras deudas con las Administraciones Públicas	5, 9	35
Total patrimonio neto y pasivo (A+B+C)		**5.131.461**

LANDIX OPERACIONES URBANÍSTICAS, S.L.

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

A) Operaciones continuadas:	NOTA	2008
1. Importe neto de la cifra de negocios		
2. Aprovisionamientos		(56.400)
3. Otros gastos de explotación		(80.831)
a) Servicios exteriores	11	(70.985)
b) Tributos		(9.621)
c) Otros resultados		(225)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3)		(137.231)
4. Ingresos financieros	10	2.685
5. Gastos financieros	10, 11	(253.705)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (4+5)		(251.020)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		(388.251)
6. Impuestos sobre beneficios	9	(2.410)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.3+6)		(390.661)

LANDIX OPERACIONES URBANÍSTICAS, S.L.

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

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

	Nota	2008
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(390.661)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B +C)		(390.661)

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

	Capital		Prima de		Resultados de ejercicios	Resultado	
	Escriturado	No Exigido	asunción	Reservas	anteriores	del ejercicio	Total
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2007	770.000	-	630.000	-	(79.801)	(21.350)	1.298.849
I. Ajustes por cambios de criterio 2007	-	-	-	(5.622)	-	-	(5.622)
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008	770.000	-	630.000	(5.622)	(79.801)	(21.350)	1.293.227
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(390.661)	(390.661)
II. Otras variaciones del patrimonio neto	20.000	-	180.000	-	(21.350)	21.350	200.000
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2008	790.000	-	810.000	(5.622)	(101.151)	(390.661)	1.102.566

LÁNDIX OPERACIONES URBANÍSTICAS S.L.

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

1. Actividad de la Sociedad

LANDIX OPERACIONES URBANÍSTICAS, S.L., se constituyó como Sociedad Limitada por tiempo indefinido mediante escritura pública de fecha 12 de mayo de 2005 bajo la denominación de C POR G MEDAI, S.L. Con fecha 27 de octubre de 2005 cambió su denominación por la actual.

Constituye su objeto social principal 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.

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.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

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

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2008, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Socios, la cual se espera que se produzca sin modificaciones. Las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007 fueron aprobadas por la Junta General de Socios de 30 de junio de 2008.

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

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

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

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

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
(Euros)

ACTIVO	2007	PASIVO	2007
INMOVILIZADO:		FONDOS PROPIOS:	
		Capital suscrito	770.000
Gastos de establecimiento	8.032	Prima de asunción	630.000
Inmovilizaciones inmateriales	2.026	Resultados de ejercicios anteriores	(79.801)
Total inmovilizado	10.058	Pérdidas y ganancias	(21.350)
		Total fondos propios	1.298.849
		ACREEDORES A LARGO PLAZO:	
		Deudas con entidades de crédito	3.800.000
		Total acreedores a largo plazo	3.800.000
		ACREEDORES A CORTO PLAZO:	
ACTIVO CIRCULANTE:		Deudas con entidades de crédito	20.181
Existencias	5.091.323	Deudas con empresas del grupo y asociadas	2.759
Deudores	27.159	Acreedores comerciales	162.896
Tesorería	156.165	Otras deudas no comerciales	20
Total activo circulante	5.274.647	Total acreedores a corto plazo	185.856
TOTAL ACTIVO	5.284.705	TOTAL PASIVO	5.284.705

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

DEBE	2007	HABER	2007
A) GASTOS:		B) INGRESOS:	
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	2.259		
Otros gastos de explotación	17.371		
	19.630		
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	-	PERDIDAS DE EXPLOTACION	19.630
Gastos financieros y gastos asimilados	7.869	Otros intereses e ingresos asimilados	5.983
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	-	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	1.886
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	21.516
Gastos extraordinarios	259	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	425
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	166	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	-
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	-	PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	21.350
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	-	RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)	21.350

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

	Euros
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC 1990	1.298.849
Impactos de aplicación del Nuevo Plan General de Contabilidad	
Cancelación Gastos de Ampliación de Capital	(5.622)
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC	**1.293.227**

