

## **Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.**

### **Informe de auditoría, Contas Anuais e Informe de Xestión do exercicio 2021**

Paseo de Ronda, 26 – 1º  
15011 – A Coruña  
T: 981 145 333

Príncipe, 53 – 3º  
36202 – Vigo  
T: 986 226 616

e-mail: at@atconsultores.com  
www.atconsultores.com



## *Informe de auditoría de contas anuais emitido por un auditor independente*

Aos accionistas de Xestión de Solo de Galicia-Xestur, S.A.:

---

### *Opinión*

Auditamos as contas anuais de Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A. (a Sociedade), que comprenden o balance ao 31 de decembro de 2021, a conta de perdas e ganancias, o estado de cambios no patrimonio neto, o estado de fluxos de efectivo e a memoria correspondentes ao exercicio rematado na devandita data.

Na nosa opinión, as contas anuais adxuntas expresan, en todos os aspectos significativos, a imaxe fiel do patrimonio e da situación financeira da Sociedade ao 31 de decembro de 2021, así como dos seus resultados e fluxos de efectivo correspondentes ao exercicio terminado na devandita data, de conformidade co marco normativo de información financeira que resulta de aplicación (que se identifica na nota 2.1 da memoria) e, en particular, cos principios e criterios contables contidos no mesmo.

Paseo de Ronda, 26 – 1º  
15011 – A Coruña  
T: 981 145 333

Príncipe, 53 – 3º  
36202 – Vigo  
T: 986 226 116

e-mail: at@atconsultores.com  
www.atconsultores.com

---

### *Fundamento da opinión*

Levamos a cabo a nosa auditoría de conformidade coa normativa reguladora da actividade de auditoría de contas vixente en España. As nosas responsabilidades de acordo con ditas normas describense máis adiante na sección *Responsabilidade do auditor en relación coa auditoría das contas anuais* do noso informe.

Somos independentes da Sociedade de conformidade cos requisitos de ética, incluídos os de independencia, que son aplicables á nosa auditoría das contas anuais en España segundo o esixido pola normativa reguladora da actividade de auditoría de contas. Neste sentido, non prestamos servizos distintos aos da auditoría de contas nin concorron situacóns ou circunstancias que, de acordo co establecido na citada normativa reguladora, afectasen á necesaria independencia de modo que se viu comprometida.

Consideramos que a evidencia de auditoría que obtivemos proporciona unha base suficiente e adecuada para a nosa opinión.



---

*Aspectos más relevantes da auditoría*

Os aspectos más relevantes da auditoría son aqueles que, segundo o noso xuízo profesional, foron considerados como os riscos de incorrección material máis significativos na nosa auditoría das contas anuais do período actual. Estes riscos foron tratados no contexto da nosa auditoría das contas anuais no seu conxunto, e na formación da nosa opinión sobre estes, e non expresamos unha opinión por separado sobre eses riscos.

**Existencias****Descripción**

Tal e como se describe na nota 10 da memoria das contas anuais adxuntas, a Sociedade presenta no seu balance ao 31 de decembro de 2021 existencias de promocións en curso por un importe de 86.461.693,23 euros e de promocións terminadas por un importe de 134.822.225,96 euros. Debido á importancia do saldo e á situación actual do mercado de redución de demanda e de prezos de venda, consideramos esta área como un risco significativo na nosa auditoría.

**Procedementos aplicados na auditoría**

Os nosos procedementos de auditoría incluíron, entre outros, a comprobación da realidade física dunha mostra das promocións en curso, e a comprobación da adecuada valoración das existencias ao peche do exercicio, a través da análise dos custos imputados ás promocións en curso e a análise das altas e baixas rexistradas nas promocións terminadas.

Por outra banda, analizamos a necesidade de deterioro dos distintos elementos das existencias, a través da comparación do valor neto contable cos prezos comparables de venda dos exercicios 2021 e 2022, incrementados polas subvencións a recibir para compensar o programa de bonificacións do chan empresarial, aplicado pola Sociedade.

Así mesmo, avaliamos que a desagregación de información incluída na nota 10 da memoria das contas anuais adxuntas, en relación con este aspecto resulta adecuada ao requerido polo marco normativo de información financeira aplicable.

---

*Outra información: Informe de Xestión*

A outra información inclúe exclusivamente o informe de xestión de 2021, cuxa formulación é responsabilidade dos administradores e non forma parte integrante das contas anuais.



A nosa opinión de auditoría sobre as contas anuais non cobre o informe de xestión. A nosa responsabilidade sobre o informe de xestión, de conformidade co esixido pola normativa reguladora da actividade de auditoría de contas, consiste en avaliar e informar sobre a concordancia do informe de xestión coas contas anuais, a partir do coñecemento da entidade obtido na realización da auditoría das citadas contas, así como avaliar e informar de se o contido e presentación do informe de xestión son conformes á normativa que resulta de aplicación. Se, baseándonos no traballo que realizamos, concluímos que existen incorreccións materiais, estamos obrigados a informar diso.

Sobre a base do traballo realizado, segundo o descrito no parágrafo anterior, a información que contén o informe de xestión concorda coa das contas anuais do exercicio 2021 e o seu contido e presentación son conformes á normativa que resulta de aplicación.

---

### *Responsabilidade dos administradores en relación coas contas anuais*

Os administradores son responsables de formular as contas anuais adxuntas, de forma que expresen a imaxe fiel do patrimonio, da situación financeira e dos resultados da Sociedade, de conformidade co marco normativo de información financeira aplicable á entidade en España, e do control interno que consideren necesario para permitir a preparación das contas anuais libres de incorrección material, debida a fraude ou erro.

Na preparación das contas anuais, os administradores son responsables da valoración da capacidade da Sociedade para continuar como empresa en funcionamento, revelando, segundo corresponda, as cuestións relacionadas coa empresa en funcionamento e utilizando o principio contable de empresa en funcionamento agás se os administradores teñen intención de liquidar a Sociedade ou de cesar as súas operacións, ou ben non exista outra alternativa realista.

---

### *Responsabilidades do auditor en relación cas contas anuais*

Os nosos obxectivos son obter unha seguridade razoable de que as contas anuais no seu conxunto están libres de incorrección material, debida a fraude ou erro, e emitir un informe de auditoría que contén a nosa opinión.

Seguridade razoable é un alto grao de seguridade pero non garante que unha auditoría realizada de conformidade coa normativa reguladora da actividade de auditoría vixente en España sempre detecte unha incorrección material cando existe. As incorreccións poden deberse a fraude ou erro e considéranse materiais se, individualmente ou de forma agregada, pode preverse razoablemente que inflúan nas decisións económicas que os usuarios toman baseándose nas contas anuais.



atauditores

No Anexo I deste informe de auditoría inclúese unha descripción máis detallada das nosas responsabilidades en relación coa auditoría das contas anuais. Esta descripción que se atopa nas páxinas 5 e 6 seguintes é parte integrante do noso informe de auditoría.

---

AT Consultores & Auditores, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. nº SO739



Jorge Álvarez Grela  
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21.838

A Coruña, 4 de abril de 2022



## *Anexo I do noso Informe de auditoría*

Adicionalmente ao incluído no noso informe de auditoría, neste Anexo incluímos as nosas responsabilidades respecto a auditoría das contas anuais.

---

### *Responsabilidades do auditor en relación coas contas anuais*

Como parte dunha auditoría de conformidade coa normativa reguladora da actividade de auditoría de contas en España, aplicamos o noso xuízo profesional e mantemos unha actitude de escepticismo profesional durante toda a auditoría. Tamén:

- Identificamos e valoramos os riscos de incorrección material nas contas anuais, debida a fraude ou erro, deseñamos e aplicamos procedementos de auditoría para responder aos devanditos riscos e obtemos evidencia de auditoría suficiente e adecuada para proporcionar unha base para a nosa opinión. O risco de non detectar unha incorrección material debida a fraude é máis elevado que no caso dunha incorrección material debida a erro, xa que a fraude pode implicar colusión, falsificación, omisións deliberadas, manifestacións intencionadamente erróneas, ou a elusión do control interno.
- Obtemos coñecemento do control interno relevante para a auditoría co fin de deseñar procedementos de auditoría que sexan adecuados en función das circunstancias, e non coa finalidade de expresar unha opinión sobre a eficacia do control interno da Sociedade.
- Avaliamos se as políticas contables aplicadas son adecuadas e a razonabilidade das estimacións contables e a correspondente información revelada polos administradores da Sociedade.
- Concluímos sobre se é adecuada a utilización, polos administradores da Sociedade, do principio contable de empresa en funcionamento e baseándonos na evidencia de auditoría obtida, concluímos sobre se existe ou non unha incerteza material relacionada con feitos ou con condicións que poden xerar dúbihadas significativas sobre a capacidade da Sociedade para continuar como empresa en funcionamento. Se concluímos que existe unha incerteza material, requírese que chamemos a atención no noso informe de auditoría sobre a correspondente información revelada nas contas anuais ou, se ditas revelacións non son adecuadas, que expresemos unha opinión modificada. As nosas conclusións baséanse na evidencia de auditoría obtida ata a data do noso informe de auditoría. Con todo, os feitos ou condicións futuros poden ser a causa de que a Sociedade deixe de ser unha empresa en funcionamento.
- Avaliamos a presentación global, a estrutura e o contido das contas anuais, incluída a información revelada, e se as contas anuais representan as transaccións e feitos subxacentes dun modo que logran expresar a imaxe fiel.

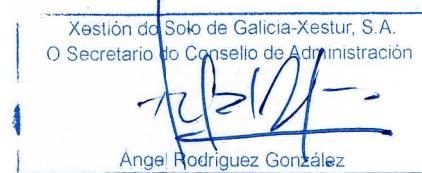


Comunicámonos cos administradores da Sociedade en relación con, entre outras cuestións, o alcance e o momento de realización da auditoría planificados e os achados significativos da auditoría, así como calquera deficiencia significativa do control interno que identificamos no transcurso da auditoría.

Entre os riscos significativos que foron obxecto de comunicación aos administradores da Sociedade, determinamos os que foron da maior significatividade na auditoría das contas anuais do período actual e que son, en consecuencia, os riscos considerados máis significativos.

Describimos eses riscos no noso informe de auditoría salvo que as disposicións legais ou regulamentarias prohiban revelar publicamente a cuestión.

# **CONTAS ANUAIS 2021 XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.**





**BALANCE, CONTA DE  
PERDAS E GANANCIAS,  
ESTADO DE CAMBIOS  
NO PATRIMONIO NETO  
E ESTADO DE FLUXOS  
DE EFECTIVO.-  
EXERCICIO 2021**

Xestión do Sólo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración  
  
Ángel Rodríguez González



## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.1

NIF:	A70392758			UNIDAD (1):
DENOMINACIÓN SOCIAL:	<i>Brazação Pivel. M. V. M.</i>		Euros:	<input checked="" type="checkbox"/> 09001
XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.	<i>(Signature)</i>		Miles:	<input type="checkbox"/> 09002
	<i>(Signature)</i>		Millones:	<input type="checkbox"/> 09003
Espacio destinado para las firmas de los administradores				
ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (2)	EJERCICIO 2020 (3)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE .....</b>			11.101.948,69	8.991.718,45
I. Inmovilizado intangible .....	11000			
1. Desarrollo .....	11100	7	16.683,70	13.592,77
2. Concesiones .....	11110			
3. Patentes, licencias, marcas y similares .....	11120		12.338,12	12.770,84
4. Fondo de comercio .....	11130			
5. Aplicaciones informáticas .....	11140			
6. Investigación .....	11150		4.345,58	821,93
7. Propiedad intelectual .....	11160			
8. Otro inmovilizado intangible .....	11180			
II. Inmovilizado material .....	11170			
1. Terrenos y construcciones .....	11200	5	718.571,59	728.244,96
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material .....	11210		675.026,25	692.158,69
3. Inmovilizado en curso y anticipos .....	11220		43.545,34	36.086,27
III. Inversiones inmobiliarias .....	11230			
1. Terrenos .....	11300	6	10.226.507,88	8.212.380,92
2. Construcciones .....	11310		4.835.894,13	4.835.894,13
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo .....	11320		5.390.613,75	3.376.486,79
1. Instrumentos de patrimonio .....	11400			
2. Créditos a empresas .....	11410			
3. Valores representativos de deuda .....	11420			
4. Derivados .....	11430			
5. Otros activos financieros .....	11440			
6. Otras inversiones .....	11450			
V. Inversiones financieras a largo plazo .....	11460			
1. Instrumentos de patrimonio .....	11500	9.1	26.772,14	37.047,92
2. Créditos a terceros .....	11510		7.837,60	18.193,04
3. Valores representativos de deuda .....	11520			
4. Derivados .....	11530			
5. Otros activos financieros .....	11540			
6. Otras inversiones .....	11550		18.934,54	18.854,88
VI. Activos por impuesto diferido .....	11560			
VII. Deudas comerciales no corrientes .....	11600	12	113.413,38	451,88
	11700			

(1) Marque la casilla correspondiente según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
 O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González

## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.2

NIF:	A70392758	<i>Encerración Rivel</i>					
DENOMINACIÓN SOCIAL:							
XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA XESTUR, S.A.							
Espacio destinado para las firmas de los administradores							
ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)				
<b>B) ACTIVO CORRIENTE .....</b>							
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta .....		268.109.185,88	271.814.925,08				
12000							
12100							
II. Existencias .....	10	223.128.409,79	241.298.969,19				
1. Comerciales .....							
2. Materias primas y otros aprovisionamientos .....		15.059,60	15.059,60				
a) <i>Materias primas y otros aprovisionamientos a largo plazo</i> .....		15.059,60	15.059,60				
b) <i>Materias primas y otros aprovisionamientos a corto plazo</i> .....							
3. Productos en curso .....		86.461.693,23	133.477.003,62				
a) <i>De ciclo largo de producción</i> .....		86.461.693,23	133.477.003,62				
b) <i>De ciclo corto de producción</i> .....							
4. Productos terminados .....		134.822.225,96	107.806.905,97				
a) <i>De ciclo largo de producción</i> .....		134.822.225,96	107.806.905,97				
b) <i>De ciclo corto de producción</i> .....							
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados .....							
6. Anticipos a proveedores .....		1.829.431,00					
12260	9,1						
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar .....		1.557.569,27	1.102.187,09				
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....		56.585,02	1.018.345,71				
a) <i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo</i> .....		19.639,56	40.735,96				
b) <i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo</i> .....		36.945,46	977.609,75				
2. Clientes empresas del grupo y asociadas .....		1.408.438,52	2.403,92				
3. Deudores varios .....							
4. Personal .....		4.488,84	2.755,91				
5. Activos por impuesto corriente .....		551,58	12.161,59				
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas .....		87.505,31	66.519,96				
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos .....							
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo .....		10.694.823,44					
1. Instrumentos de patrimonio .....							
2. Créditos a empresas .....							
3. Valores representativos de deuda .....							
4. Derivados .....							
5. Otros activos financieros .....		10.694.823,44					
6. Otras inversiones .....							
12450							
12460							

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

*Ángel Rodríguez González*

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

## BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.3

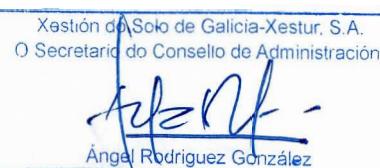
Incorporación Pmeef

M. A. J. M. G.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO	2021 (1)	EJERCICIO	2020 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo .....	12500	9.1	32.239,33	23.499,45	
1. Instrumentos de patrimonio .....	12510				
2. Créditos a empresas .....	12520				
3. Valores representativos de deuda .....	12530				
4. Derivados .....	12540				
5. Otros activos financieros .....	12550		32.239,33	23.499,45	
6. Otras inversiones .....	12560				
VI. Periodificaciones a corto plazo .....	12600		685,32	192,03	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .....	12700	9.1	32.695.458,73	29.390.077,32	
1. Tesorería .....	12710		32.695.458,73	29.390.077,32	
2. Otros activos líquidos equivalentes .....	12720				
<b>TOTAL ACTIVO (A + B) .....</b>	<b>10000</b>		<b>279.211.134,57</b>	<b>280.806.643,53</b>	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL



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

(2) Ejercicio anterior.

# BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.1

NIF:	A70392758	 Espacio destinado para las firmas de los administradores					
DENOMINACIÓN SOCIAL:							
XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.							
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)				
<b>A) PATRIMONIO NETO .....</b>							
<b>A-1) Fondos propios .....</b>							
I. Capital .....		215.501.722,35	216.639.934,07				
1. Capital escriturado .....	20000						
2. (Capital no exigido). ....	21000	9.4	214.343.021,66	215.481.233,38			
II. Prima de emisión.....	21100	9.4	216.753.711,22	216.753.711,22			
III. Reservas .....	21110		216.753.711,22	216.753.711,22			
1. Legal y estatutarias .....	21120						
2. Otras reservas .....	21200						
3. Reserva de revalorización .....	21300		2.801.166,33	2.558.883,25			
4. Reserva de capitalización.....	21310		2.756.966,28	2.756.966,28			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias) .....	21320	2.7	44.200,05	-198.083,03			
V. Resultados de ejercicios anteriores .....	21400						
1. Remanente .....	21500		-4.029.444,12				
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores). ....	21510						
VI. Otras aportaciones de socios .....	21520		-4.029.444,12				
VII. Resultado del ejercicio .....	21600						
VIII. (Dividendo a cuenta) .....	21700	3	-1.182.411,77	-3.831.361,09			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto .....	21800						
A-2) Ajustes por cambios de valor .....	21900						
I. Activos financieros disponibles para la venta .....	22000						
II. Operaciones de cobertura .....	22100						
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta .....	22200						
IV. Diferencia de conversión .....	22300						
V. Otros .....	22400						
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos .....	22500						
B) PASIVO NO CORRIENTE .....	23000	18	1.158.700,69	1.158.700,69			
I. Provisiones a largo plazo .....	31000		28.168.585,54	33.941.186,26			
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal.....	31100	14	261.828,32	720.475,95			
2. Actuaciones medioambientales .....	31110						
3. Provisiones por reestructuración .....	31120						
4. Otras provisiones .....	31130						
II. Deudas a largo plazo .....	31140		261.828,32	720.475,95			
1. Obligaciones y otros valores negociables .....	31200	9.1	132.900,42	243.495,66			
	31210						

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

**BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL**

B2.2

NIF: A70392758

DENOMINACIÓN SOCIAL:

XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-  
XESTUR, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

*Encargado Papeles* *Angel Rodriguez Gonzalez*

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

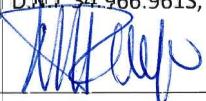
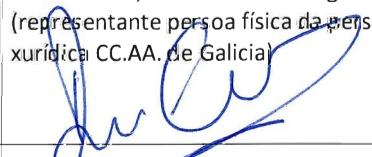
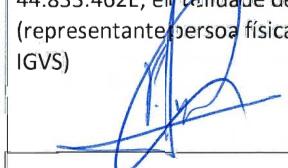
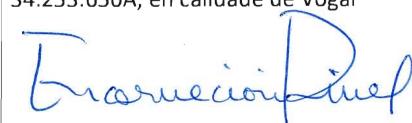
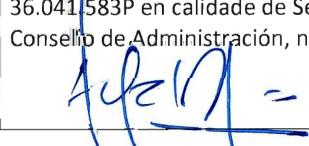
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
2.	Deudas con entidades de crédito.....	31220	=	
3.	Acreedores por arrendamiento financiero .....	31230		
4.	Derivados .....	31240		
5.	Otros pasivos financieros .....	31250	132.900,42	243.495,66
<b>III.</b>	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo ...</b>	31300	9.1-23	27.387.623,24
<b>IV.</b>	<b>Pasivos por impuesto diferido .....</b>	31400	12	386.233,56
<b>V.</b>	<b>Periodificaciones a largo plazo .....</b>	31500		
<b>VI.</b>	<b>Acreedores comerciales no corrientes .....</b>	31600		
<b>VII.</b>	<b>Deuda con características especiales a largo plazo .....</b>	31700		
<b>C)</b>	<b>PASIVO CORRIENTE .....</b>	32000		35.540.826,68
I.	<b>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta .....</b>	32100		
II.	<b>Provisiones a corto plazo.....</b>	32200	14	3.115.652,14
1.	Provisiones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero .....	32210		
2.	Otras provisiones .....	32220		
<b>III.</b>	<b>Deudas a corto plazo .....</b>	32300	9.1	12.013.617,83
1.	Obligaciones y otros valores negociables .....	32310		
2.	Deudas con entidades de crédito.....	32320		
3.	Acreedores por arrendamiento financiero .....	32330		
4.	Derivados .....	32340		
5.	Otros pasivos financieros .....	32350	9.1	12.013.617,83
<b>IV.</b>	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo ...</b>	32400	9.1-23	1.372.377,00
<b>V.</b>	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar .....</b>	32500		19.039.179,71
1.	Proveedores .....	32510	9.1	3.005.191,02
a)	<i>Proveedores a largo plazo.....</i>	32511		
b)	<i>Proveedores a corto plazo.....</i>	32512	9.1	3.005.191,02
2.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas .....	32520		
3.	Acreedores varios .....	32530	9.1	115.324,33
4.	Personal (remuneraciones pendientes de pago) .....	32540	9.1	2.039,85
5.	Pasivos por impuesto corriente .....	32550		
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas.....	32560	12	673.937,24
7.	Anticipos de clientes.....	32570	9.1	15.242.687,27
<b>VI.</b>	<b>Periodificaciones a corto plazo .....</b>	32600		
<b>VII.</b>	<b>Deuda con características especiales a corto plazo .....</b>	32700		
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C) .....</b>		30000	279.211.134,57	280.806.643,53

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

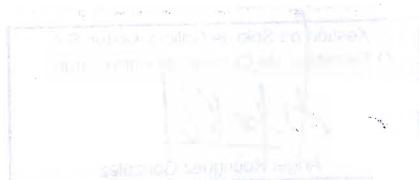
(2) Ejercicio anterior.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

*Angel Rodriguez Gonzalez*

Don Heriberto García Porto, con D.N.I 33.253.761Q, en calidad de Presidente	Dona María Ángeles Domínguez Franjo, con D.N.I. 34.966.961S, en calidad de Vogal 
Don Ricardo Valencia Hentschel, con D.N.I 34.929.270K, en calidad de Vogal 	Don David Cabañó Fernández, con D.N.I 32.796.962C, en calidad de Vogal (representante persona física da persoa xurídica CC.AA. de Galicia) 
Don Fernando Guldris Iglesias, con D.N.I. 44.833.462E, en calidad de Vogal (representante persona física da persoa xurídica IGVS) 	Dona Encarnación Rivas Díaz, con D.N.I. 34.253.650A, en calidad de Vogal 
	Don Ángel Rodríguez González, con D.N.I 36.041.583P en calidad de Secretario do Consello de Administración, non membro. 

Santiago de Compostela, a 30 de marzo de 2022



# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.1

NIF: A70392758

DENOMINACIÓN SOCIAL:

XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER

NOTAS DE LA MEMORIA EJERCICIO 2021 (1) EJERCICIO 2020 (2)

**A) OPERACIONES CONTINUADAS**

1. Importe neto de la cifra de negocios .....	40100	13-25	32.761.994,00	3.559.201,87
a) Ventas.....	40110		32.214.429,63	2.967.671,49
b) Prestaciones de servicios.....	40120		547.564,37	591.530,38
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding .....	40130			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación .....	40200	10-13	-20.764.539,23	-1.547.826,39
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo .....	40300		2.771.728,16	
4. Aprovisionamientos .....	40400	13	-15.172.808,68	-1.525.668,40
a) Consumo de mercaderías .....	40410		-136.920,00	
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.....	40420		-79.469,15	-209.914,69
c) Trabajos realizados por otras empresas .....	40430		-14.956.419,53	-1.315.753,71
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.	40440			
5. Otros ingresos de explotación .....	40500	13	300,00	2.140,12
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.....	40510		300,00	2.140,12
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.	40520			
6. Gastos de personal .....	40600	13	-2.417.889,19	-2.431.127,09
a) Sueldos, salarios y asimilados.....	40610		-1.920.870,45	-1.893.023,95
b) Cargas sociales .....	40620		-497.018,74	-538.103,14
c) Provisiones.....	40630			
7. Otros gastos de explotación .....	40700	13	-5.163.630,55	-1.152.228,43
a) Servicios exteriores .....	40710		-478.723,73	-471.650,62
b) Tributos.....	40720		-884.651,31	-678.043,06
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales .....	40730		-3.800.255,51	-2.534,75
d) Otros gastos de gestión corriente.....	40740			
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero .....	40750			
8. Amortización del inmovilizado .....	40800	5-6-7	-130.616,13	-124.688,98
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....	40900	18	8.000.000,00	
10. Excesos de provisiones .....	41000	14		252.455,36
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado .....	41100			
a) Deterioro y pérdidas.....	41110			
b) Resultados por enajenaciones y otras .....	41120			
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades holding .....	41130			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio .....	41200			

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

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.

O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.2

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

NIF: A70392758

DENOMINACIÓN SOCIAL:

XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA  
XESTUR, S.A.

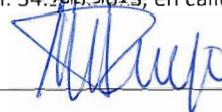
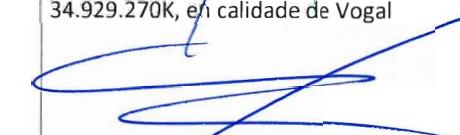
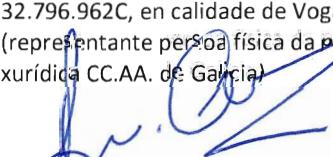
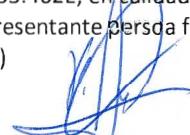
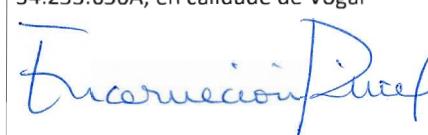
Encomienda Piel

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
13. Otros resultados .....	41300 14.13	-1.060.479,19	-500.791,47
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) .....	49100	-1.175.940,81	-3.468.533,41
14. Ingresos financieros .....	41400 9.2	2.667,55	4.631,24
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio .....	41410		
a 1) En empresas del grupo y asociadas .....	41411		
a 2) En terceros .....	41412		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros .....	41420	2.667,55	4.631,24
b 1) De empresas del grupo y asociadas .....	41421		
b 2) De terceros .....	41422	2.667,55	4.631,24
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero .....	41430		
15. Gastos financieros .....	41500 9.2	-9.138,51	-51,11
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas .....	41510		
b) Por deudas con terceros .....	41520	-215,49	-51,11
c) Por actualización de provisiones .....	41530		-8.923,02
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....	41600		
a) Cartera de negociación y otros .....	41610		
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta .....	41620		
17. Diferencias de cambio .....	41700		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....	41800		
a) Deterioros y pérdidas .....	41810		
b) Resultados por enajenaciones y otras .....	41820		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero .....	42100		
a) Incorporación al activo de gastos financieros .....	42110		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores .....	42120		
c) Resto de ingresos y gastos .....	42130		
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) .....	49200	-6.470,96	4.580,13
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2) .....	49300	-1.182.411,77	-3.463.953,28
20. Impuestos sobre beneficios .....	41900 12		-367.407,81
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20) .....	49400	-1.182.411,77	-3.831.361,09
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos .....	42000		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21) .....	49500	-1.182.411,77	-3.831.361,09

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

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

Don Heriberto García Porto, con D.N.I 33.253.761Q, en calidad de Presidente	Dona María Ángeles Domínguez Franjo, con D.N.I. 34.956.961S, en calidad de Vocal 
Don Ricardo Valencia Hentschel, con D.N.I 34.929.270K, en calidad de Vocal 	Don David Cabañó Fernández, con D.N.I. 32.796.962C, en calidad de Vocal (representante persona física da persoa xurídica CC.AA. de Galicia) 
Don Fernando Guldrís Iglesias, con D.N.I. 44.833.462E, en calidad de Vocal (representante persona física da persoa xurídica IGVS) 	Dona Encarnación Rivas Díaz, con D.N.I. 34.253.650A, en calidad de Vocal 
	Don Ángel Rodríguez González, con D.N.I 36.041.583P en calidad de Secretario do Consello de Administración, non membro. 

Santiago de Compostela, a 30 de marzo de 2022

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL**  
**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio**

PN1

NIF: A70392758

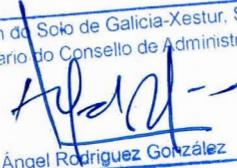
DENOMINACIÓN SOCIAL:

XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-  
XESTUR, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

*Bancomedio Puel M. Puel J. Gómez*

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS . . . . .</b>	<b>59100</b>	<b>-1.182.411,77</b>	<b>-3.831.361,09</b>
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO			
I. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .	50010		
1. Activos financieros disponibles para la venta . . . . .	50011		
2. Otros ingresos/gastos . . . . .	50012		
II. Por coberturas de flujos de efectivo . . . . .	50020		
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos . . . . .	50030		
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes . . . . .	50040		
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta . . . . .	50050		
VI. Diferencias de conversión . . . . .	50060		
VII. Efecto impositivo . . . . .	50070		
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV + V+VI+VII) . . . . .</b>	<b>59200</b>		
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
<b>VIII. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .</b>	<b>50080</b>		
1. Activos financieros disponibles para la venta . . . . .	50081		
2. Otros ingresos/gastos . . . . .	50082		
<b>IX. Por coberturas de flujos de efectivo . . . . .</b>	<b>50090</b>		
<b>X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos . . . . .</b>	<b>50100</b>		
<b>XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta . . . . .</b>	<b>50110</b>		
<b>XII. Diferencias de conversión . . . . .</b>	<b>50120</b>		
<b>XIII. Efecto impositivo . . . . .</b>	<b>50130</b>		
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI+ XII+ XIII) . . . . .</b>	<b>59300</b>		
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C) . . . . .</b>	<b>59400</b>	<b>-1.182.411,77</b>	<b>-3.831.361,09</b>

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
 Secretario del Consello de Administración  
  
 Ángel Rodríguez González

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

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.1

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

NIF: A70392758

DENOMINACIÓN SOCIAL:  
XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA  
XESTUR, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2019</u> (1) .....	511	220.682.840,47		3.375.722,70
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2019</u> (1) y anteriores .....	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2019</u> (1) y anteriores .....	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2020</u> (2).....	514	220.682.840,47		3.375.722,70
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515			
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516	-3.929.129,25		-3.375.722,70
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518	-3.929.129,25		-3.375.722,70
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos .....	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).....	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.....	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2020</u> (2) .....	511	216.753.711,22		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2020</u> (2).....	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2020</u> (2).....	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2021</u> (3).....	514	216.753.711,22		
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515			
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos .....	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).....	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.....	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2021</u> (3) .....	525	216.753.711,22		

(1) Ejercicio N-2.

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

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

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas adscritas a disposiciones de 19 de noviembre de 2011, antes de la entrada en vigor de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.

O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.2

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.2

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

NIF: A70392758

DENOMINACIÓN SOCIAL:

XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

	RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2019</u> (1) .....	511	2.756.966,28	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2019</u> (1) y anteriores .....	512		
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2019</u> (1) y anteriores .....	513		
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2020</u> (2).....	514	2.756.966,28	
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515		
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516		7.304.851,95
1. Aumentos de capital .....	517		
2. (-) Reducciones de capital .....	518		7.304.851,95
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519		
4. (-) Distribución de dividendos .....	520		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).....	521		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.....	522		
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....	523		
III. Otras variaciones del patrimonio neto.....	524	-198.083,03	-7.304.851,95
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531		
2. Otras variaciones .....	532	-198.083,03	-7.304.851,95
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2020</u> (2) .....	511	2.558.883,25	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2020</u> (2).....	512		
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2020</u> (2).....	513		
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2021</u> (3).....	514	2.558.883,25	
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515		
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516		
1. Aumentos de capital .....	517		
2. (-) Reducciones de capital .....	518		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519		
4. (-) Distribución de dividendos .....	520		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).....	521		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.....	522		
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....	523		
III. Otras variaciones del patrimonio neto.....	524	242.283,08	-4.029.444,12
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531		
2. Otras variaciones .....	532	242.283,08	-4.029.444,12
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2021</u> (3) .....	525	2.801.166,33	-4.029.444,12

(1) Ejercicio N-2.

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

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

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.

Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González

CONTINUARÁ EN LA PÁGINA PN2.3

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.3

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

NIF:	A70392758	<i>Encoreación Paul M. Rodríguez</i>		
DENOMINACIÓN SOCIAL:	XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.	Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2019</u> (1) .....</b>	<b>511</b>		<b>-7.304.851,95</b>	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2019</u> (1) y anteriores .....	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2019</u> (1) y anteriores .....	513			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2020</u> (2).....</b>	<b>514</b>		<b>-7.304.851,95</b>	
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515		<b>-3.831.361,09</b>	
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos .....	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).....	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....	523			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto.....</b>	<b>524</b>		<b>7.304.851,95</b>	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532		<b>7.304.851,95</b>	
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2020</u> (2) .....</b>	<b>511</b>		<b>-3.831.361,09</b>	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2020</u> (2).....	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2020</u> (2).....	513			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2021</u> (3).....</b>	<b>514</b>		<b>-3.831.361,09</b>	
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515		<b>-1.182.411,77</b>	
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos .....	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).....	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....	523			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto.....</b>	<b>524</b>		<b>3.831.361,09</b>	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532		<b>3.831.361,09</b>	
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2021</u> (3) .....</b>	<b>525</b>		<b>-1.182.411,77</b>	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

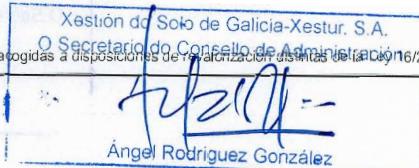
CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.4

(1) Ejercicio N-2.

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

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

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas adscritas a disposiciones de revalorización distintas a la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.



## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.4

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

NIF:	DENOMINACIÓN SOCIAL: XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.	Firma en papel		
		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2019</u> (1) .....	511			1.158.700,69
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2019</u> (1) y anteriores .....	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2019</u> (1) y anteriores .....	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2020</u> (2) .....	514			1.158.700,69
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515			
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas), .....	519			
4. (-) Distribución de dividendos .....	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2020</u> (2) .....	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2020</u> (2) .....	512			1.158.700,69
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2020</u> (2) .....	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2021</u> (3) .....	514			1.158.700,69
I. Total ingresos y gastos reconocidos .....	515			
II. Operaciones con socios o propietarios .....	516			
1. Aumentos de capital .....	517			
2. (-) Reducciones de capital .....	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas), .....	519			
4. (-) Distribución de dividendos .....	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) .....	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios .....	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios .....	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto .....	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531			
2. Otras variaciones .....	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2021</u> (3) .....	525			1.158.700,69

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.5

(1) Ejercicio N-2.

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

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

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.5

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

NIF: A70392758

DENOMINACIÓN SOCIAL:

XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA  
XESTUR, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		TOTAL
		13
A)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2019</u> (1) .....	511 220.669.378,19
I.	Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2019</u> (1) y anteriores .....	512
II.	Ajustes por errores del ejercicio <u>2019</u> (1) y anteriores .....	513
B)	SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2020</u> (2).....	514 220.669.378,19
I.	Total ingresos y gastos reconocidos .....	515 -3.831.361,09
II.	Operaciones con socios o propietarios .....	516
1.	Aumentos de capital .....	517
2.	(-) Reducciones de capital .....	518
3.	Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519
4.	(-) Distribución de dividendos .....	520
5.	Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).....	521
6.	Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.....	522
7.	Otras operaciones con socios o propietarios .....	523
III.	Otras variaciones del patrimonio neto.....	524 -198.083,03
1.	Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531
2.	Otras variaciones .....	532 -198.083,03
C)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2020</u> (2) .....	511 216.639.934,07
I.	Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2020</u> (2).....	512
II.	Ajustes por errores del ejercicio <u>2020</u> (2).....	513 216.639.934,07
D)	SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2021</u> (3).....	514 -1.182.411,77
I.	Total ingresos y gastos reconocidos .....	515
II.	Operaciones con socios o propietarios .....	516
1.	Aumentos de capital .....	517
2.	(-) Reducciones de capital .....	518
3.	Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519
4.	(-) Distribución de dividendos .....	520
5.	Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).....	521
6.	Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.....	522
7.	Otras operaciones con socios o propietarios .....	523
III.	Otras variaciones del patrimonio neto.....	524 44.200,05
1.	Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	531
2.	Otras variaciones .....	532 44.200,05
E)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2021</u> (3) .....	525 215.501.722,35

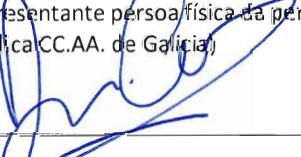
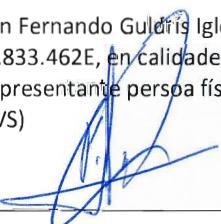
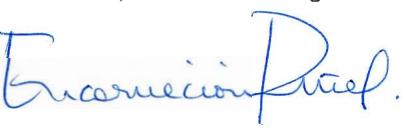
(1) Ejercicio N-2.

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

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

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a las disposiciones de revalorización de la legislación anterior deberán detallar la norma legal en la que se basan.



Don Heriberto García Porto, con D.N.I 33.253.761Q, en calidad de Presidente	Dona María Ángeles Domínguez Franjo, con D.N.I. 34.966.961S, en calidad de Vogal 
Don Ricardo Valenda Hentschel, con D.N.I 34.929.270K, en calidad de Vogal 	Don David Cabañó Fernández, con D.N.I. 32.796.962C, en calidad de Vogal (representante persona física da persoa xurídica CC.AA. de Galicia) 
Don Fernando Guláris Iglesias, con D.N.I. 44.833.462E, en calidad de Vogal (representante persona física da persoa xurídica IGVS) 	Dona Encarnación Rivas Díaz, con D.N.I. 34.253.650A, en calidad de Vogal 
	Don Ángel Rodríguez González, con D.N.I. 36.041.583P en calidad de Secretario do Consello de Administración, non membro. 

Santiago de Compostela, a 30 de marzo de 2022



## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.1

NIF: A70392758

DENOMINACIÓN SOCIAL:

XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.

Encoreación Puep

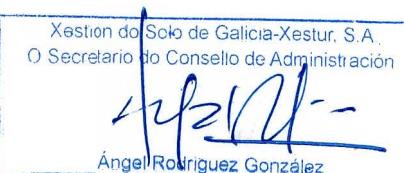
Espacio destinado para las firmas de los administradores

NOTAS EJERCICIO 2021 (1) EJERCICIO 2020 (2)

## A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN

1. Resultado del ejercicio antes de impuestos .....		-1.182.411,77	-3.463.953,28
2. Ajustes del resultado .....		-1.480.066,12	-565.172,09
a) Amortización del inmovilizado (+) .....	61100	5-6-7	130.616,13
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-) .....	61200		124.688,98
c) Variación de provisiones (+/-) .....	61201		5.260.040,20
d) Imputación de subvenciones (-) .....	61202		-91.003,94
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-) .....	61203	14	1.122.806,59
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-) .....	61204	18	-8.000.000,00
g) Ingresos financieros (-) .....	61205		
h) Gastos financieros (+) .....	61206		
i) Diferencias de cambio (+/-) .....	61207	9	-2.667,55
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-) .....	61208	9	9.138,51
k) Otros ingresos y gastos (-/+). .....	61209		51,11
3. Cambios en el capital corriente .....	61210		
a) Existencias (+/-) .....	61211		
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-) .....	61300		1.940.064,94
c) Otros activos corrientes (+/-) .....	61301	10	13.113.957,62
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-) .....	61302	9	-2.737.039,95
e) Otros pasivos corrientes (+/-) .....	61303		687.323,75
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-) .....	61304	9	-4.839,08
61305	9		7.345,27
61306			3.399.737,77
61307			329.452,89
61308			-183.709,14
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación .....	61400		4.580,13
a) Pagos de intereses (-) .....	61401	9	-6.470,96
b) Cobros de dividendos (+) .....	61402		-9.138,51
c) Cobros de intereses (+) .....	61403	9	-51,11
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-) .....	61404		
e) Otros pagos (cobros) (-/+) .....	61405		
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4) .....	61500		689.752,69

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL



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

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.2

NIF:	A70392758	<i>Entrega a la dirección de correo electrónico en el apartado de abajo</i>		
DENOMINACIÓN SOCIAL: XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.				
Espacio destinado para las firmas de los administradores				

	NOTAS	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
--	-------	--------------------	--------------------

## B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

6. Pagos por inversiones (-) .....	62100	5-6	-38.399,69	-12.733,01
a) Empresas del grupo y asociadas .....	62101			
b) Inmovilizado intangible .....	62102		-4.574,97	-905,00
c) Inmovilizado material .....	62103		-21.119,52	-11.828,01
d) Inversiones inmobiliarias .....	62104			
e) Otros activos financieros .....	62105		-12.705,20	
f) Activos no corrientes mantenidos para venta .....	62106			
g) Unidad de negocio .....	62107			
h) Otros activos .....	62108			
7. Cobros por desinversiones (+) .....	62200		14.241,10	619.428,00
a) Empresas del grupo y asociadas .....	62201			
b) Inmovilizado intangible .....	62202			
c) Inmovilizado material .....	62203			
d) Inversiones inmobiliarias .....	62204	6		587.764,80
e) Otros activos financieros .....	62205		14.241,10	31.663,20
f) Activos no corrientes mantenidos para venta .....	62206			
g) Unidad de negocio .....	62207			
h) Otros activos .....	62208			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7) .....	62300		-24.158,59	606.694,99

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL



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

# ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.3

NIF: A70392758

DENOMINACIÓN SOCIAL:

XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA  
XESTUR, S.A.