La explicación de estos impactos por transición al Nuevo Plan General de Contabilidad es la siguiente:

- Tras las modificaciones incorporadas en la norma 6ª "Normas particulares sobre Inmovilizado intangible", los gastos de establecimiento tendrán el siguiente tratamiento: los de primer establecimiento irán a la cuenta de pérdidas y ganancias como gasto, mientras que los gastos de constitución y ampliación de capital se imputarán al Patrimonio Neto sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias. El ajuste realizado consiste en cancelar los gastos de ampliación de capital contra reservas voluntarias, disminuyendo éstas.

La Sociedad ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales recogidos en su balance de apertura a la fecha de transición 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.

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

c) Principios contables

Los principios y criterios contables aplicados en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas son los que se resumen en la Nota 4 de esta memoria abreviada. 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 abreviadas.

d) Cuentas anuales abreviadas

Por cumplir las condiciones establecidas en la normativa mercantil vigente aplicable a la Sociedad, los Administradores presentan las cuentas anuales en forma abreviada.

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.

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

3. Aplicación del resultado

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

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación de éste a las empresas inmobiliarias, han sido las siguientes:

a) *Existencias*

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

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.

b) *Activos financieros*

Préstamos y partidas a cobrar:

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

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

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

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

c) *Patrimonio neto*

El capital social está representado por participaciones ordinarias. 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.

d) *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.

e) *Impuesto sobre Sociedades*

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

f) *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.

g) *Transacciones entre partes vinculadas*

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

h) *Medio ambiente*

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

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

5. 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:

Activos financieros Créditos, derivados y otros	**Euros**
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo	
Otros créditos con administraciones públicas	35.689
	35.689

Pasivos financieros	**Euros**		
Débitos y partidas a pagar	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas			
Deudas con entidades de crédito del grupo (nota 8)	-	3.822.148	3.822.148
Deudas con empresas del grupo (nota 10)	160.000	1.529	161.529
	160.000	**3.823.677**	**3.983.677**
Derivados y otros			
Proveedores, empresas del Grupo	-	4.375	4.375
Proveedores	-	40.808	40.808
Otras deudas con administraciones públicas	-	35	35
	-	**45.218**	**45.218**

6. Existencias

En el mes de julio de 2005 la Sociedad adquirió terrenos en el término municipal de Pratdip (Tarragona) por un importe total de 4.200.000 euros. Dichos terrenos se encuentran hipotecados en garantía de determinadas operaciones de financiación (Nota 8).

El valor en libros de las existencias al cierre del ejercicio incluye gastos financieros por importe de 469.208 euros, correspondientes a ejercicios anteriores, así como otros gastos relacionados con la adquisición y desarrollo del proyecto por importe de 422.115 euros.

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros en el epígrafe de existencias.

7. Patrimonio Neto

a) Capital Social

Con fecha 29 de abril de 2008 la Junta General de Socios acordó realizar una ampliación del capital social por un total de 20.000 euros y una prima de asunción de 180.000 euros. Dicha ampliación de capital fue elevada a público con fecha 23 de mayo de 2008. Al 31 de diciembre de 2008, el capital social estaba representado por 790.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 790.000, ambos inclusive, las cuales se encuentran asumidas y desembolsadas en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2008 la composición del capital social era como sigue:

	% participación
CXG Grupo Inmobiliario Corporacion Caixagalicia, S.L.	50 %
Alquería Golf, S.L.	50 %

b) Reserva legal

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

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

8. Deudas con entidades de crédito, empresas del Grupo

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad tenía las siguientes deudas con entidades de crédito:

	Euros			
	Concedido	Dispuesto a 31.12.08	Fecha de vencimiento	Tipo de interés medio
Corto plazo- Préstamo hipotecario	3.800.000	3.800.000	01.08.2009	6,83%
	3.800.000	3.800.000		

El préstamo hipotecario se corresponde con un préstamo concedido por Caja de Ahorros de Galicia para la financiación de la adquisición de las existencias descritas en la Nota 6. La amortización del préstamo hipotecario se producirá a través de un único pago en la fecha de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2008 se encontraban devengados y pendientes de pago intereses correspondientes a este préstamo por importe de 22.148 euros (nota 11).