*Encarnación Puey*

*Miguel Pérez*

Espacio destinado para las firmas de los administradores

	NOTAS	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
--	-------	--------------------	--------------------

**C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN**

**9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio .....**

a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+) .....

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 (+) .....

4. Deudas con características especiales (+) .....

5. 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. Deudas con características especiales (-) .....

5. 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) .....**

63100		8.000.000,00	
63101			
63102			
63103			
63104			
63105		8.000.000,00	
63200		-3.941.576,09	-5.688.475,16
63201			
63202			
63203			
63204			
63205			
63206			
63207	9	-3.941.576,09	-5.688.475,16
63208			
63209			
63210		-3.830.980,85	-5.577.879,92
63211			
63212		-110.595,24	-110.595,24
63300			
63301			
63302			
63400		4.058.423,91	-5.688.475,16

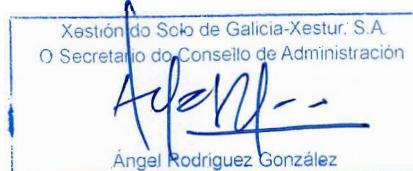
**D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio .....**

**E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D) .....**

Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio .....

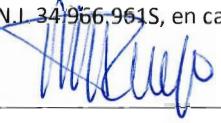
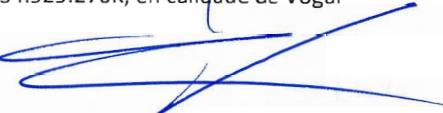
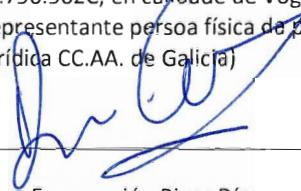
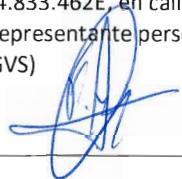
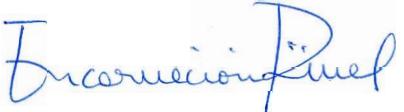
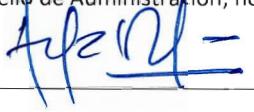
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio .....

64000			
65000		3.305.381,41	-4.392.027,48
65100	9	29.390.077,32	33.782.104,80
65200	9	32.695.458,73	29.390.077,32



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

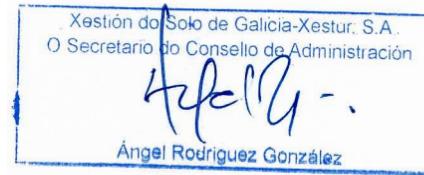
(2) Ejercicio anterior.

Don Heriberto García Porto, con D.N.I 33.253.761Q, en calidad de Presidente	Dona María Ángeles Domínguez Franjo, con D.N.I. 34.956.961S, en calidad de Vogal 
Don Ricardo Valencia Hentschel, con D.N.I 34.929.270K, en calidad de Vogal 	Don David Cabañó Fernández, con D.N.I. 32.796.962C, en calidad de Vogal (representante persona física da persoa xurídica CC.AA. de Galicia) 
Don Fernando Guldrís Iglesias, con D.N.I. 44.833.462E, en calidad de Vogal (representante persona física da persoa xurídica IGVS) 	Dona Encarnación Rivas Díaz, con D.N.I. 34.253.650A, en calidad de Vogal 
	Don Ángel Rodríguez González, con D.N.I 36.041.583P en calidad de Secretario do Consello de Administración, non membro. 

Santiago de Compostela, a 30 de marzo de 2022



**MEMORIA 2021  
XESTIÓN DO SOLO DE  
GALICIA-XESTUR, S.A.**



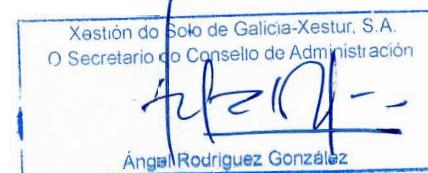




XESTIÓN  
DO SOLO  
DE GALICIA



**MEMORIA NORMAL**  
**XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA - XESTUR, S.A.**



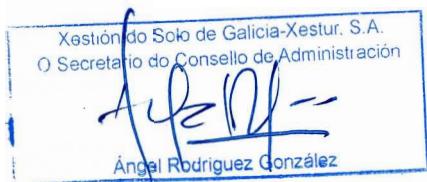
## ÍNDICE

1. Actividade da empresa
2. Bases de presentación das contas anuais
  - 2.1. Imaxe fiel.
  - 2.2. Principios contables non obligatorios aplicados.
  - 2.3. Aspectos críticos da valoración e estimación da incerteza.
  - 2.4. Efectos da primeira aplicación da modificación do PGC 2021.
  - 2.5. Comparación da información.
  - 2.6. Agrupación de partidas.
  - 2.7. Elementos recolleitos en varias partidas.
  - 2.8. Corrección de erros.
  - 2.9. Cambios en criterios contables
  - 2.10. Importancia relativa
3. Aplicación de resultados
4. Normas de rexistro e valoración
  - 4.1. Inmobilizado intangible.
  - 4.2. Inmobilizado material.
  - 4.3. Investimentos Inmobiliarios.
  - 4.4. Arrendamentos.
  - 4.5. Permutas.
  - 4.6. Instrumentos financeiros.
  - 4.7. Coberturas contables.
  - 4.8. Existencias.
  - 4.9. Transaccións en moeda estranxeira.
  - 4.10. Impostos sobre beneficios.
  - 4.11. Ingresos e gastos.
  - 4.12. Provisións e continxencias.
  - 4.13. Elementos patrimoniais de natureza ambiental.
  - 4.14. Criterios empregados para o rexistro e valoración dos gastos de persoal.
  - 4.15. Pagos baseados en accións.
  - 4.16. Subvencións, doazóns e legados.
  - 4.17. Combinacións de negocios.
  - 4.18. Negocios conxuntos.
  - 4.19. Criterios empregados en transaccións entre partes vinculadas.

- 4.20. Activos non correntes mantidos para a venda.
- 4.21. Operacións interrompidas.
- 4.22. Estado de fluxos de efectivo
5. Inmobilizado material
6. Investimentos inmobiliarios
7. Inmobilizado intanxible
  - 7.1 Xeneral
  - 7.2 Fondo de comercio
8. Arrendamentos e outras operacións de natureza similar
  - 8.1 Arrendamentos financeiros
  - 8.2 Arrendamentos operativos
9. Instrumentos financeiros
  - 9.1 Información sobre a relevancia dos instrumentos financeiros na situación financeira e os resultados da empresa
  - 9.2 Información relacionada coa conta de perdas e ganancias e o patrimonio neto
  - 9.3 Outra información
  - 9.4 Fondos propios
- 9.5 Información sobre a natureza e o nivel de risco procedente de instrumentos financeiros.
10. Existencias
11. Moeda estranxeira
12. Situación fiscal
  - 12.1 Saldos coas Administracións Públicas
13. Ingresos e Gastos
14. Provisións e continxencias
15. Información sobre medio ambiente
16. Retribucións a longo prazo ao persoal
17. Transaccións con pagos baseados en instrumentos de patrimonio
18. Subvencións, doazóns e legados
19. Combinacións de negocios
20. Negocios conxuntos
21. Activos non correntes mantidos para a venda e operacións interrompidas
22. Feitos posteriores ao peche
23. Operacións con partes vinculadas

versión 02/09/2021

24. Outra información
25. Información segmentada
26. Información sobre os adiamientos de pagos efectuados a provedores, segundo a disposición adicional 3<sup>a</sup> da Lei 15/2010, do 5 de xullo.



## XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.

Memoria Normal do Exercicio Anual terminado o 31 de Decembro de 2021.

### 1. Actividade da empresa

- O Consello da Xunta de Galicia, en reunión do 20 de decembro de 2012, autorizou o inicio dos trámites mercantís para a constitución da empresa pública “XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA - XESTUR, S.A” na cal se integran Xestión Urbanística da Coruña, S.A., Xestión Urbanística de Lugo, S.A., Xestión Urbanística de Ourense, S.A. e Xestión Urbanística de Pontevedra, S.A.
- O 23 de decembro de 2013 elévase a público o acordo de fusión mediante constitución de nova sociedade e extinción de cada unha das sociedades que se fusionan e a transmisión en bloque dos respectivos patrimonios sociais á nova entidade, que adquire por sucesión universal os dereitos e obligaciónsdaquelas. A escritura de fusión, con protocolo 1.814 do Notario de Santiago Héctor Pardo García, presentouse no Rexistro Mercantil obtendo a inscrición o 24 de febreiro de 2014.
- A sociedade inicia a súa actividade o 1 de xaneiro de 2014.
- O seu domicilio social atópase establecido en AreaCentral – Polígono de Fontiñas Local 25Z-1º andar, 15707 Santiago de Compostela.
- Reprodúcense os artigos 1º e 2º dos Estatutos Sociais, que din:

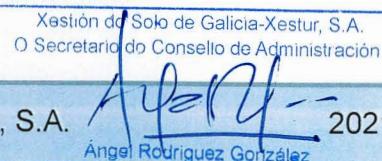
### ARTIGO 1º.- DENOMINACIÓN E RÉXIME XURÍDICO.

1º) Baixo a denominación “XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.” constitúese unha Sociedade Anónima de nacionalidade española para a realización de actividades urbanísticas no territorio de Galicia. Rexerase por estes Estatutos, polo Texto Refundido da Lei de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Lexislativo 1/2010, do 2 de xullo (LSC), pola Lei 16/2010, de 17 de decembro, de organización e funcionamento da Administración Xeral e do sector público autonómico de Galicia (LOFAXGA), polo Título IV da Lei 5/2011, do 30 de setembro, do Patrimonio da Comunidade Autónoma de Galicia e polo resto de disposicións que lle sexan de aplicación.

A sociedade atópase adscrita á Consellería con competencias en xestión e desenvolvemento de solo residencial e empresarial e será tutelada polo Instituto Galego de Vivenda e Solo nos termos previstos na lexislación aplicable.

2º) Así mesmo, seránlle aplicables a normativa relativa á transparencia de relación financeiras entre as administracións públicas e as empresas públicas dependentes delas.

3º) A Sociedade, terá a consideración de medio propio e instrumental e de servizo técnico da Administración Xeral da Comunidade Autónoma de Galicia e das entidades instrumentais do sector público autonómico que teñan a consideración de medios propios. O encargo se instrumentará a través da correspondente encomenda de xestión,



nos termos establecidos no artigo 50 da Lei 16/2010, do 17 de decembro, de organización e funcionamento da Administración xeral e do sector público autonómico de Galicia.

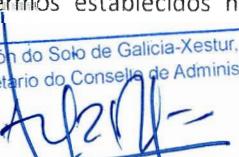
## ARTIGO 2º.- OBXECTO SOCIAL.

1º) O obxecto social vén constituído pola realización das actividades dirixidas á promoción e xestión do solo empresarial, residencial e construcción de edificacións no territorio da Comunidade Autónoma de Galicia. O desenvolvemento destas actividades ten por finalidade garantir a utilización de solo de acordo co interese xeral e dotar á Comunidade Autónoma de solo suficiente para a localización de industrias e a implantación de actividades económicas que favorezan o desenvolvemento socioeconómico e a promoción de emprego, así como de solo para a construcción de vivendas dignas e adecuadas, especialmente, aos sectores con menos capacidade económica, actuando como elemento de regulación do mercado inmobiliario e de mellora da calidade ambiental.

Inclúense nestas actividades as seguintes:

- a) Promoción, adquisición e preparación de solo para asentamentos industriais, residenciais, terciarios e de servizos.
- b) Adquisición, por calquera título, mesmo expropiación forzosa, nese caso adoptará a condición de beneficiaria da expropiación, de terreos destinados á formación de reservas de solo, preparación de solares, dotacións e equipamentos, fomento da vivienda ou calquera outra finalidade análoga de carácter urbanístico.
- c) Exercer a acción urbanizadora dirixida á preparación de solo industrial, residencial, terciario e de servizos, mediante a realización de obras de infraestruturas, urbanización e dotación de servizos para o seu adecuado equipamento, así como calquera outra acción precisa para a execución do plan urbanístico.
- d) Promover a acción edificatoria dirixida á realización de edificacións e instalacións destinadas a albergar industrias e vivendas, incluídas as vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública, así como as dotacións de equipamento comunitario previstas polo plan urbanístico.
- e) Xestión, explotación e mantemento das obras e servizos resultantes da acción urbanizadora e edificatoria.
- f) Adquisición, arrendamento, alleamento e permuta de bens inmobilés.
- g) O fomento da adquisición de solo, así como, a rehabilitación e construcción de todo tipo de edificacións.
- h) A promoción e xestión de actuacións en materia de vivenda e solo que se desenvolvan directamente na propia sociedade ou en colaboración con outras Administracións públicas competentes.
- i) Subscribir convenios con Administracións públicas ao obxecto de desenvolver actuacións vinculadas ao obxecto social nos termos establecidos na normativa vixente.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

  
Ángel Rodríguez González

k) Realización das actuacións que, en materia do seu obxecto, encoméndenlle a Administración Xeral da Comunidade Autónoma e os seus organismos autónomos e as Administracións respecto das cales a sociedade cumpra os requisitos necesarios para ser considerada como medio propio daquelas.

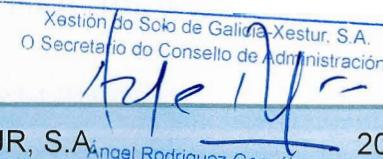
l) No desenvolvemento dos seus fins, poderá levar a cabo cantas actuacións estime convenientes en relación coa elaboración de estudos, redacción de proxectos e plans de ordenación, execución de obras, adquisición, comercialización, permuta e alleamento a título oneroso de solo, equipamento, e vivendas, constitución de dereitos reais e gravames sobre bens, xestión e explotación de obras e servizos e calquera outras que estime necesarias cos límites establecidos pola lexislación aplicable da Comunidade Autónoma de Galicia e polo resto do ordenamento xurídico.

- A Entidade non participa en ningunha outra sociedade.
- A moeda funcional coa que opera a empresa é o euro. Para a formulación dos estados financeiros en euros seguiríronse os criterios establecidos no Plan Xeral Contable tal e como figura no apartado 4. Normas de rexistro e valoración

## 2. Bases de presentación das contas anuais

### 2.1. Imaxe fiel.

- As Contas Anuais do exercicio 2021 adxuntas foron formuladas polo Consello de Administración a partir dos rexistros contables da Sociedade ao 31 de decembro de 2021 e nelas aplicáronse os principios contables e criterios de valoración recollidos no Real Decreto 1514/2007, polo que se aproba o Plan Xeral de Contabilidade, así como todo o que non contradiga ao PGC e que estea establecido nas Normas de Adaptación do Plan Xeral de Contabilidade das Empresas Inmobiliarias, aprobado segundo a Orde do 28 de decembro de 1994, e o resto de disposición legais vixentes en materia contable, e mostran a imaxe fiel do patrimonio, da situación financeira e dos resultados da Sociedade, así como a veracidade dos fluxos incorporados no estado de fluxos de efectivo.
- Con data 30 de xaneiro de 2021 foi publicado no BOE/BOE o Real Decreto 1/2021, do 12 de xaneiro, de modificación do Plan Xeral de Contabilidade. Esta modificación introduce cambios no relativo ás normas de rexistro e valoración, tanto de ingresos ordinarios, como de instrumentos financeiros. Na nota 2.4) indícanse os efectos da primeira aplicación nas Contas Anuais desta modificación.
- Non existen razóns excepcionais polas que, para mostrar a imaxe fiel, non se aplicaron disposición legais en materia contable.
- As Contas Anuais adxuntas someteránse á aprobación pola Xunta Xeral Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sen modificación algúna.
- As contas Anuais do exercicio anterior, foron aprobadas pola Xunta Xeral Ordinaria, o 28 de xuño de 2021.



## 2.2. Principios contables non obligatorios aplicados.

- Non se aplicaron principios contables non obligatorios.
- Non se aplicaron principios contables non obligatorios. Adicionalmente, o Órgano de Administración formulou estas contas anuais tendo en consideración a totalidade dos principios e normas contables de aplicación obligatoria que teñen un efecto significativo en ditas contas anuais. Non existe ningún principio contable que sendo obligatorio, deixarase de aplicar.

## 2.3. Aspectos críticos da valoración e estimación da incerteza.

- A empresa elaborou as contas anuais do exercizo 2021 baixo o principio de empresa en funcionamiento.
- A preparación das contas anuais require que a Dirección realice estimacións contables relevantes, xuizos, estimacións e hipóteses, que poideran afectar ás políticas contables adoptadas e ao importe dos activos, pasivos, ingresos, gastos e desgloses con eles relacionadas.

As estimacións e as hipóteses realizadas básanse, entre outros, na experiencia histórica ou outros feitos considerados razonables tendo en conta as circunstancias á data de peche, o resultado das cales representa a base de xuizo sobre o valor contable dos activos e pasivos non determinables dunha contía de xeito inmediato.

Os resultados reais poderían manifestarse de xeito diferente á estimada. Estas estimacións e xuizos evalúanse continuamente.

Algunhas estimacións contables consideranse siñificativas si a natureza das estimacións e supostos é material e se o impacto sobre a posición financeira ou o rendemeento operativo é material.

Aínda que estas estimacións foron realizadas pola Dirección da Sociedade coa mellor información dispoñible ao pechee de cada exercizo, aplicando a súa mellor estimación e coñecemento do mercado, é posible que eventuais acontecementos futuros obliguen á Sociedade a modificalas nos seguintes exercizos. Dacordo coa lexislación vixente recoñocerase prospectivamente os efectos do cambio de estimación na conta de resultados.

Se detallan a continuación as principais estimacións e xuizos realizados pola Sociedade:

- A vida útil dos activos materiais e intanxibles (Notas 5, 6, 7)
- A evaluación de posibles perdas por deterioro de determinados activos (Notas 9, 10)
- O cálculo de provisións (Nota 14)
- A probabilidade de ocurrencia e o importe dos pasivos indeterminados o continxentes (Nota 14).

Non se produciron cambios nas estimacións contables que sexan significativos e que afecten ao exercizo actual ou se espere que poidan afectar aos exercizos futuros.

## 2.4. Efectos da primeira aplicación da modificación do PGC 2021.

Durante o exercicio 2021 entraron en vigor as modificacións establecidas polo Real Decreto

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.

O Secretario do Consello da Administración

  
Angel Rodriguez González

2021

XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.

1/2021, do 12 de xaneiro, polo que se modifican a norma 9<sup>a</sup> de Instrumentos Financeiros e Coberturas Contables e a norma 14<sup>a</sup> de Ingresos por vendas e prestacións de servizos.

### 1) Instrumentos financeiros:

En base á disposición transitoria primeira do Real Decreto 1/2021, a Sociedade informa que as modificacións introducidas foron tidas en conta na elaboración das presentes contas anuais e as mesmas non supuxeron un cambio nas políticas contables da Sociedade.

A Sociedade na primeira aplicación desta norma 1 de xaneiro de 2021 optou en base á disposición transitoria segunda do Real Decreto 1/2021 pola solución práctica de non reexpresar a información comparativa para o exercicio 2020, optando pola aplicación prospectiva para clasificación dos instrumentos financeiros e a contabilidade de coberturas.

Tómase a opción de cambiar a clasificación de activos e pasivos de 2020 sen afectar á súa valoración. A Sociedade non tivo ningún axuste ao importe en libros dos activos e pasivos financeiros en reservas ao 1 de xaneiro de 2021.

O único impacto na Sociedade derivado da adopción do Real Decreto 1/2021 refírese á clasificación dos instrumentos financeiros. Segundo a disposición transitoria segunda do Real Decreto 1/2021, a Sociedade aplicou os novos criterios de clasificación e valoración de activos e pasivos financeiros de forma retroactiva, de conformidade co disposto na norma de rexistro e valoración 22<sup>a</sup> «Cambios en criterios contables, erros e estimacións contables» do Plan Xeral de Contabilidade.

#### Activos financeiros:

	Saldo a 1/1/2021	Reclasificados a:	
		Activos a coste amortizado	Activos a coste
Préstamos e partidas a cobrar	1.047.004,99	1.047.004,99	
Inversións mantidas ata o vencemento	18.854,88		18.854,88
Activos financeiros disponibles para a venta	18.193,04		18.193,04
	<b>1.084.052,91</b>	<b>1.047.004,99</b>	<b>37.047,92</b>

#### Pasivos financeiros:

	Saldo a 1/1/2021	Reclasificados a:	
		Pasivos a coste amortizado	
Débitos e partidas a pagar	61.209.180,82	61.209.180,82	
	<b>61.209.180,82</b>	<b>61.209.180,82</b>	

### 2) Ingresos por vendas e prestacións de servizos:

En base á disposición transitoria quita do Real Decreto 1/2021, a Sociedade optou pola solución práctica de aplicar a nova norma para os novos contratos a partir do 1 de xaneiro de 2021, optando por non reexpresar a información comparativa para o exercicio 2020.

Os impactos derivados da aplicación inicial da norma foron os seguintes:



- Analizáronse as políticas internas de recoñecemento de ingresos para as distintas tipoloxías de contratos con clientes identificando as obrigacións de desempeño, a determinación do calendario de satisfacción destas obligacións, o prezo da transacción e a súa asignación, co obxectivo de identificar posibles diferencias co modelo de recoñecemento de ingresos da nova norma, sen atopar diferencias significativas entre ambos, nin obligacións de cumprimento que desen lugar ao recoñecemento de pasivos por contratos con clientes.
- A norma require o recoñecemento dunha periodificación do gasto asociado aos custos incrementais de obter un contrato cun cliente. En base ás avaliacións levadas a cabo á data de entrada en vigor da nova norma non se detectaron este tipo de gastos na Sociedade.

#### 2.5. Comparación da información.

- Preséntase a información das distintas partidas comparada cos movementos habidos no exercicio 2020. Excepto polo mencionado na nota 2.4) anterior, non existen causas que impidan a comparación das contas anuais do exercizo coas do exercizo anterior

#### 2.6. Agrupación de partidas.

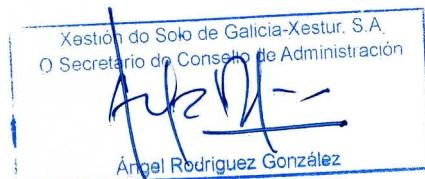
- As contas anuais non teñen ningunha partida que fose obxecto de agrupación no balance, na conta de perdas e ganancias, no estado de cambios no patrimonio neto ou no estado de fluxos de efectivo.

#### 2.7. Elementos recolleitos en varias partidas.

- Non se presentan elementos patrimoniais rexistrados en dous ou máis partidas do balance.

#### 2.8. Corrección de errores.

- As contas anuais do exercicio 2021 inclúen axustes realizados como consecuencia de erros detectados no exercicio que corresponden a exercicios anteriores e se levaron a aumento de Reservas por 44.200,05 euros. Os axustes realizados nas contas anuais do exercicio 2021, como consecuencia de erros detectados no exercizo son os seguintes:
  - Anulación de inversión financeiras anteriores, con disminución de Reservas por 10.355,44 euros.
  - Deterioro por insolvencias de créditos procedentes de exercicios anteriores, con disminución de Reservas por 61.905,00 euros.
  - Corrección do saldo de deterioro de existencias traspasadas a inversiones inmobiliarias por importe de 3.498,99 euros e a dotación dun crédito fiscal por importe de 112.961,50 euros (Nota 12), o que supón un incremento de Reservas por 116.460,49 euros.



#### 2.9. Cambios en criterios contables.

- Durante o exercicio 2021 modificaronse os criterios contables respecto dos criterios aplicados no exercicio anterior en relación á clasificación de acreedores comerciais non correntes, clasificándose neste exercicio en débedas con empresas do grupo.

#### 2.10. Importancia relativa.

- Ao determinar a información para desagregar na presente memoria sobre as diferentes partidas dos estados financeiros ou outros asuntos, a Sociedade, de acordo co Marco Conceptual do Plan Xeral Contable, tivo en conta a importancia relativa en relación coas contas anuais do exercicio 2020.

### 3. Aplicación de resultados

- A proposta de aplicación do resultado do exercicio formulada polo Órgano de Administración da Sociedade e que se someterá á aprobación da Xunta Xeral Ordinaria é a seguinte:

Base de reparto	2021
Saldo da conta de perdas e ganancias	-1.182.411,77
Reservas voluntarias	44.200,05
Total	<b>-1.138.211,72</b>
<b>Aplicación</b>	
A outros (resultados negativos de exercicios anteriores)	-1.138.211,72
Total	<b>-1.138.211,72</b>

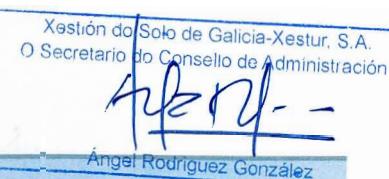
Durante o exercicio non se repartiron dividendos a conta.

A Sociedade está obrigada a destinar o 10% dos beneficios do exercicio á constitución da reserva legal, ata que ésta alcance, polo menos, o 20% do capital social. Se existisen perdas de exercicios anteriores que fixesen que ese valor do patrimonio neto da Sociedade fose inferior á cifra do capital social, o beneficio destinárase á compensación destas perdas. Ao peche dos exercizos 2021 e 2020 esta reserva estaba parcialmente constituída.

### 4. Normas de rexistro e valoración

#### 4.1. Inmobilizado intanxible.

O inmobilizado intanxible valórase inicialmente polo seu custo, xa sexa éste o prezo de adquisición ou o custo de producción.



Despois do recoñecemento inicial, o inmobilizado intanxible valórase polo seu custo, menos a amortización acumulada e, no seu caso, o importe acumulado das correccións por deterioración rexistradas.

Os activos intanxibles son activos de vida útil definida, e polo tanto, amortízanse sistemáticamente en función da vida útil estimada dos mesmos e do seu valor residual. Os métodos e períodos de amortización aplicados son revisados en cada peche de exercicio e, se procede, axustados de forma prospectiva. Polo menos ao peche do exercicio, avalíase a existencia de indicios de deterioración, nese caso estímase os importes recuperables, efectuándose as correccións valorativas que procedan.

A Sociedade reconoce contablemente calquera perda que puidese producirse no valor rexistrado destes activos con orixe na súa deterioración, utilizándose como contrapartida o epígrafe "Deterioro e resultado por enaxenación do inmobilizado" da conta de perdidas e ganancias. No presente exercicio non se reconeceu "Deterioro e resultado por enaxenación do inmobilizado" derivadas dos activos intanxibles.

Non existen inmobilizados intanxibles, cuia vida útil non se poda determinar con fiabilidade.

#### Concesións administrativas

Na Coruña, adquiríronse no ano 2000 dúas prazas de garaxe no estacionamento público da Praza de Monforte, en réxime de cesión, dado que se trata dunha concesión municipal. A amortización das mesmas efectúase en función do prazo de duración da concesión (50 anos). A vida útil estímase en 50 anos, considerando o seu valor residual nulo.

#### Propiedade industrial

Nesta conta rexistráñse os importes satisfeitos para a adquisición da propiedade da marca e logotipo de Xestur, que tiña Xestur Lugo.

Son obxecto de amortización e corrección valorativa por deterioro. Ao peche dos exercizos 2021 e 2020, atópanse totalmente amortizadas.

#### Aplicacións informáticas

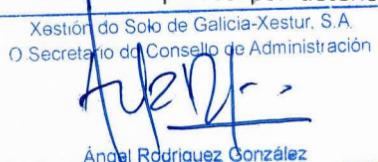
Valóranse ao prezo de adquisición ou custo de producción, incluíndose neste epígrafe os gastos de desenvolvemento das páxinas web e licenzas e actualización de programas en uso. A vida útil destes elementos estímase en 4 anos.

As reparacións que non representan unha ampliación da vida útil e os custos de mantemento son cargados na conta de perdidas e ganancias no exercicio en que se producen.

#### Deterioración de valor de inmobilizado intanxible

Ao peche do exercicio ou sempre que existan indicios de perdidas de valor, a Sociedade revisa os importes en libros dos seus activos intanxibles para determinar se existen indicios de que devanditos activos sufrisen una perda por deterioración de valor. Se existe calquera indicio, o importe recuperable do activo calcúllase co obxecto de determinar o alcance da perda por deterioración de valor (se a houbese).

No exercicio 2021 e 2020 a Sociedade non rexistrrou perdidas por deterioración do inmobilizado intanxible.



#### 4.2. Inmobilizado material.

Valórase ao seu prezo de adquisición ou ao seu custo de producción que inclúe, ademais do importe facturado despois de deducir calquera desconto ou rebaixa no prezo, todos os gastos adicionais e directamente relacionados que se produzan ata a súa posta en funcionamento, como os gastos de transporte, seguros, instalación, montaxe e outros similares. A Sociedade inclúe no custo do inmobilizado material que necesita un período de tempo superior a un ano para estar en condicións de uso, explotación ou venda, os gastos financeiros relacionados co financiamento específico ou xenérico, directamente atribuíble á adquisición, construcción ou producción. A Sociedade non ten compromisos de desmantelamento, retiro ou rehabilitación para os seus bens de activo. Por iso non se contabilizaron nos activos valores para a cobertura de tales obrigas de futuro.

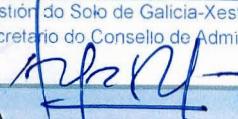
- O Consello de Administración da Sociedade considera que o valor contable dos activos non supera o valor recuperable dos mesmos
- Rexístrase a perda por deterioración do valor dun elemento do inmobilizado material cando o seu valor neto contable supere ao seu importe recuperable, entendendo este como o maior importe entre o seu valor razonable menos os custos de venda e o seu valor en uso. No exercicio 2021 e 2020 a Sociedade non rexistrou perdas por deterioración do inmobilizado material.
- Os custos de ampliación ou mellora que dan lugar a un aumento da capacidade produtiva ou a un alongamento da vida útil dos bens, son incorporados ao activo como maior valor do mesmo.
- A amortización dos elementos do inmobilizado material realiza-se, desde o momento no que están dispoñibles para a súa posta en funcionamento, de forma lineal durante a súa vida útil estimada, estimando un valor residual nulo, en función dos seguintes anos de vida útil:

Descripción	Anos	% Anual
Construccións	50	2
Otros Instalacións	10- 8,33	10-12
Mobiliario	10	10
Equipos Procesos de Información	4	25
Elementos de Transporte	10	10

#### 4.3. Investimentos Inmobiliarios.

- A Sociedade clasifica como investimentos inmobiliarios aqueles activos non correntes que sexan inmóbiles e que posúa para obter rendas, plusvalías ou ambas, en lugar de para o seu uso na produción ou subministracións de bens ou servizos, ou ben para fins administrativos, ou a súa venda no curso ordinario das operacións.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración



- A Sociedade dispón de terreos e construcións destinados á obtención de ingresos por arrendamento, que clasificou como investimentos inmobiliarios.
- Os criterios contados na norma anterior, relativa ao inmobilizado material, aplícanse aos investimentos inmobiliarios.
- Figuran por separado os terreos e as construcións, amortizándose exclusivamente estas en 50 anos e 2% anual.

#### 4.4. Arrendamentos.

- A Sociedade non mantén activos arrendados a terceiros baixo contratos de arrendamento financeiro.
- Nos arrendamentos operativos os cobros e pagos rexístranse como ingresos e gastos na conta de resultados cando se deveñan. A Sociedade mantén arrendamentos operativos de locais do IGVS para utilización da Sociedade (oficina de Santiago, Lugo e Ourense). E arrendamentos de vivendas, garaxes e parcelas industriais propiedade da Sociedade.

#### 4.5. Permutas.

- A Sociedade non realizou permutas durante os exercizos 2021 e 2020.

#### 4.6. Instrumentos financeiros.

A Sociedade ten rexistrados no capítulo de instrumentos financeiros, aqueles contratos que dan lugar a un activo financeiro nunha empresa e, simultaneamente, a un pasivo financeiro ou a un instrumento de patrimonio noutra empresa. Por tanto, a presente norma resulta de aplicación aos seguintes instrumentos financeiros:

- Activos financeiros:
  - Efectivo e outros activos líquidos equivalentes.
  - Créditos por operacións comerciais: clientes e debedores varios;
  - Créditos a terceiros: tales como os préstamos e créditos financeiros concedidos, incluídos os xurdidos da venda de activos non correntes;
  - Valores representativos de débeda doutras empresas adquiridos: tales como as obrigacións, bonos e pagarés;
  - Instrumentos de patrimonio doutras empresas adquiridos: accións, participacións en institucións de investimento colectivo e outros instrumentos de patrimonio;
  - Derivados con valoración favorable para a empresa: entre eles, futuros ou operacións a prazo, opcións, permutas financeiras e compravenda de moeda estrangeira a prazo.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración



Ángel Rodríguez González

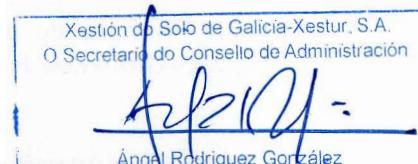
- Outros activos financeiros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos e créditos ao persoal, fianzas e depósitos constituídos, dividendos a cobrar e desembolsos esixidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

- Pasivos financeiros:
- Débitos por operacións comerciais: provedores e acredores varios
- Débedas con entidades de crédito
- Obrigacións e outros valores negociables emitidos: tales como bonos e pagarés
- Derivados con valoración desfavorable para a empresa: entre eles, futuros ou operacións a prazo, opcións, permutas financeiras e compravenda de moeda estranxeira a prazo
- Débedas con características especiais
- Outros pasivos financeiros: débedas con terceiros, tales como os préstamos e créditos financeiros recibidos de persoas ou empresas que non sexan entidades de crédito incluídos os xurdidos na compra de activos non correntes, fianzas e depósitos recibidos e desembolsos esixidos por terceiros sobre participacións.
- Instrumentos de patrimonio propio: todos os instrumentos financeiros que se inclúen dentro dos fondos propios, tal como as accións ordinarias emitidas ou participacións no capital social.

#### 1.) Activos financeiros

##### - Activos financeiros a custo amortizado

Un activo financeiro inclúese nesta categoría, mesmo cando estea admitido a negociación nun mercado organizado, se a Sociedade mantén o investimento co obxectivo de percibir os fluxos de efectivo derivados da execución do contrato, e as condicións contractuais do activo financeiro dan lugar, en datas especificadas, a fluxos de efectivo que son unicamente cobranzas de principal e intereses sobre o importe do principal pendente. Os fluxos de efectivo contractuais que son unicamente cobranzas de principal e interesse sobre o importe do principal pendente son inherentes a un acordo que ten a natureza de préstamo ordinario ou común, sen prexuízo de que a operación se acorde a un tipo de interese cero ou por baixo de mercado. Con carácter xeral, inclúense nesta categoría os créditos por operacións comerciais, e os créditos por operacións non comerciais aqueles activos financeiros que, non sendo instrumentos de patrimonio nin derivados, non teñen orixe comercial e cuxos cobranzas son de contía determinada ou determinable, que proceden de operacións de préstamo ou crédito concedidos pola Sociedade. É dicir, dentro desta categoría estarían os préstamos e contas a cobrar, así como aqueles valores representativos de débeda, cunha data de vencemento fixada, cobranzas de contía determinada ou determinable, que se negocien nun mercado activo e que a Sociedade ten intención e capacidade de conservar ata o seu vencemento.



**Valoración inicial:** Inicialmente valóranse polo seu valor razonable, máis os custos de transacción que lles sexan directamente atribuíbles. Con todo, os créditos por operacións comerciais con vencemento non superior a un ano e que non teñen un tipo de interese contractual explícito, así como os créditos ao persoal, os dividendos para cobrar e os desembolsos esixidos sobre instrumentos de patrimonio, cuxo importe espérase recibir no curto prazo, poderanxe valorar polo seu valor nominal cando o efecto de non actualizar os fluxos de efectivo non sexa significativo.

**Valoración posterior:** faise a custo amortizado e os intereses devindicados contabilízanse na conta de perdas e ganancias, aplicando o método do tipo de interese efectivo.

Con todo, os créditos con vencemento non superior a un ano que, de acordo co disposto no apartado anterior, valórense inicialmente polo seu valor nominal, continuarán valorándose polo devandito importe, salvo que se deteriorasen.

Cando os fluxos de efectivo contractuais dun activo financeiro modifícanse debido ás dificultades financeiras do emisor, a Sociedade analizará se procede contabilizar unha perda por deterioración de valor.

**Deterioración:** A Sociedade rexistra as correspondentes deterioracións pola diferenza existente entre o importe para recuperar das contas por cobrar e o valor en libros polo que se atopan rexistradas.

Polo menos ao peche do exercicio, efectúanse as correccións valorativas necesarias sempre que existe evidencia obxectiva de que o valor dun activo financeiro incluído nesta categoría, ou dun grupo de activos financeiros con similares características de risco valorados colectivamente, deteriorouse como resultado dun ou máis eventos que ocorresen despois do seu recoñecemento inicial e que ocasionen unha redución ou atraso nos fluxos de efectivo estimados futuros, que poden vir motivados pola insolvencia do debedor.

A perda por deterioración do valor destes activos financeiros é a diferenza entre o seu valor en libros e o valor actual dos fluxos de efectivo futuros, incluídos, no seu caso, os procedentes da execución das garantías reais e persoais, que se estima van xerar, descontados ao tipo de interese efectivo calculado no momento do seu recoñecemento inicial.

As correccións de valor por deterioración, así como a súa reversión cando o importe da devandita perda diminuíse por causas relacionadas cun evento posterior, recoñécense como un gasto ou un ingreso, respectivamente, na conta de perdas e ganancias. A reversión da deterioración ten como límite o valor en libros do activo que estaría recoñecido na data de reversión se non se rexistrou a deterioración do valor.

- Activos financeiros a valor razonable con cambios na conta de perdas e ganancias

Inclúense nesta categoría todos os activos financeiros, salvo que proceda a súa clasificación nalgúnha das restantes categorías. Inclúense obligatoriamente nesta categoría os activos financeiros mantidos para negociar. En todo caso, a Sociedade pode, no momento do recoñecemento inicial, designar un activo financeiro de forma irrevogable como medido ao valor razonable con cambios na conta de perdas e ganancias se facéndoo elimina ou reduce significativamente unha incoherencia de valoración ou asimetría.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur. S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

  
Ángel Rodríguez González

Valoración inicial: Valóranse polo seu valor razonable. Os custos de transacción que lles sexan directamente atribuíbles recoñécense na conta de perdidas e ganancias do exercicio.

Valoración posterior: Valor razonable con cambios na conta de perdidas e ganancias.

Deterioración: Non se deterioran debido a que están en todo momento valorados polo seu valor razonable, imputándose as variacións de valor ao resultado do exercicio.

- Activos financeiros a custo

Dentro desta categoría inclúense, entre outras, os investimentos no patrimonio de empresas do grupo, multigrupo e asociadas, así como os restantes investimentos en instrumentos de patrimonio cuxo valor razonable non pode determinarse por referencia a un prezo cotizado nun mercado activo para un instrumento idéntico, ou non pode obterse unha estimación fiable do mesmo. Incluiranse tamén nesta categoría os préstamos participativos cuxos intereses teñan carácter continxente e calquera outro activo financeiro que inicialmente procedese clasificar na carteira de valor razonable con cambios na conta de perdidas e ganancias cando non sexa posible obter unha estimación fiable do seu valor razonable.

Valoración inicial: Valóranse ao custo, que equivale ao valor razonable da contraprestación entregada más os custos de transacción que lles sexan directamente atribuíbles.

Valoración posterior: Os instrumentos de patrimonio incluídos nesta categoría valóranse polo seu custo, menos, no seu caso, o importe acumulado das correccións valorativas por deterioración.

Deterioración: Polo menos ao peche do exercicio, efectúanse as correccións valorativas necesarias sempre que existe evidencia obxectiva de que o valor en libros dun investimento non é recuperable. A Sociedade rexistra as correspondentes deterioracións pola diferenza existente entre o valor en libros e o importe recuperable, entendido este como o maior importe entre o seu valor razonable menos os custos de venda e o valor actual dos fluxos de efectivo futuros derivados do investimento, que para o caso de instrumentos de patrimonio calcúlanse, ben mediante a estimación dos que se espera recibir como consecuencia da repartición de dividendos realizado pola empresa participada e do alleamento ou baixa en contas do investimento na mesma, ben mediante a estimación da súa participación nos fluxos de efectivo que se espera sexan xerados pola empresa participada, procedentes tanto das súas actividades ordinarias como do seu alleamento ou baixa en contas.