9. Situación fiscal

El detalle de los diferentes epígrafes de "Administraciones Públicas" del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Euros
Saldos deudores:	
Hacienda Pública, deudora por impuesto de sociedades	476
Hacienda Pública, deudora por I.V.A.	35.213
Total	**35.689**
Saldos acreedores:	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	35
Total	**35**

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	(388.251)
Diferencias Permanentes	225
Diferencias Temporales	-
Abono (cargo) a Patrimonio Neto	(8.032)
Compensación de bases imponible negativas	-
Base imponible (=Resultado fiscal)	**(396.058)**

El cargo a patrimonio neto se corresponde con el ajuste de primera aplicación del Nuevo Plan General Contable, por eliminación de los gastos de ampliación de capital. Durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha soportado retenciones por impuesto de sociedades por importe de 476 euros.

Al 31 de diciembre del 2008 la Sociedad dispone de las siguientes bases imponibles negativas siendo dichos importes susceptibles de ser compensados a efectos fiscales con futuros beneficios en determinadas condiciones.

Año de origen	Euros	Último año para compensar
2005	(28.002)	2020
2006	(51.799)	2021
2007	(21.350)	2022
2008	(396.058)	2023
	(497.209)	

No obstante, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales puede ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron. El balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias no recogen el posible efecto fiscal de dicha compensación.

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción correspondiente. Al cierre del ejercicio 2008, la Sociedad tiene abiertos a inspección y para todos los impuestos a los que está sujeta su actividad, la totalidad de los ejercicios desde su constitución.

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

10. Partes vinculadas

La Sociedad ha registrado gastos con empresas vinculadas por importe de 253.705 euros de los cuales 252.176 euros corresponden a gastos financieros de las distintas operaciones realizadas con la Caja de Ahorros de Galicia. Asimismo la sociedad ha registrado ingresos financieros por importe de 2.685 euros derivado de operaciones con Caja de Ahorros de Galicia.

El saldo de préstamos a largo plazo por importe de 160.000 euros corresponde con préstamos concedidos por los socios con vencimiento superior a un año (nota 5).

Al 31 de diciembre de 2008, la totalidad del saldo de la cuenta de tesorería corresponde a los importes mantenidos en diversas cuentas corrientes a la vista, con la Caja de Ahorros de Galicia.

11. Ingresos y gastos

Servicios exteriores

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

Concepto	Euros
Servicios de profesionales independientes	70.530
Servicios bancarios y similares	6
Otros servicios	449
	70.985

Dentro de la cuenta "Servicios de profesionales independientes" se recoge la remuneración por la auditoría de cuentas de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2008 por importe de 2.850 euros.

Gastos financieros

El epígrafe de gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2008 incluye intereses devengados por el préstamo hipotecario del que dispone la Sociedad por importe de 252.176 euros (nota 10).

12. Remuneraciones a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2008 ni los miembros del Consejo de Administración ni la Alta Dirección han recibido retribución alguna en su condición de consejeros. Asimismo, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni de seguros de vida con respecto a los miembros del Consejo de Administración ni se les ha concedido créditos ni anticipos.

13. Otra información

Los Administradores 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.

14. 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.

Las cuentas anuales abreviadas de LANDIX OPERACIONES URBANÍSTICAS, S.L. correspondientes al ejercicio 2008 han sido formuladas por su Consejo de Administración en La Coruña, al 31 de marzo de 2009.

CXG Grupo Inmobiliarios
Corporación Caixagalicia, S.L.U.
(D. Javier de la Colina Béjar)
Presidente

D. Raúl Teodoro Edemburg
Secretario

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

D. Ravi Saphira
Vocal