Salvo mellor evidencia do importe recuperable dos investimentos en instrumentos de patrimonio, a estimación da perda por deterioración desta clase de activos calcúllase en función do patrimonio neto da entidade participada e das plusvalías tácitas existentes na data da valoración, netas do efecto impositivo. Na determinación dese valor, e sempre que a empresa participada haxa investido á súa vez noutra, tense en conta o patrimonio neto incluído nas

contas anuais consolidadas elaboradas aplicando os criterios do Código de Comercio e as súas normas de desenvolvemento.

O recoñecemento das correccións valorativas por deterioración de valor e, no seu caso, a súa reversión, rexístranse como un gasto ou un ingreso, respectivamente, na conta de perdas e ganancias. A reversión da deterioración terá como límite o valor en libros do investimento que estaría recoñecida na data de reversión se non se rexistrou a deterioración do valor.

- Reclasificación de activos financeiros

Cando a Sociedade cambia a forma en que xestionan os seus activos financeiros para xerar fluxos de efectivo, reclasifica todos os activos afectados de acordo cos criterios establecidos nos apartados anteriores desta norma. A reclasificación de categoría non é un suposto de baixa de balance senón un cambio no criterio de valoración.

- Intereses e dividendos recibidos de activos financeiros

Os intereses e dividendos de activos financeiros devindicados con posterioridade ao momento da adquisición recoñécense como ingresos na conta de perdas e ganancias. Os intereses dos activos financeiros valorados a custo amortizado recoñécense polo método do tipo de interese efectivo e os ingresos por dividendos procedentes de investimentos en instrumentos de patrimonio recoñécense cando xurdiron os dereitos para a Sociedade á súa percepción.

Na valoración inicial dos activos financeiros rexístranse de forma independente, atendendo ao seu vencemento, o importe dos intereses explícitos devindicados e non vencidos no devandito momento, así como o importe dos dividendos acordados polo órgano competente no momento da adquisición.

Así mesmo, se os dividendos distribuídos proceden inequivocamente de resultados xerados con anterioridade á data de adquisición porque se distribuíron importes superiores aos beneficios xerados pola participada desde a adquisición, non se recoñecen como ingresos, e minoran o valor contable do investimento.

O xuizo sobre se se xeraron beneficios pola participada realiza-se atendendo exclusivamente aos beneficios contabilizados na conta de perdas e ganancias individual desde a data de adquisición, salvo que de forma indubitada a repartición con cargo aos devanditos beneficios deba cualificarse como unha recuperación do investimento desde a perspectiva da entidade que recibe o dividendo.

- Baixa de activos financeiros

A Sociedade dá de baixa os activos financeiros cando expiran ou se cederon os dereitos sobre os fluxos de efectivo do correspondente activo financeiro e transferíronse substancialmente os riscos e beneficios inherentes á súa propiedade. No caso concreto de contas a cobrar enténdese que este feito prodúcese en xeral se se transmitiron os riscos de insolvencia e moura.

Cando o activo financeiro dáse de baixa a diferenza entre a contraprestación recibida neta dos custos de transacción atribuibles e o valor en libros do activo, máis calquera importe acumulado

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración



Antonio Rodríguez González

que se recoñeceu directamente no patrimonio neto, determina a ganancia ou perda xurdida ao dar de baixa devandito activo, que forma parte do resultado do exercicio en que esta se produce.

Pola contra, a Sociedade non dá de baixa os activos financeiros, e recoñece un pasivo financeiro por un importe igual á contraprestación recibida, nas cesións de activos financeiros nas que se reteña substancialmente os riscos e beneficios inherentes á súa propiedade.

- Efectivo e outros medios líquidos equivalentes

Baixo este epígrafe do balance de situación adxunto rexístrase o efectivo en caixa e bancos, depósitos á vista e outros investimentos a curto prazo con vencemento inferior a tres meses de alta liquidez que son rapidamente realizables en caixa e que non teñen risco de cambios no seu valor.

2.) Pasivos financeiros

- Pasivos Financeiros a custo Amortizado.

Dentro desta categoría clasifícanse todos os pasivos financeiros excepto cando deben valorarse a valor razonable con cambios na conta de perdidas e ganancias. Con carácter xeral, inclúense nesta categoría os débitos por operacións comerciais e os débitos por operacións non comerciais.

Os préstamos participativos que teñan as características dun préstamo ordinario ou común tamén se incluirán nesta categoría sen prexuízo de que a operación se acorde a un tipo de interese cero ou por baixo de mercado.

Valoración inicial: Inicialmente valóranse polo seu valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, é o prezo da transacción, que equivale ao valor razonable da contraprestación recibida axustado polos custos de transacción que lle sexan directamente atribuíbles. Con todo, os débitos por operacións comerciais con vencemento non superior a un ano e que non teñan un tipo de interese contractual, así como os desembolsos esixidos por terceiros sobre participacións, cuxo importe espérase pagar no curto prazo, pódense valorar polo seu valor nominal, cando o efecto de non actualizar os fluxos de efectivo non sexa significativo.

Valoración posterior: faise a custo amortizado. Os intereses devindicados contabilízanse na conta de perdidas e ganancias, aplicando o método do tipo de interese efectivo. Con todo, os débitos con vencemento non superior a un ano que, de acordo co disposto no apartado anterior, valórense inicialmente polo seu valor nominal, continuarán valorándose polo devandito importe.

3.) Fianzas entregadas e recibidas

Os depósitos ou fianzas constituídas en garantía de determinadas obligacións valóranse polo importe efectivamente satisfeito, que non difire significativamente do seu valor razonable.

Nas fianzas entregadas ou recibidas por arrendamentos operativos ou por prestación de servizos, a diferenza entre o seu valor razonable e o importe desembolsado considérase como un pago ou cobranza anticipado polo arrendamento ou prestación do servizo, que se imputa á

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración  
Angel Rodriguez González

conta de perdidas e ganancias durante o período do arrendamento ou durante o período no que se presta o servizo, de acordo coa norma sobre ingresos por vendas e prestación de servizos.

Ao estimar o valor razonable das fianzas, tómase como período remanente o prazo contractual mínimo comprometido durante o cal non se poida devolver o seu importe, sen tomar en consideración o comportamento estatístico de devolución.

Cando a fianza sexa a curto prazo, non é necesario realizar o desconto de fluxos de efectivo se o seu efecto non é significativo.

#### 4.) Valor razonable

O valor razonable é o importe polo que pode ser intercambiado un activo ou liquidado un pasivo, entre partes interesadas e debidamente informadas, que realicen unha transacción en condicións de independencia mutua.

Con carácter xeral, na valoración de instrumentos financeiros valorados a valor razonable, a Sociedade calcula este por referencia a un valor fiable de mercado, constituíndo o prezo cotizado nun mercado activo a mellor referencia do devandito valor razonable. Para aqueles instrumentos respecto de os cales non existe un mercado activo, o valor razonable obtense, no seu caso, mediante a aplicación de modelos e técnicas de valoración.

Asúmese que o valor en libros dos créditos e débitos por operacións comerciais aproximase ao seu valor razonable.

#### 5.) Instrumentos financeiros derivados e contabilización de coberturas

A Sociedade clasifica nas seguintes categorías as operacións de cobertura:

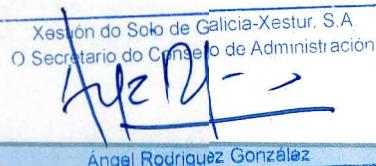
- Cobertura de valor razonable: cubre a exposición aos cambios no valor razonable de activos ou pasivos recoñecidos ou de compromisos en firme aínda non recoñecidos, ou dunha parte concreta dos mesmos, atribuíble a un risco concreto que poida afectar á conta de perdidas e ganancias.

Os cambios de valor do instrumento de cobertura e da partida cuberta atribuíbles ao risco cuberto recoñeceranse na conta de perdidas e ganancias.

Cando a partida cuberta sexa un compromiso en firme non recoñecido ou un compoñente de leste, o cambio acumulado no valor razonable da partida cuberta con posterioridade á súa designación recoñecerase como un activo ou un pasivo, e a ganancia ou perda correspondente reflectírase na conta de perdidas e ganancias.

As modificacións no importe en libros das partidas cubertas que se valoren a custo amortizado implicarán a corrección, ben desde o momento da modificación, ben (como tarde) desde que cese a contabilidade de coberturas, do tipo de interese efectivo do instrumento.

- Cobertura de fluxos de efectivo: cubre a exposición á variación dos fluxos de efectivo que se atribúa a un risco concreto asociado á totalidade ou a un compoñente dun activo ou pasivo recoñecido, ou a unha transacción prevista altamente probable, e que poida afectar á conta de perdidas e ganancias. A cobertura do risco de tipo de cambio dun compromiso en firme pode ser contabilizada como unha cobertura de fluxos de efectivo ou como unha cobertura de valor razonable.



A Sociedade está exposta ás fluctuaciones que se produzan nos tipos de cambio dos diferentes países onde opera. Con obxecto de mitigar este risco, séguese a práctica de formalizar, sobre a base das súas previsións e orzamentos, contratos de cobertura de risco na variación do tipo de cambio cando as perspectivas de evolución do mercado así o aconsellan.

Do mesmo xeito, mantén unha exposición ao tipo de cambio polas variacións potenciais que se poidan producir nas diferentes divisas en que mantén a débeda con entidades financeiras, polo que realiza coberturas deste tipo de operacións cando as perspectivas de evolución do mercado así o aconsellan.

Doutra banda, atópase exposta ás variacións nas curvas de tipo de interese ao manter toda a súa débeda con entidades financeiras a interese variable. Neste sentido a Sociedade formaliza contratos de cobertura de risco de tipos de interese, basicamente a través de contratos con estruturas que aseguran tipos de interese máximos.

Ao peche do exercicio valoráronse os contratos en vigor comparando, para cada contrato individualmente considerado, o prezo pactado coa cotización de cada divisa e, no seu caso, co tipo de interese de referencia á data de peche, recoñecéndose os cambios de valor dos mesmos na conta de resultados.

#### 6.) Instrumentos financeiros compostos

A emisión de bonos canjeables realizada pola Sociedade cumple cos requisitos necesarios establecidos polo Plan Xeral de Contabilidade para ser considerados como pasivos financeiros. Por este motivo, do importe neto recibido desde a emisión dos bonos diferencíouse o importe correspondente ao elemento de pasivo do compoñente de patrimonio neto, que representa o valor razoable da opción incorporada deste instrumento.

#### 4.7. Coberturas contables.

- A Sociedade non mantén operacións de cobertura contable.

#### 4.8. Existencias.

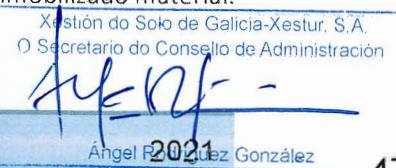
As existencias da sociedade de produtos en curso e terminados correspóndense co valor do solo industrial e residencial en curso de urbanización ou urbanizado ou coas edificacións residenciais construídas pola sociedade.

Valóranse ao prezo de adquisición ou **custo de producción**. O prezo de adquisición é o importe facturado polo provedor, deducidos os **descuentos** e os intereses incorporados ao nominal dos débitos más os gastos adicionais atribuíbles á adquisición. En canto ao custo de producción, as existencias valóranse engadindo ao custo de adquisición das materias primas e outras materias consumibles, os custos directamente imputables ao produto e a parte que razoablemente corresponde aos custos indirectamente imputables aos produtos.

Os impostos indirectos que gravan as existencias só se incorporan ao prezo de adquisición ou custo de producción cando non son recuperables directamente da Facenda Pública.

En canto ás existencias que necesitan un período superior ao ano para ser construídas, incorpóranse os gastos financeiros nos termos previstos na norma sobre **inmovilizado material**.

Durante o exercicio 2021 non se activaron custes financeiros.



Cando o valor neto realizable das existencias é inferior ao seu prezo de adquisición ou a o seu custo de producción, efectúanse as oportunas correccións valorativas recoñecéndoas como un gasto na conta de perdas e ganancias. Cando deixan de existir as circunstancias que causaron a corrección do valor das existencias, en caso de existir esta, o importe da corrección é obxecto de reversión recoñecéndo como un ingreso na conta de perdas e ganancias.

As correccións valorativas aplicadas ás promocións desenvolvidas pola Sociedade estiveron motivadas por que o valor neto realizable é inferior ao custo de adquisición. O valor neto realizable, determinouse en función de taxacións ou dos prezos de venda establecidos polo Consello de Administración, minorados polas bonificacións aplicadas sobre os prezos de venda, realizadas a pedimento do Goberno Autonómico en cobertura do desenvolvemento da actividade de Interese público ou xeral asociada á promoción de chan empresarial e incrementados polas transferencias para recibir do seu Socio maioritario en compensación das perdas das bonificacións aplicadas.

Para aqueles elementos respecto dos cales non exista un mercado activo, o valor razonable obterase, no seu caso, mediante a aplicación de modelos e técnicas de valoración. Entre os modelos e técnicas de valoración inclúese o emprego de referencias a transaccións recentes en condicións de independencia mutua entre partes interesadas e debidamente informadas, se estivesen dispoñibles, así como referencias ao valor razonable doutros activos que sexan substancialmente iguais, limitando en todo o posible o emprego de consideracións subxectivas e de datos non observables ou contrastables.

Cando corresponda aplicar a valoración polo valor razonable, os elementos que non poidan valorarse de maneira fiable, xa sexa por referencia a un valor de mercado ou mediante a aplicación dos modelos e técnicas de valoración antes sinalados, valoraranse, segundo proceda, polo seu custo amortizado ou polo seu prezo de adquisición ou custo de producción, minorado, no seu caso, polas partidas correctoras do seu valor que puidesen corresponder.

Por último, dada a natureza da actividade de promoción de chan empresarial e residencial, os prezos de venda utilizados son os establecidos polo Consello de Administración, estimados sempre de acordo á información e coñecemento do mercado e nunca superiores a estas referencias.

Durante o exercicio 2021 a Sociedade practicou correccións valorativas por deterioración de existencias por 5.984.365,76 euros e reversións de deterioros por importe de 1.207.300,16 euros.

#### 4.9. Transaccións en moeda estranxeira.

- A Sociedade non mantén transaccións en moeda estranxeira.

#### 4.10. Impostos sobre beneficios.

- O gasto por imposto corrente determinase mediante a suma do gasto por imposto corrente e o imposto diferido. O gasto por imposto corrente se determina aplicando o tipo de gravame vixente á ganancia fiscal, e minorando o resultado así obtido no importe das bonificacións e deducións xerais e aplicadas no exercicio.
- Os activos e pasivos por impostos diferidos, proceden das diferenzas temporarias definidas como os importes que se prevén pagaderos ou recuperables no futuro e que derivan da diferenza entre o valor en libros dos activos e pasivos e a súa base fiscal.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur. S.A.  
O Secretario do Consello de Administración  


Devanditos importes rexístranse aplicando á diferenza temporaria o tipo de gravame ao que se espera recuperálos ou liquidalos.

- Os activos por impostos diferidos xorden, igualmente, como consecuencia das bases imponíbles negativas pendentes de compensar e dos créditos por deducións fiscais xeradas e non aplicadas. En 2021 e 2020 non se recoñecen créditos por bases imponíbles negativas.
- Recoñécese o correspondente pasivo por impostos diferidos para tódalas diferenzas temporarias imponíbles.
- Con ocasión de cada peche contable, revisanse os impostos diferidos rexistrados (tanto activos como pasivos) con obxecto de comprobar que se manteñen vixentes, efectuándose as oportunas correccións aos mesmos, dacendo cos resultados das análises realizadas.
- O gasto ou o ingreso por imposto diferido correspón dese co recoñecemento e a cancelación dos pasivos e activos por imposto diferido, así como, no seu caso, polo recoñecemento e imputación á conta de perdidas e ganancias do ingreso directamente imputado ao patrimonio neto que poida resultar da contabilización daquelas deducións e outras vantaxes fiscais que teñan a natureza económica de subvención.

#### 4.11. Ingresos e gastos.

A Sociedade recoñece os ingresos polo desenvolvemento ordinario da súa actividade cando se produce a transferencia do control dos bens ou servizos comprometidos cos clientes. Nese momento, a Sociedade valorará o ingreso polo importe que reflicte a contraprestación á que espera ter dereito a cambio dos devanditos bens ou servizos.

Non se recoñecen ingresos nas permutas de elementos homoxéneos como as permutas de produtos terminados, ou mercaderías intercambiables entre dúas empresas co obxectivo de ser más eficaces no seu labor comercial de entregar o produto aos seus respectivos clientes.

A Sociedade recoñece os ingresos derivados dun contrato cando (ou a medida que) prodúcese a transferencia ao cliente do control sobre os bens ou servizos comprometidos (é dicir, a ou as obrigacións para cumplir).

O control dun ben ou servizo (un activo) fai referencia á capacidade para decidir plenamente sobre o uso dese elemento patrimonial e obter substancialmente todos os seus beneficios restantes. O control inclúe a capacidade de impedir que outras entidades decidan sobre o uso do activo e obteñan os seus beneficios.

Para cada obrigación para cumplir (entrega de bens ou prestación de servizos) que se identifica, a Sociedade determina ao comezo do contrato se o compromiso asumido cumprirase ao longo do tempo ou nun momento determinado.

Os ingresos derivados dos compromisos (con carácter xeral, de prestacións de servizos ou venda de bens) que se cumplen ao longo do tempo recoñécense en función do grao de avance ou

progreso cara ao cumprimento completo das obrigacións contractuais sempre que a Sociedade dispón de información fiable para realizar a medición do grao de avance.

A Sociedade revisa e, se é necesario, modifica as estimacións do ingreso para recoñecer, a medida que cumpre co compromiso assumido. A necesidade de tales revisións non indica, necesariamente, que o desenlace ou resultado da operación non poida ser estimado con fiabilidade.

Cando, a unha data determinada, a Sociedade non é capaz de medir razonablemente o grao de cumprimento da obrigación (por exemplo, nas primeiras etapas dun contrato), aínda que espera recuperar os custos incorridos para satisfacer o devandito compromiso, só recoñécense ingresos e a correspondente contraprestación nun importe equivalente aos custos incorridos ata esa data.

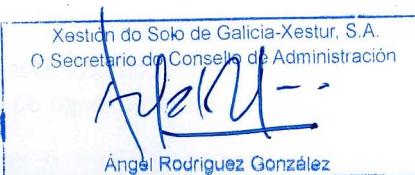
No caso das obligacións contractuais que se cumplen nun momento determinado, os ingresos derivados da súa execución recoñécense en tal data. Ata que non se produza esta circunstancia, os custos incorridos na producción ou fabricación do produto (bens ou servizos) contabilízanse como existencias.

Cando existan dúbidas relativas á cobranza do dereito de crédito previamente recoñecido como ingresos por venda ou prestación de servizos, a perda por deterioración rexistrárase como un gasto por corrección de valor por deterioración e non como un menor ingreso.

**Cumprimento da obrigación ao longo do tempo:** Enténdese que a Sociedade transfire o control dun activo (con carácter xeral, dun servizo ou produto) ao longo do tempo cando se cumple un dos seguintes criterios:

- O cliente recibe e consume de forma simultánea os beneficios proporcionados pola actividade da Sociedade a medida que se desenvolve, como sucede nalgúns servizos recorrentes. En tal caso, se outra empresa assumise o contrato non necesitaría realizar novamente de forma substancial o traballo completado ata a data.
- A Sociedade produce ou mellora un activo (tanxible ou intangible) que o cliente controla a medida que se desenvolve a actividade.
- A Sociedad elabora un activo específico para o cliente sen un uso alternativo e ten un dereito esixible á cobranza pola actividade que se completou ata a data.

Se a transferencia do control sobre o activo non se produce ao longo do tempo a Sociedade recoñece o ingreso seguido os criterios establecidos para as obligacións que se cumplen nun momento determinado.



Indicadores de cumplimento da obrigación nun momento do tempo: Para identificar o momento concreto en que o cliente obtén o control do activo, a Sociedade considera, entre outros, os seguintes indicadores:

- O cliente asume os riscos e beneficios significativos inherentes á propiedade do activo. Ao avaliar este punto, a Sociedade exclúe calquera risco que dea lugar a unha obrigación separada, distinta do compromiso de transferir o activo.
- A Sociedade transferiu a posesión física do activo.
- O cliente recibiu (aceptado) o activo a conformidade de acordo coas especificacións contractuais. Se a Sociedade pode determinar de forma obxectiva que se transferiu o control do ben ou servizo ao cliente de acordo coas especificacións acordadas, a aceptación deste último é unha formalidade que non afectaría á determinación sobre a transferencia do control.

Con todo, se a Sociedade non pode determinar de forma obxectiva que o ben ou servizo proporcionado ao cliente reúne as especificacións acordadas no contrato non poderá concluir que o cliente obtivo o control ata que reciba a aceptación do cliente.

Cando se entregan produtos (bens ou servizos) a un cliente en réxime de proba ou avaliación e este non se comprometeu a pagar a contraprestación ata que venza o período de proba, o control do produto non se transferiu ao cliente ata que este o acepta ou venza o citado prazo sen comunicar a súa desconformidade.

- A Sociedade ten un dereito de cobranza por transferir o activo.
- O cliente ten a propiedade do activo.

Valoración: Os ingresos ordinarios procedentes da venda de bens e da prestación de servizos valóranse polo importe monetario ou, no seu caso, polo valor razonable da contrapartida, recibida ou que se espere recibir, derivada da mesma, que, salvo evidencia en contrario, é o prezo acordado para os activos para transferir ao cliente, deducido: o importe de calquera desconto, rebaixa no prezo ou outras partidas similares que a Sociedade poida conceder, así como os intereses incorporados ao nominal dos créditos. Con todo, poderán incluírse os intereses incorporados aos créditos comerciais con vencemento non superior a un ano que non teñan un tipo de interese contractual, cando o efecto de non actualizar os fluxos de efectivo non é significativo.

Non forman parte dos ingresos os impostos que gravan as operacións de entrega de bens e prestación de servizos que a Sociedade debe repercutir a terceiros como o imposto sobre o valor engadido e os impostos especiais, así como as cantidades recibidas por conta de terceiros.

A Sociedade toma en conta na valoración do ingreso a mellor estimación da contraprestación variable se é altamente probable que non se produza unha reversión significativa do importe do ingreso recoñecido cando posteriormente resolvase a incertidume asociada á citada contraprestación.



Por excepción á regra xeral, a contraprestación variable relacionada cos acordos de cesión de licenzas, en forma de participación nas vendas ou no uso deses activos, só recoñécense cando (ou a medida que) ocorra o que sexa posterior dos seguintes sucesos: Ten lugar a venda ou o uso posterior, ou a obrigación que asume a Sociedade en virtude do contrato e á que se asignou parte ou toda a contraprestación variable é satisfeita.

Os gastos impútanse en función do criterio de pagamento, é dicir, cando se produce a corrente real de bens e servizos que os mesmos representan, con independencia do momento en que se produza a corrente monetaria ou financeira derivada deles.

#### 4.12. Provisións e continxencias.

O Órgano de Administración da Sociedade na formulación das contas anuais diferencia entre:

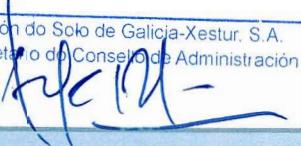
- Provisións: saldos acredores que cubren obligacións actuais derivadas de sucesos pasados, cuia cancelación é probable que orixe unha saída de recursos, pero que resultan indeterminados en canto ao seu importe e/ou momento de cancelación.
- Pasivos continxentes: obligacións posibles xurdidas como consecuencia de sucesos pasados, cuia materialización futura está condicionada a que ocorra, ou non, un ou máis eventos futuros independentes da vontade da Sociedade.
- As obrigas existentes á data do balance de situación xurdidas como consecuencia de sucesos pasados dos que poden derivarse prexuízos patrimoniais para a Sociedade cuxo importe e momento de cancelación son indeterminados rexístranse no balance de situación como provisións polo valor actual do importe máis probable que se estima que a Sociedade terá que desembolsar para cancelar a obriga.
- A compensación para recibir dun terceiro no momento de liquidar a obriga, non supón unha minoración do importe da débeda, sen prexuízo do recoñecemento no activo da Sociedade do correspondente dereito de cobro, sempre que non existan dúbidas de que devandito reembolso será percibido, rexistrándose devandito activo por un importe non superior da obriga rexistrada contablemente.

#### 4.13. Elementos patrimoniais de natureza ambiental.

- Os administradores confirman que a Sociedade non ten responsabilidades, gastos, activos, nin provisións e continxencias de natureza ambiental que puidesen ser significativos en relación co patrimonio, a situación financeira e os resultados do mesmo.

#### 4.14. Criterios empregados para o rexistro e valoración dos gastos de persoal.

- A Sociedade rexistra os gastos de persoal en función dos custos devengados de acordo cos salarios aplicables segundo o Convenio Salarial de persoal.
- Non se recoñecen provisións por retribucións ao persoal a longo prazo.
- A Sociedade está obrigada a indemnizar aos seus empregados cando cesan nos seus servizos, e non prevé despedimentos que fagan necesaria a creación dunha provisión por este concepto.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración  


Ángel Rodríguez González 2021

4.15. *Pagos baseados en accións.*

- A Sociedade non realiza pagos en accións.

4.16. *Subvencións, doazóns e legados.*

- As subvencións de capital non reintegrables valóranse polo importe concedido, reconécéndose inicialmente como ingresos directamente imputados ao patrimonio neto e impútanse a resultados en proporción á depreciación experimentada durante o período polos activos financiados polas devanditas subvencións, salvo que se trate de activos non depreciables, nese caso imputaranse ao resultado do exercicio en que se produza o alleamento ou baixa en inventario dos mesmos.
- As subvencións que se conceden para financiar gastos específicos impútanse como ingresos no exercicio en que se devenguen os gastos que están a financiar.

4.17. *Combinacións de negocios.*

- A Sociedade non mantén combinacións de negocios.

4.18. *Negocios conxuntos.*

- A Sociedade non ten negocioa conxuntos.

4.19. *Criterios empregados en transaccións entre partes vinculadas.*

- Aplícanse os criterios xerais.

4.20. *Activos non correntes mantidos para a venda.*

- A Sociedade non dispón de activos non correntes mantidos para a venda.

4.21. *Operacións interrompidas.*

- A sociedade non recoñeceu operacións interrompidas.

4.22. *Estado de fluxos de efectivo.*

No estado de fluxos de efectivo utilizánse as seguintes expresións:

- Fluxos de efectivo: entradas e saídas de diñeiro en efectivo e dos seus equivalentes, entendendo por estes as inversións a curto plazo de gran liquidez e baixo risco de alteracións no seu valor.
- Actividades de explotación: son aquelas que constituen a principal fonte dos ingresos ordinarios da entidade, así como outras actividades que non poidan ser clasificadas como de inversión ou de financiación.
- Actividades de inversión: as de adquisición, enaxenación e disposición por outros medios de activos a longo prazo e outras inversións non incluidas no efectivo e equivalentes de efectivo.
- Actividades de financiación: as que producen cambios no tamano e composición do patrimonio neto e dos préstamos tomados por parte da entidade que non formen parte das actividades de explotación.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración



Angel Rodriguez González

2021

## 5. Inmobilizado material

- O movemento habido neste capítulo do balance de situación adxunto é o seguinte:

	Terreos e construcións	Instalacións técnicas e outro inmovilizado material	Total
SALDO INICIAL BRUTO, EXERCICIO 2020	1.095.569,55	883.274,25	1.978.843,80
(+) Entradas		11.828,01	11.828,01
SALDO FINAL BRUTO, EXERCICIO 2020	1.095.569,55	895.102,26	1.990.671,81
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EXERCICIO 2020	386.278,42	848.519,71	1.234.798,13
(+) Dotación á amortización do ejercicio 2020	17.132,44	10.496,28	27.628,72
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EXERCICIO 2020	403.410,86	859.015,99	1.262.426,85
TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL NETO INICIO 2020	709.291,13	34.754,54	744.045,67
TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL NETO FINAL 2020	692.158,69	36.086,27	728.244,96
SALDO INICIAL BRUTO, EXERCICIO 2021	1.095.569,55	895.102,26	1.990.671,81
(+) Entradas		21.119,52	21.119,52
SALDO FINAL BRUTO, EXERCICIO 2021	1.095.569,55	916.221,78	2.011.791,33
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EXERCICIO 2021	403.410,86	859.015,99	1.262.426,85
(+) Dotación á amortización do ejercicio 2021	17.132,44	13.660,45	30.792,89
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EXERCICIO 2021	420.543,30	872.676,44	1.293.219,74
TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL NETO INICIO 2021	692.158,69	36.086,27	728.244,96
TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL NETO FINAL 2021	675.026,25	43.545,34	718.571,59

- Non se capitalizaron gastos financeiros no exercicio.
- Non se realizou ningunha corrección valorativa dos bens de inmobilizado.
- Existe inmobilizado material totalmente amortizado ao 31 de decembro segundo o seguinte detalle:

Exercicio 2020	Valor Contable	Amortización Acumulada
Inmovilizado material totalmente amortizado	826.084,24	826.084,24
Exercicio 2021		
Inmovilizado material totalmente amortizado	835.233,22	835.233,22

- Non se recibiron subvencións no exercicio 2021 e 2020 relacionados co inmobilizado material.
- A política da Sociedade é formalizar pólizas de seguros para cubrir os posibles riscos a que están suxeitos os diversos elementos do seu inmobilizado material.
- Non se produxo ningunha circunstancia que supoña unha incidencia significativa no exercicio presente ou a exercicios futuros que afecten a valores ~~residuais, vidas útiles ou factores de~~  
~~Xestión do Solo de Galicia-XESTUR, S.A.~~  
O Secretario do Consello de Administración

  
 Ángel Rodríguez González



- A Sociedade non ten elementos do seu inmovilizado material suxeitos a garantías.
- A continuación detállanse de forma separada o valor contable das construccíons 856.622,57€ e terreos 238.946,98€, igual que no exercizo 2020.

## 6. Investimentos inmobiliarios

- A Sociedade posúe os seguintes investimentos inmobiliarios:

- Edificio construído na Coruña na rúa Salvador de Madariaga para destinar a vivendas de aluguer por un valor total de 3.695.077,06€ (469.441,09€ de terreo e 3.225.635,97€ de construcción)A amortización acumulada deste investimento ascende a 1.070.027,43€, polo que o valor neto contable é de 2.625.049,63€.
- Edificio de 12 vivendas e 2 estudios no barrio de Argüelles (Ferrol) para aluguer, por un valor total de 921.943,55 (terreo 93.582,16€ e construcción 828.361,69€). A amortización acumulada ascende a 289.994,57€ e o valor neto contable a 631.948,98€.
- Naves industriais no polígono do Campiño na Reigosa (Ponte Caldelas), en Pontevedra, por valor de 145.361,51€ (36.112,42€ de terreo e 109.249,09€ de construcción). Amortizadas en 64.570,22€ e valor neto de 80.791,29€.
- Parcelas de Mos alugadas mediante establecemento dun dereito de superficie, que figuraban en existencias, reclasifícaronse a investimentos inmobiliarios por valor de 617.678,86€, en 2016.
- Parcelas do parque empresarial de Arbo que están alugadas e estaban en existencias, traspasáronse a investimentos inmobiliarios por 244.109,83€, en 2016.
- Parcelas do parque empresarial de Viveiro que están alugadas e estaban en existencias, traspasáronse a investimentos inmobiliarios por 272.791,41€, en 2016.
- Parcelsa do parque de Ortigueira cedida en Dereito de Superficie que estaba en existencias, traspasouse a investimentos inmobiliarios por 68.737,51€, en 2016.
- Vivendas de protección autonómica de Ortigueira que estaban en existencias para a venda traspásanse no ano 2017 a inversión inmobiliaria para destinarse ao alugueiro. Valor do terreo de 111.348,75€ e construcción de 577.674,63€. En total 689.023,38€. Están amortizadas en 34.660,49 euros. Valor neto contable 654.362,89 euros.
- Parcelsa no parque empresarial de Mos cedida en Dereito de Superficie que estaba en existencias, traspasouse a investimentos inmobiliarios no ano 2017 por 898.868,44€.
- Parcelsa no parque empresarial de Mos cedida en Dereito de Superficie que estaba en existencias, traspasouse a investimentos inmobiliarios no ano 2017 por 1.147.645,89€.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González

- Parcelas no parque empresarial de Mos cedidas en Dereiro de Superficie traspasaronse a inversión inmobiliarias no ano 2019 por importe de 638.291,84€.
- Parcela no parque empresarial de Boiro cedida en Dereito de Superficie que estaba en existencias, traspasouse a investimentos inmobiliarios no ano 2019 por 151.276,48€.
- Parcela no parque empresarial de Negreira cedida en Dereito de Superficie que estaba en existencias, traspasouse a investimentos inmobiliarios no ano 2019 por 86.009,45€.
- Plazas de garaxe e locais do Peri de Ourense, que están en aluguer, e unha vivenda traspasouse a investimentos inmobiliarios neste ano 2021 por 2.771.728,16€. Amortizáronse en 3.520,78€. Esta construción ten un deterioro dotado de 659.262€. Valor neto contable 2.108.945,38€.
- O movemento habido neste epígrafe do balance de situación foi o seguinte:

	Terreos	Construccións	Total
SALDO INICIAL BRUTO, EXERCIZO 2020	5.423.658,93	4.740.921,08	10.164.580,01
(- / +) Traspasos a / de otras partidas	- 587.764,80	-	587.764,80
SALDO FINAL BRUTO, EXERCIZO 2020	4.835.894,13	4.740.921,08	9.576.815,21
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL 2020		1.269.615,87	1.269.615,87
(+) Dotación á amortización do exercizo 2020		94.818,42	94.818,42
AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO FINAL 2020		1.364.434,29	1.364.434,29
SALDO INICIAL NETO, EXERCIZO 2020	5.423.658,93	3.471.305,21	8.894.964,14
SALDO FINAL NETO, EXERCIZO 2020	4.835.894,13	3.376.486,79	8.212.380,92
SALDO INICIAL BRUTO, EXERCIZO 2021	4.835.894,13	4.740.921,08	9.576.815,21
(- / +) Traspasos a / de otras partidas		2.771.728,16	2.771.728,16
SALDO FINAL BRUTO, EXERCIZO 2021	4.835.894,13	7.512.649,24	12.348.543,37
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL 2021		1.364.434,29	1.364.434,29
(+) Dotación á amortización do exercizo 2021		98.339,20	98.339,20
AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO FINAL 2021		1.462.773,49	1.462.773,49
DETERIORO SALDO INICIAL 2021		-	-
(- / +) Traspasos a / de otras partidas		659.262,00	659.262,00
DETERIORO SALDO FINAL 2021		659.262,00	659.262,00
SALDO INICIAL NETO, EXERCIZO 2021	4.835.894,13	3.376.486,79	8.212.380,92
SALDO FINAL NETO, EXERCIZO 2021	4.835.894,13	5.390.613,75	10.226.507,88

- No exercizo 2021 os ingresos derivados de rentas provintes das inversións inmobiliarias propiedade da Sociedade ascenderon a 394.973,23 euros (413.275,16 euros no exercizo 2020) e os gastos de explotación polos conceptos relacionados coas mesmas, comunidades, tributos, seguros e reparcions ascenden a 146.112,83 euros (70.088,38 euros no exercizo 2020).
- A Sociedade non ten as súas inversiones inmobiliarias suxeitas a garantías.
- Non existe ningunha restricción á realización das inversións, ao cobro dos ingresos derivados das mesmas ou dos recursos obtidos pola súa enaxenación ou disposición por outros medios.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur S.A.  
O Secretario do Consello de Administración



Ángel Rodríguez González

- Ao peche do exercizo non existían obligacións contractuais para adquisición, construcción ou desenrolo de inversións inmobiliarias ou para reparacións, mantemento ou melloras.
- A política da Sociedade é formalizar pólizas de seguros para cubrir os posibles riscos a que están suxeitas as inversións inmobiliarias. Anualmente, ou cando algúnsa circunstancia o fan necesario, revisanse as coberturas e os riscos cubertos e acórdanse os importes que razoablemente se deben cubrir para o ano seguinte. O gasto de seguros ascende a 9.471,66 euros.

## 7. Inmovilizado intangible

### 7.1 Xeneral

- O detalle de movementos habido neste capítulo do balance de situación adxunto é o seguinte:

	Concesiones	Patentes, licencias, marcas y similares	Aplicaciones informáticas	Total
SALDO INICIAL BRUTO, EXERCICIO 2020	21.636,44	2.565,86	120.669,79	144.872,09
(+) Resto de entradas			905,00	905,00
SALDO FINAL BRUTO, EXERCICIO 2020	21.636,44	2.565,86	121.574,79	145.777,09
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL 2020	8.432,88	2.565,86	118.943,74	129.942,48
(+) Dotación á amortización do exercicio 2020	432,72		1.809,12	2.241,84
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL 2020	8.865,60	2.565,86	120.752,86	132.184,32
SALDO NETO INICIAL EXERCICIO 2020	13.203,56	-	1.726,05	14.929,61
SALDO NETO FINAL EXERCICIO 2020	12.770,84	-	821,93	13.592,77
SALDO INICIAL BRUTO, EXERCICIO 2021	21.636,44	2.565,86	121.574,79	145.777,09
(+) Resto de entradas			4.574,97	4.574,97
SALDO FINAL BRUTO, EXERCICIO 2021	21.636,44	2.565,86	126.149,76	150.352,06
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL 2021	8.865,60	2.565,86	120.752,86	132.184,32
(+) Dotación á amortización do exercicio 2021	432,72		1.051,32	1.484,04
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL 2021	9.298,32	2.565,86	121.804,18	133.668,36
SALDO NETO INICIAL EXERCICIO 2021	12.770,84	-	821,93	13.592,77
SALDO NETO FINAL EXERCICIO 2021	12.338,12	-	4.345,58	16.683,70

- A amortización dos elementos do inmovilizado intangible realiza de forma lineal durante a súa vida útil estimada, en función dos seguintes anos de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Concesiones	50	2
Aplicaciones informáticas	4	25

- Non se produciu ningunha circunstancia que supuxesen unha incidencia significativa no exercicio presente ou a exercicios futuros que afecten a valores residuais, vidas útiles ou métodos de amortización.
- Non se capitalizaron gastos financeiros no exercicio.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración  
  
Ángel Rodríguez González

- Está totalmente amortizado inmovilizado intangible por 123.235,65 euros (123.235,65 euros no ejercicio 2020).
- A sociedade non realizou correccións valorativas dos bens de inmovilizado intangible.
- Non existen inmovilizados intangibles cuxa vida útil considerouse como indefinida.
- A Sociedade non ten elementos do seu inmovilizado intangible suxeitos a garantías.

#### 7.2 Fondo de comercio

- A Sociedade non ten Fondo de Comercio.

### 8. Arrendamentos e outras operacións de natureza similar

- A Sociedade non ten arrendamentos financeiros.
- En canto a arrendamentos operativos, información como arrendataria, a Sociedade ten arrendados ao IGVS as oficinas e sala de Xuntas de Santiago, a oficina de Lugo e a de Ourense, por importes de 14.536,44€, 1.873,94€ e 10.069,80 euros ao ano más IVE, respectivamente. (No ano 2020 por importes de 14.944,42€, 1.926,53€ e 10.364,16€). Adicionalmente, ten arrendada unha praza de garaxe no Párking de ÁREA Central, pagado no ano 2021, 1.061,16 euros más IVE (1.064,94€ en 2020).
- En canto a arrendamentos operativos, información como arrendadora, a Sociedade ten vivendas, garaxes e parcelas alugadas a terceiros:

Vivendas na Coruña, Ferrol e Ortigueira, que xeraron ingresos en 2021 por 265.423,94 euros. (En 2020, por 261.469,30 euros).

Aluguer dun garaxe en Coruña, 403,80 euros (33,65 €/mes actualizado). (En 2020, por 403,34 euros).

Prazas de garaxe nas vivendas do PERI do Centro histórico de Ourense, 24.298,56 euros. (En 2020, por 21.472,99 euros).

Parcelas en Arbo, por 2.904,84 euros. (En 2020, por 4.402,49 euros).

Parcela en Ortigueira, por 3.077,11 euros (250,58 €/mes, 320,73 actualizado). (En 2020, por 2.165,16 euros).

Parcela en Boiro, por 6.267,20 euros (718,25€/mes actualizado). (En 2020, por 5.887,65 euros).

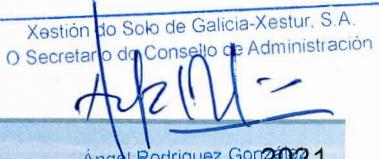
Parcela en Negreira, por 2.092,02 euros (231,07€/mes actualizado). (En 2020, por 1.622,91 euros).

Parcela en Mos, por 30.109,49 euros (2.967,40 €/mes actualizado). (En 2020, por 24.809,67 euros)

Parcela en Mos, por 36.058,06 euros (3.795,67 €/mes actualizado). (En 2020, por 31.613,67 euros)

Parcelas en Mos, por 12.487,29 euros (1.041,82 €/mes actualizado). (En 2020, por 12.490,52 euros)

Parcela en Mos, por 11.850,92 euros (1.453,41 €/mes actualizado). (En 2020, por 10.101,88 euros).





Arrendamientos operativos: Información do arrendador	Exercicio 2021	Exercicio 2020
Importe dos cobros futuros mínimos por arrendamentos operativos non cancelables		
_ Ata un ano	394.973,23	413.275,16
_ Entre un e cinco anos	1.974.866,15	2.066.375,80

Arrendamientos operativos: Información do arrendatario	Exercicio 2021	Exercicio 2020
Importe dos pagos futuros mínimos por arrendamentos operativos non cancelables		
_ Ata un ano	27.541,34	28.300,05
_ Entre un e cinco anos	137.706,70	141.500,25

## 9. Instrumentos financeiros

### 9.1 Información sobre a relevancia dos instrumentos financeiros na situación financeira e os resultados da empresa

#### a) Información relacionada co balance

##### a.1.) Categorías de activos e pasivos financeiros

###### Activos financeiros:

A análise do movemento durante o ejercicio por cada clase de activos financeiros non correntes é o seguinte:

	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados e otros	TOTAL
Saldo ao inicio do exercicio 2020	18.193,04	19.258,08	37.451,12
Altas		852,80	852,80
Sáidas e reduccións		- 1.256,00	- 1.256,00
Traspasos e outras variacións			
Saldo ao final do exercicio 2020	18.193,04	18.854,88	37.047,92
Altas		205,20	205,20
Sáidas e reduccións	- 10.355,44	- 125,54	- 10.480,98
Traspasos e outras variacións			
Saldo ao final do exercicio 2021	7.837,60	18.934,54	26.772,14

A información dos instrumentos financeiros do activo do balance da Sociedade a longo prazo, clasificados por categorías é a seguinte:

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

Angel Rodríguez González



Categorías	Clases	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados e outros		TOTAL	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020
Activos financeiros a coste		7.837,60	18.193,04	18.934,54	18.854,88	26.772,14	37.047,92
Total		7.837,60	18.193,04	18.934,54	18.854,88	26.772,14	37.047,92

A información dos instrumentos financeiros do activo do balance da sociedade a curto prazo, sen considerar o efectivo e outros activos equivalentes, clasificados por categorías, é a que se mostra a continuación:

Categorías	Clases	Créditos, derivados e otros		TOTAL	
		2021	2020	2021	2020
Activos financeiros a coste amortizado		14.026.006,15	1.047.004,99	14.026.006,15	1.047.004,99
Total		14.026.006,15	1.047.004,99	14.026.006,15	1.047.004,99

Entre os activos financeiros recóllese un depósito de 10.694.823,44 euros recibidos do Instituto Galego da Vivenda e Solo para pagar a expropiación de Navia.

A información do efectivo e outros activos líquidos equivalentes, é a seguinte:

	Exercicio 2021	Exercicio 2020
Tesourería	32.695.458,73	29.390.077,32
TOTAL	32.695.458,73	29.390.077,32

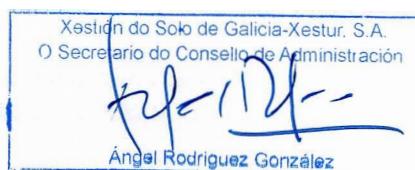
O total de efectivo e outros activos líquidos equivalentes inclúense no estado de fluxos de efectivo.

#### Pasivos financeiros:

Os instrumentos financeiros do pasivo do balance da sociedade a longo prazo, clasificados por categorías son:

Categorías	Clases	Outros		TOTAL	
		2021	2020	2021	2020
Pasivos financeiros a coste amortizado		27.520.523,66	32.834.476,75	27.520.523,66	32.834.476,75
Total		27.520.523,66	32.834.476,75	27.520.523,66	32.834.476,75

A información dos instrumentos financeiros do pasivo do balance da Sociedade a curto prazo, clasificados por categorías ao 31 de decembro de 2021, é a seguinte táboa:





Categorías	Clases	Outros		TOTAL	
		2021	2020	2021	2020
Pasivos financeiros a custe amortizado		31.751.237,30	28.374.704,07	31.751.237,30	28.374.704,07
Total		31.751.237,30	28.374.704,07	31.751.237,30	28.374.704,07

a.2.) Activos e pasivos financeiros valorados a valor razonable con cambios na conta de perdas e ganancias

- A Sociedade non dispón de activos/ pasivos financeiros valorados a valor razonable con cambios na conta de perdas e ganancias.

a.3.) Reclasificacións

- Non se produciron reclasificacións de categoría de activos financeiros.

a.4.) Compensación de activos e pasivos financeiros

- A Sociedade non efectuou compensacións de activos e pasivos financeiros.

a.5.) Activos cedidos e aceptados en garantía

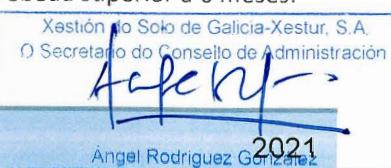
- A sociedade non mantén activos cedidos en garantía de débedas con terceiros.
- A sociedade mantén os seguintes activos de terceiros en garantía:
  - 8 prazas de garaxe por valor de 80.455,57 € e 12 prazas de motocicletas por valor de 39.048,24€, recibidos en garantía de vendas con cobro aprazado de 107.655,84€.
  - retencións en garantía do cumprimento dunha porcentaxe do prezo dos contratos que a sociedade encarga a terceiros por importe de 193.830,97 euros, (193.830,97 euros no exercicio 2020) e fianzas entregadas por clientes en garantía de arrendamento de garaxes ou parcelas e adquisición de parcelas, por 333.567,97 euros (286.163,49 euros no exercicio 2020).

a.6.) Correccións por deterioración do valor orixinadas polo risco de crédito

A análise do movemento das contas correctoras representativas das perdas por deterioración orixinadas polo risco de crédito é o seguinte:

	Créditos, derivados e otros	TOTAL Curto prazo
	Curto prazo	
Perdas por deterioro inicio 2020	172.503,76	172.503,76
Correccións por deterioro	386.564,76	386.564,76
Perdas por deterioro final 2020	559.068,52	559.068,52
Correccións por deterioro	584.762,44	584.762,44
Reversión do deterioro	- 101.787,84	- 101.787,84
Perdas por deterioro final 2021	1.042.043,12	1.042.043,12

O criterio aplicado para a determinación da existencia de evidencia obxectiva de deterioración foi o criterio fiscal polo tempo transcurrido con acumulación de débeda superior a 6 meses.



Para a totalidade de activos financeiros deteriorados a Sociedade seguiu o criterio da deterioración individualizada.

a.7.) Falta de pagamento e incumprimento de condicións contractuais

Durante o exercicio non se produciu ningunha falta de pagamento nin incumprimento das condicións contractuais en relación cos préstamos pendentes de pago ao peche do exercicio.

a.8.) Débedas con características especiais

A Sociedade mantén débedas co seu socio maioritario Instituto Galego da Vivenda e Solo, por adquisición de solo en Ofimático, Bertón e Garabolos, por un importe de 28.760.000,24 euros (27.387.623,24 euros clasificadas a longo prazo e 1.372.377 euros a corto prazo), que se vai cancelando na medida en que se producen ventas relativas a dita débeda.

a.9.) Transferencias de activos financeiros

A Sociedade non realizou cesións de activos financeiros.

**b) Información relacionada coa conta de perdas e ganancias e o patrimonio neto.**

As perdas ou ganancias netas procedentes das distintas categorías de activos financeiros definidas na norma de rexistro e valoración novena, a ganancia ou perda recoñecida na conta de perdas e ganancias que xorde da baixa de activos financeiros medidos ao custo amortizado, mostrando por separado as ganancias e as perdas xurdidas da baixa dos devanditos activos financeiros detállase no seguinte cadro:

	Perdas ou ganancias netas	
	Exercicio 2021	Exercicio 2020
Activos financeiros a custe amortizado	2.667,55	4.631,24
<b>TOTAL</b>	<b>2.667,55</b>	<b>4.631,24</b>

Corresponden aos intereses incorporados aos pagarés de vendas a prazos de Lugo cobrados en 2021 por 2.667,55 euros (en 2020 por 1.952,11 euros ademais de 2.679,13 euros cobrados polos depósitos mantidos en contas bancarias).

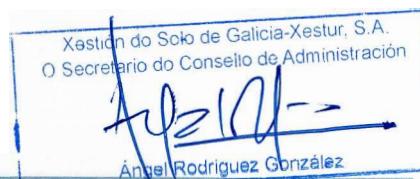
- As perdas ou ganancias netas procedentes das distintas categorías de pasivos financeiros definidas na norma de rexistro e valoración novena, detállase no seguinte cadro:

	Exercicio 2021	Exercicio 2020
Pasivos financeiros a custe amortizado	9.138,51	51,11
<b>TOTAL</b>	<b>9.138,51</b>	<b>51,11</b>

- Os intereses corresponden a un pago de intereses a unha empregada por 215,49€, e 8.923,02€ por actualización dunha provisión de responsabilidades.

**9.3 Outra información**

a) Contabilidade de coberturas





- A Sociedade non realiza operacións de cobertura.

b) Valor razonable

- A Sociedade estima como valor razonable adecuado a valoración en libros ao constituir básicamente operacións comerciais a curto prazo.

c) Empresas asociadas.

- A Sociedade realiza transaccións co Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), socio maioritario de Xestur, S.A., cunha participación no capital social de 51,53%. O IGVS é un organismo autónomo da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda da Xunta de Galicia.
- Tamén realizou operación coa Secretaría Xeral e do Patrimonio da consellería de Facenda da Xunta de Galicia, socio de Xestur, S.A., cunha participación no capital social de 47,29%.

d) Outro tipo de información

- Existe un préstamo do Ministerio de Industria para a Reindustrialización de Cedeira, sen intereses, pendente por 221.349,80 euros (332.024,70 euros en 2020), con vencementos anuais de 110.674,90 euros.

9.4. Fondos propios

- O capital social ascende a 216.753.711,22 euros nominais íntegramente desembolsado, representado por 122.051 accións nominativas de 1.775,927368 euros de valor nominal cada unha. (Igual que no ano 2020).
- A Xunta Xeral Extraordinaria de Accionistas acordou con data 28 de decembro de 2020 a compensación de perdas do ano 2019 por importe de 7.304.851,91 euros, a través da reducción da prima de emisión por importe de 3.375.722,70 euros e da reducción do capital social por importe de 3.929.129,25 euros. A inscrición no Registro Mercantil prodúxose a 28 de abril de 2021.
- A composición do accionariado ao 31 de decembro de 2021 (ao igual que no ano 2020) é a seguinte:

SOCIOS	Accións			Porcentaxe de participación
	Número de accións	Valor Nominal	Total desembolsado	
Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS)	62.892	1.775,927368	111.691.624,05	51,53%
Consellería de Economía e Facenda da Xunta de Galicia	57.721	1.775,927368	102.508.303,62	47,29%
Deputación de A Coruña	763	1.775,927368	1.355.032,58	0,63%
Deputación de Lugo	418	1.775,927368	742.337,64	0,34%
Instituto Ourenseño de Desenvolvemento Económico (INORDE)	192	1.775,927368	340.978,05	0,16%
Deputación de Pontevedra	65	1.775,927368	115.435,28	0,05%
<b>TOTAL</b>	<b>122.051</b>		<b>216.753.711,22</b>	<b>100,00%</b>

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González

- Ao peche dos exercicios 2021 e 2020, a Sociedade non tiña no seu poder accións propias.
- A Sociedade recibiu unha transferencia de 8 millóns de euros do seu socio maioritario Instituto Galego da Vivenda.
- Non se repartiron dividendos nos últimos cinco exercizos, non votando en contra da proposta de aplicación de resultados ningun dos socios.
- Existen as seguintes circunstancias que restrinxen a dispoñibilidade das reservas:

#### Reserva Legal

O 10% dos Beneficios debe destinarse á constitución da Reserva Legal, ata que dita reserva alcance o 20% do Capital Social. O único destino posible da Reserva Legal é a compensación de perdas ou a ampliación de Capital pola parte que excede do 10% do Capital xa aumentado.

Ao 31 de decembro a reserva legal constituída pola Sociedade non alcanza o 20% do Capital Social.

- As accións da sociedade non están admitidas a cotización.

#### 9.5. Información sobre a natureza e o nivel de risco procedente de instrumentos financeiros.

##### a) Risco de crédito

Os principais activos financeiros da Sociedade son saldo de tesourería, debedores comerciais e outras contas para cobrar, e investimentos, que representan a exposición máxima da Sociedade ao risco de crédito en relación cos activos financeiros.

A sociedade mantén con carácter xeral a súa tesourería e activos líquidos en entidades financeiras de elevado nivel de solvencia.

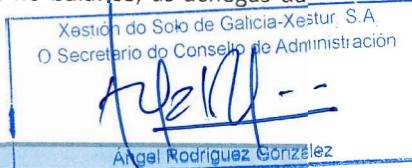
O risco de crédito da Sociedade é mínimo, atribuíble principalmente aos seus debedores comerciais por operacións previas á fusión. Os importes reflíctense no Balance de situación netos de provisións para insolvencias.

	Correccións valorativas por deterioro		Ingresos financeiros imputados a PyG	
	2021	2020	2021	2020
Créditos, derivados e outros	482.974,60	386.564,76	2.667,55	4.631,24
	482.974,60	386.564,76	2.667,55	4.631,24

##### b) Risco de liquidez

A situación xeral dos mercados financeiros, especialmente do mercado bancario, foi particularmente desfavorable nos últimos anos para os solicitantes de crédito. A sociedade asinou cunha entidade financeira un crédito garantido pola Xunta de Galicia totalmente amortizado, polo que non ten débeda con entidades de crédito.

Para poder asegurar a liquidez e atender os compromisos de pago derivados da actividade, a Sociedade dispón da tesourería que figura no balance, as achegas da Xunta e os cobros procedentes da actividade comercial.



- A clasificación por vencimientos dos activos financeiros da Sociedade, dos importes que venzan en cada un dos seguintes anos ao peche do exercicio e ata o seu último vencimiento, detállanse no seguinte cadro:

	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
<b>Anticipos a provedores</b>	<b>1.829.431,00</b>					<b>1.829.431,00</b>
<b>Inversións financeiras</b>	<b>10.727.062,77</b>	-	-	-	<b>26.772,14</b>	<b>10.753.834,91</b>
Outros activos financeiros	10.727.062,77				26.772,14	10.753.834,91
<b>Debedores comerciais e outras contas a cobrar</b>	<b>1.537.929,71</b>	<b>15.448,41</b>	<b>4.191,15</b>	-	-	<b>1.557.569,27</b>
Cientes por ventas e prestación de servicios	36.945,46	15.448,41	4.191,15			56.585,02
Cientes, socios	1.408.438,52					1.408.438,52
Personal	4.488,84					4.488,84
Administracións públicas	88.056,89					88.056,89
<b>TOTAL</b>	<b>14.094.423,48</b>	<b>15.448,41</b>	<b>4.191,15</b>	-	<b>26.772,14</b>	<b>14.140.835,18</b>

- No exercizo 2020 a clasificación era a seguinte:

	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
<b>Inversións financeiras</b>	<b>23.499,45</b>	-	-	-	<b>37.047,92</b>	<b>60.547,37</b>
Outros activos financeiros	23.499,45				37.047,92	60.547,37
<b>Debedores comerciais e outras contas a cobrar</b>	<b>1.061.451,13</b>	<b>21.096,40</b>	<b>15.448,41</b>	<b>4.191,15</b>	-	<b>1.102.187,09</b>
Cientes por ventas e prestación de servicios	977.609,75	21.096,40	15.448,41	4.191,15		1.018.345,71
Cientes, socios	2.403,92					2.403,92
Personal	2.755,91					2.755,91
Administracións Públicas	78.681,55					78.681,55
<b>TOTAL</b>	<b>1.084.950,58</b>	<b>21.096,40</b>	<b>15.448,41</b>	<b>4.191,15</b>	<b>37.047,92</b>	<b>1.162.734,46</b>

- As clasificacións por vencimento dos pasivos financeiros da Sociedade, dos importes que venzan en cada un dos seguintes anos ao peche do exercicio e ata o seu último vencimento, detállanse no seguinte cadro:





	2022	2023	2024	2025	2026	>2027	TOTAL
Débedas	12.013.617,83	110.674,90	-	-	-	22.225,52	12.146.518,25
Outros pasivos financeiros	12.013.617,83	110.674,90				22.225,52	12.146.518,25
Débedas con empresas do grupo	1.372.377,00	1.910.510,00	467.366,00	5.000.000,00	5.000.000,00	15.009.747,24	28.760.000,24
Acredores comerciais e outras contas a pagar	18.722.870,05	316.309,66	-	-	-	-	19.039.179,71
Provedores	3.005.191,02						3.005.191,02
Acredores varios	115.324,33						115.324,33
Persoal	2.039,85						2.039,85
Anticipos de clientes	14.926.377,61	316.309,66					15.242.687,27
Administracións públicas	673.937,24						673.937,24
<b>TOTAL</b>	<b>32.108.864,88</b>	<b>2.337.494,56</b>	<b>467.366,00</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>15.031.972,76</b>	<b>59.945.698,20</b>

- No exercizo 2020 a clasificación era a seguinte:

	2021	2022	2023	2024	2025	>2026	TOTAL
Débedas	1.269.176,56	110.674,90	110.674,90	-	-	22.145,86	1.512.672,22
Outros pasivos financeiros	1.269.176,56	110.674,90	110.674,90			22.145,86	1.512.672,22
Acredores comerciais non correntes	4.141.528,31	5.486.801,02	5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	7.962.651,76	32.590.981,09
Acredores comerciais e outras contas a pagar	6.615.027,29	20.506.281,48	329.766,29	-	-	-	27.451.075,06
Provedores	3.215.044,31						3.215.044,31
Acredores varios	149.446,02						149.446,02
Persoal	497,91						497,91
Anticipos de clientes	2.904.491,50	20.506.281,48	329.766,29				23.740.539,27
Administracións públicas	345.547,55						345.547,55
<b>TOTAL</b>	<b>12.025.732,16</b>	<b>26.103.757,40</b>	<b>5.440.441,19</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>7.984.797,62</b>	<b>61.554.728,37</b>

- c) Risco de mercado (inclúe tipo de interese, tipo de cambio e outros riscos de prezo).

Con respecto ao risco por tipo de cambio, a sociedade non realiza operacións en moeda estranxeira.

En canto ao risco do tipo de interese, a sociedade estima que a súa exposición a éste é mínima, xa que non ten débeda bancaria.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González 2021



Non se cre que se estea exposto a algún outro tipo de risco máis aló do que ten calquera tipo de sociedade que actúa dentro dunha economía de mercado.

## 10. Existencias

A composición das existencias e movementos durante o exercizo 2021 é a seguinte:

TERREOS	2020	ALTAS	BAIXAS	TRASPASOS E	2021
				OUTRAS VARIACIÓNS	
TERREOS BARREIROS	15.059,60 €				15.059,60 €
TERREOS LUGO	15.059,60 €				15.059,60 €
EXISTENCIAS EN CURSO	2020	ALTAS	BAIXAS	TRASPASOS E OUTRAS VARIACIÓNS	2021
P.ARTEIXO	70.693.056,40 €	11.699.611,18 €		-33.275.312,62 €	49.117.354,96 €
P.CARIÑO	1.109.042,12 €				1.109.042,12 €
PROM. ARGÜELLES 2	44.255,59 €				44.255,59 €
P.PONTECESO 2 FASE	32.017,84 €				32.017,84 €
PROM. OFIMÁTICO	24.668.273,97 €	757.855,00 €		-25.426.128,97 €	0,00 €
PADRON EN CURSO	410.044,57 €				410.044,57 €
CORISTANCO	0,00 €	4.750,00 €			4.750,00 €
Promociones en curso A Coruña	96.956.690,49 €	12.462.216,18 €	0,00 €	-58.701.441,59 €	50.717.465,08 €
MEIRA C	41.450,48 €	48.079,99 €			89.530,47 €
CASTRO DE REI	59.721,92 €				59.721,92 €
MUIMENTA 2	472.401,27 €	77.792,80 €			550.194,07 €
Palas de Rei	1.669,25 €	3.760,00 €			15.429,25 €
A Pontenova 2	217.233,28 €	2.950,00 €			220.183,28 €
O Corgo	26.968,51 €	41.860,00 €			68.828,51 €
BAAMONDE 1	1.513.301,20 €			-1.513.301,20 €	0,00 €
GANDARAS 2	26.428.393,11 €	2.286.003,01 €		-1.836.456,28 €	26.877.939,84 €
Promociones en curso Lugo	28.771.139,02 €	2.460.445,80 €	-1.513.301,20 €	-1.836.456,28 €	27.881.827,34 €
P. XINZO DE LIMIA-5ª FASE	882.834,74 €	36.465,75 €			919.300,49 €
Promociones en curso Ourense	882.834,74 €	36.465,75 €	0,00 €	0,00 €	919.300,49 €
LALIN 4	4.242.949,56 €	33.435,00 €			4.276.384,56 €
POIO	650.801,91 €				650.801,91 €
TOMIÑO	1.972.587,90 €				1.972.587,90 €
PONTECESURES		43.325,95 €			43.325,95 €
Promociones en curso Pontevedra	6.866.339,37 €	76.760,95 €	0,00 €	0,00 €	6.943.100,32 €
<b>TOTAL EXISTENCIAS EN CURSO</b>	<b>133.477.003,62 €</b>	<b>15.035.888,68 €</b>	<b>-1.513.301,20 €</b>	<b>-60.537.897,87 €</b>	<b>86.461.693,23 €</b>

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

2021  
Ángel Rodríguez González

EXISTENCIAS TERMINADAS	2020	ALTAS	BAIXAS	TRASPASOS E OUTRAS VARIACIÓNS	2021
ARZÚA 2 FASE	97.027,13 €				97.027,13 €
BOIRO 2 FASE	145.131,39 €				145.131,39 €
ORDES 2ª E 3ª	67.823,40 €				67.823,40 €
ORTIGUEIRA	2.526.817,19 €				2.526.817,19 €
PADRÓN	183.276,58 €				183.276,58 €
SIGÜEIRO	49.562,83 €		-49.562,83 €		0,00 €
NEGREIRA	592.643,48 €		-121.180,20 €		471.463,28 €
CEDEIRA	2.379.059,64 €				2.379.059,64 €
CARBALLO	3.375.074,85 €		-836.829,74 €		2.538.245,11 €
A SIONILLA	28.277.319,37 €	136.920,00 €	-6.385.476,85 €		22.028.762,52 €
PRAZAS GARAXE M7 -M8 ROSALES	451.010,88 €		-4.938,73 €		446.072,15 €
Local Ortigueira	129.048,19 €				129.048,19 €
C/ Salvador Madariaga- A Coruña	75.656,04 €				75.656,04 €
OLEIROS PARCELA EQUIPAMENTO	454.313,87 €				454.313,87 €
LOCAL DE NARÓN	592.886,42 €				592.886,42 €
BERTÓN	24.833.080,86 €				24.833.080,86 €
ARTEIXO FASE A TERMINADA			-5.166.606,05 €	33.275.312,62 €	28.108.706,57 €
OFIMÁTICO TERMINADO			-9.311.638,68 €	25.426.128,97 €	16.114.490,29 €
Promocións terminadas A Coruña	64.229.732,12 €	136.920,00 €	-21.876.233,08 €	58.701.441,59 €	101.191.860,63 €

PROVISIÓN DETERIORO A CORUÑA

GARAXES ROSALES M-7	-42.308,28 €		1.511,00 €		-40.797,28 €
GARAXES ROSALES M-8	-60.323,25 €				-60.323,25 €
M-7 Os ROSALES	-3.125,87 €				-3.125,87 €
M-8 Os ROSALES	-16.622,49 €				-16.622,49 €
LOCAL NARÓN	-406.722,00 €				-406.722,00 €
CARBALLO	-104.460,04 €		45.652,11 €	-195.339,83 €	-254.147,76 €
NEGREIRA	-70.134,07 €		14.340,60 €		-55.793,47 €
CEDEIRA	-228.375,72 €				-228.375,72 €
ORTIGUEIRA	-620.218,26 €			-7.494,30 €	-627.712,56 €
ARZÚA	-12.589,72 €				-12.589,72 €
ARTEIXO				-3.462.471,92 €	-3.462.471,92 €
TOTAL PROVISIÓN CORUÑA	-1.564.879,70 €	0,00 €	61.503,71 €	-3.665.306,05 €	-5.168.682,04 €
EXISTENCIAS TERMINADAS NETAS A Coruña	62.664.852,42 €	136.920,00 €	-21.814.729,37 €	55.036.135,54 €	96.023.178,59 €

CUIÑA CERVO C	1.112.764,19 €		-491.628,68 €		621.135,51 €
PONTENOVA 1	55.396,12 €				55.396,12 €
AS GANDARAS 2			-1.012.468,73 €	1.836.456,28 €	823.987,55 €
AS GANDARAS 1	4.398.383,61 €		-378.659,13 €		4.019.724,48 €
FOZ 2	244.606,00 €				244.606,00 €
VIVEIRO 1	2.171.385,44 €		-69.779,87 €		2.101.605,57 €
RESIDENCIAL N1-N2 GARABOLOS	9.235.378,23 €				9.235.378,23 €
Promocións terminadas Lugo	17.217.913,59 €	0,00 €	1.952.536,41 €	1.836.456,28 €	17.101.833,46 €

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González 2021



PROVISIÓN DETERIORO LUGO

FOZ	-72.419,80 €				-72.419,80 €
GÁNDARAS				-1.054.712,17 €	-1.054.712,17 €
VIVEIRO 1				-181.623,48 €	-181.623,48 €
TOTAL PROVISIÓN LUGO	-72.419,80 €	0,00 €	0,00 €	-1.236.335,65 €	-1.308.755,45 €
<b>EXIST TERMINADAS NETAS LUGO</b>	<b>17.145.493,79 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-1.952.536,41 €</b>	<b>600.120,63 €</b>	<b>15.793.078,01 €</b>

P.E.XINZO 4ª FASE				101.787,84 €	101.787,84 €
P.E. VILAMARÍN_1ªFASE	1.109.905,55 €		-73.949,67 €		1.035.955,88 €
P. Pereiro - Polígono 2A	110.573,60 €		-110.573,60 €		0,00 €
P. Pereiro - Polígono 2B	514.955,58 €		-420.730,37 €		94.225,21 €
V. P.E.R.I	2.845.148,85 €		-73.420,69 €	-2.771.728,16 €	0,00 €
Promociones terminadas Ourense	4.580.583,58 €	0,00 €	-678.674,33 €	-2.669.940,32 €	1.231.968,93 €

PROVISIÓN DETERIORO OURENSE

PROVISION VPA PERI	-689.781,69 €		27.020,70 €	662.760,99 €	0,00 €
PROVISIÓN VILAMARÍN	-138.639,83 €		9.237,16 €		-129.402,67 €
PROVISIÓN PEREIRO			12.451,22 €	-18.161,40 €	-5.710,18 €
TOTAL PROVISIÓN OURENSE	-828.421,52 €	0,00 €	48.709,08 €	644.599,59 €	-135.112,85 €
<b>EXIST TERMINADAS NETAS OURENSE</b>	<b>3.752.162,06 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-629.965,25 €</b>	<b>-2.025.340,73 €</b>	<b>1.096.856,08 €</b>

MOS I	6.261.369,79 €				6.261.369,79 €
SILLEDA 2	441.567,00 €				441.567,00 €
REIGOSA PONTECALDELAS	16.969.601,85 €		-2.367.809,13 €		14.601.792,72 €
ARBO 2	1.110.875,57 €				1.110.875,57 €
VALDECORVOS	9.139.718,97 €				9.139.718,97 €
LALIN 2000	543.708,27 €				543.708,27 €
Promociones terminadas Pontevedra	34.466.841,45 €	0,00 €	-2.367.809,13 €	0,00 €	32.099.032,32 €

PROVISIÓN PONTEVEDRA

PROVISIÓN REIGOSA	-5.678.994,17 €		980.676,13 €	-188.268,78 €	-4.886.586,82 €
PROVISIÓN VALDECORVOS	-4.016.809,09 €				-4.016.809,09 €
PROVISIÓN MOS	-308.925,78 €			-665.427,25 €	-974.353,03 €
PROVISIÓN ARBO	-95.809,71 €			-94.455,40 €	-190.265,11 €
PROVISIÓN LALÍN	-121.905,00 €				-121.905,00 €
PROVISIÓN TERMINADOS PONTEVEDRA	-10.222.443,75 €	0,00 €	980.676,13 €	-948.151,43 €	-10.189.919,05 €
<b>EXISTENCIAS NETAS PONTEVEDRA</b>	<b>24.244.397,70 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-1.387.133,00 €</b>	<b>-948.151,43 €</b>	<b>21.909.113,27 €</b>

<b>TOTAL EXISTENCIAS NETAS TERMINADAS</b>	<b>107.806.905,97 €</b>	<b>136.920,00 €</b>	<b>-25.784.364,03 €</b>	<b>52.662.764,01 €</b>	<b>134.822.225,96 €</b>
---	-------------------------	---------------------	-------------------------	------------------------	-------------------------

<b>TOTAL EXISTENCIAS NETAS</b>	<b>241.298.969,19 €</b>	<b>15.172.808,68 €</b>	<b>-27.297.665,23 €</b>	<b>-7.875.133,86 €</b>	<b>221.298.978,79 €</b>
--------------------------------	-------------------------	------------------------	-------------------------	------------------------	-------------------------

- O total de existencias ascende a 31 de decembro de 2021 a 238.101.448,18 euros, con provisións por deterioro de 16.802.469,39 euros, polo que o valor neto das existencias é de 221.298.978,79 euros. Sendo 15.059,60 euros de terreos,

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González  
2021

86.461.693,23 euros de existencias en curso e 134.822.225,96 euros de existencias terminadas.

- A peche do ano 2020 as existencias eran 253.987.133,96 euros, con provisións por deterioro de 12.688.164,77 euros, polo que o valor neto das existencias era de 241.298.969,19 euros. Sendo 15.059,60 euros de terreos, 133.477.003,62 euros de existencias en curso e 107.806.905,97 euros de existencias terminadas.
- Non houbo capitalización dos gastos financeiros nas existencias nos anos 2021 e 2020.
- A Sociedade non ten contratadas pólizas de seguros que garantan a recuperabilidade do valor neto contable das existencias nos anos 2021 e 2020.
- A Sociedade dotou provisións por deterioro de existencias no ano 2021 por 5.984.365,76 euros e reverteu deterioro por importe de 1.207.300,16 euros. En 2020 non dotou nada.
- A Sociedade en base ao establecido polo artigo 14 da Lei 5/2017, do 19 de outubro, de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia, para o Fomento do acceso ao chan empresarial na Comunidade Autónoma de Galicia, aprobou programas de incentivos para o acceso ao chan a través de bonificacións do prezo de compra.
- A Sociedade en compensación das perdas xeradas polas bonificación aplicadas ao solo empresarial ten aprobada a concesión dunha transferencia de 7,5 millóns de euros do seu socio maioritario IGVS, no exercicio 2022 para o fomento do acceso ao solo empresarial. Dita transferencia imputarase á conta de resultados en función do deterioro derivado das ventas de solo bonificado. No exercicio 2021 recibiu 8 millóns de euros de transferencia, que compensaron as perdas derivadas das bonificacións aplicadas nas parcelas escrituradas e os deterioros das parcelas adxudicadas con bonificación pendentes de escriturar.
- Con todo, non se puído aplicar a valoración polo valor razonable a promocións en curso e terminadas, por non dispoñer dun valor de mercado fiable, por importe de 4.278.471,85 e 3.858.014,74 euros respectivamente (4.218.749,93 e 4.245.508,63 no ano 2020), polo que excepcionalmente valoranse polo seu prezo de adquisición, minorado, no seu caso, polas partidas correctoras do seu valor.
- Non existen limitacións de dispoñibilidade sobre as existencias (garantías, peñores, pezas, etc.) nin outras circunstancias que afecten o seu carácter substantivo (litixios, embargos, etc.).
- A Sociedade ao peche do exercicio 2021, recibiu anticipos para a adquisición de parcelas por importe de 15.242.687,27 euros (23.740.539,27 euros no exercicio 2020).

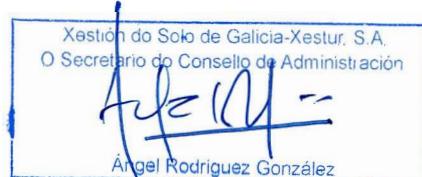
## 11. Moeda estranxeira

- A sociedade non ten operacións en moeda estranxeira.

## 12. Situación fiscal

### 12.1 Saldos con Administracións Públicas

Os saldos no exercicio 2021 e 2020 son os seguintes:

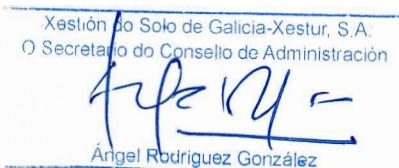


SALDOS DEBEDORES	Euros	
	2021	2020
Administracións Públicas debedoras por subvencións	59.655,20	59.655,20
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	551,58	12.161,59
Hacienda Pública, IVA soportado	27.850,11	6.864,76
Activos por impuestos diferidos	113.413,38	451,88
	<b>201.470,27</b>	<b>79.133,43</b>

SALDOS ACREDITORES	Euros	
	2021	2020
Hacienda Pública acredora por IVA	573.017,82	236.974,86
Hacienda Pública acredora por retencions prácticas	56.602,60	57.103,85
Organismos da Seguridade Social	44.316,82	51.468,84
Pasivos por impuestos diferidos	386.233,56	386.233,56
	<b>1.060.170,80</b>	<b>731.781,11</b>

A conciliación do importe neto dos ingresos e gastos do exercicio e a base imponible do Imposto sobre beneficios é a seguinte:

Saldo de ingresos e gastos do ex-	Conta de perdas e ganancias		
	Importe do exercicio 2021		
	Aumentos	Disminucións	Efecto neto
Impuesto sobre sociedades	-		1.182.411,77
Diferencias permanentes			
Base imponible (resultado fiscal)	-	14.643,03	- 14.643,03
			- 1.197.054,80



Conta de perdas e ganancias		
Importe do exercicio 2020		
Saldo de ingresos e gastos do ex -		3.831.361,09
Imposto sobre sociedades	Aumentos	Disminucións
	367.407,81	
Diferencias permanentes		367.407,81
Diferencias temporarias:		
con orixe en exercicios anteriores	217.987,50	252.871,03
		- 34.883,53
Base imponible (resultado fiscal)	1.469.631,23	- 1.469.631,23
		- 4.968.468,04

O desglose do gasto por Imposto sobre Sociedades é o seguinte:

	Conta de perdas e ganancias	
	2021	2020
Variación de impuestos diferidos		
Operaciones continuadas		-367.407,81
<b>Gasto por Impuesto sobre Sociedades</b>		<b>-367.407,81</b>

O detalle e os movementos das distintas partidas que componen os activos e pasivos por impostos diferidos, son os seguintes:

Exercicio 2021:

	Saldo Inicial	Reservas	Saldo Final
<b>Activos por impuesto diferido:</b>			
Diferencias temporarias:			
Provisións por reclamacións (Nota 14)	451,88		451,88
Deterioros inv. Inmobiliarias (Nota 6)		112.961,50	112.961,50
<b>Total Activos por impuesto diferido</b>	<b>451,88</b>	<b>112.961,50</b>	<b>113.413,38</b>
<b>Pasivos por impuesto diferido:</b>			
Subvencións (Nota 18)	386.233,56		386.233,56
<b>Total Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>386.233,56</b>	<b>0,00</b>	<b>386.233,56</b>



Exercicio 2020:

	Saldo Inicial	Conta de perdas e ganancias	Saldo Final
<b>Activos por imposto diferido:</b>			
Provisións por reclamacións (Nota 14)	367.859,69	-367.407,81	451,88
<b>Total Activos por imposto diferido</b>	<b>367.859,69</b>	<b>-367.407,81</b>	<b>451,88</b>
<b>Pasivos por imposto diferido:</b>			
Subvencións (Nota 18)	386.233,56		386.233,56
<b>Total Pasivos por imposto diferido</b>	<b>386.233,56</b>		<b>386.233,56</b>

A sociedade dotou un crédito por diferenzas temporais por 112.961,50 euros derivado dunha provisión por deterioro de existencias que se traspasaron a inversions inmobiliarias.

No exercizo 2020 a Sociedade eliminou os créditos por diferenzas temporais derivadas de provisións por outras responsabilidades, en concreto por reclamación xudiciais e as costas das mesmas, debido a que considera que o gasto para a dotación das subsistentes a fin do exercizo cumple coas condición requeridas para se considerado gasto deducible no imposto, estimando as restantes reclamacións como continxencias.

O tipo impositivo xeral vixente é do 25%.

Os exercicios abertos a inspección comprenden os catro últimos exercicios. As declaracións de impostos non poden considerarse definitivas ata a súa prescripción ou a súa aceptación polas autoridades fiscais e, con independencia de que a lexislación fiscal é susceptible a interpretacións. Os Administradores estiman que calquera pasivo fiscal adicional que puidese poñerse de manifesto, como consecuencia dunha eventual inspección, non terá un efecto significativo nas contas anuais tomadas no seu conxunto.

Están abertos a Inspección tributaria da AEAT o exercicio 2013 da extinta Xestur Pontevedra en relación á aplicación da bonificación do artigo 34 do TRLIS no Imposto de Sociedades e os trimestres do IVE (2º ao 4º). No procedemento inspector abríuse a inspección á aplicación da bonificación do artigo 34 TRLIS no exercicio 2012 de Xestur Coruña.

Recoméndase polos asesores fiscais a firma de actas en disconformidade ao considerarse que as dúas sociedades acreditaron suficientemente o seu dereito á aplicación da bonificación, en base á doctrina da propia Administración Tributaria e comprobacións anteriores nas que se considerou correcta a súa aplicación. En particular, destaca o informe elaborado pola Subdirección General de Ordenación Legal y Asistencia Jurídica del Departamento de Inspección, emitido o 5 de abril de

2010 a petición da Dependencia Rexional de Galicia en relación á Inspección do Imposto de sociedades do ejercicio 2007 de Xestur Coruña, ónde se analizan os criterios aplicables en base ás actuacións realizadas pola sociedade, considerando aplicable a bonificación á renta derivada da venta de terreos industriais por Xestur Coruña.

En relación ao IVA asinouse acta de conformidade e liquidouse 13.436,13 euros.

En relación ao Imposto de Sociedades asinouse acta de disconformidade e liquidouse 618.149,84 euros e interpuxe recurso ante o TEAR. A 21 de outubro de 2021 recíbese a resolución do TEAR con estimación parcial da reclamación, nos seguintes termos:

- Aplicación da bonificación en relación ás rentas de transmisión de terreos: o TEAR desestima dita cuestión en base á doctrina da Dirección General de Tributos existente, non obstante, entende que a motivación da inspección en relación á cuantificación da porcentaxe de bonificación aplicable non é suficiente, e polo tanto obriga a dito órgano a que retrotraiga as actuacións inspectoras e motive e xustifique de xeito claro e homoxéneo o método mediante o que determina dita porcentaxe de bonificación. Atópase pendente de inicio as actuacións inspectoras para a execución da resolución.
- Improcedencia da regularización da bonificación mediante o procedemento inspector por ser unha cuestión xa aceptada nun procedemento previo: o TEAR desestima esta cuestión ao entender que, a pesar de ser certo, o alcance do procedemento previo non incluía a aplicación de dita bonificación e que, polo tanto, a inspección podía comprobarlo de novo.
- Outras cuestións (limitación de gastos financeiros e deterioro de valor de existencias): o TEAR desestima estas cuestións.

A Sociedade procedeu, dentro do plazo establecido ao efecto, á presentación dun recurso de alzada ante o TEAC.

O imposto para devolver correspondece co importe das retencións do exercizo que ascende a 551,58 euros e 4.101,50 euros correspondente ao exercicio 2020 foron compensados pola AEAT co pago do IAE de alquileres.

### 13. Ingresos e Gastos

O detalle da conta de perdidas e ganancias adxunta é o seguinte:

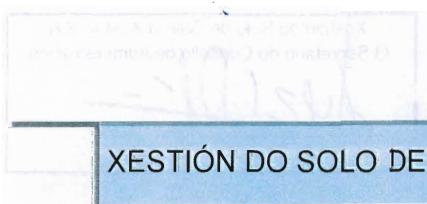
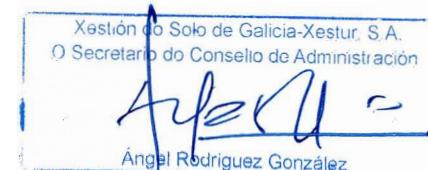




Detalle da conta de perdas e ganancias	Exercicio 2021	Exercicio 2020
1. Importe neto da cifra de negocios	<b>32.761.994,00</b>	<b>3.559.201,87</b>
Ventas	32.214.429,63	2.967.671,49
Prestación de servicios	547.564,37	591.530,38
2. Consumo de mercaderías, materias primas, productos en curso e terminados	<b>- 33.165.619,75</b>	<b>- 3.073.494,79</b>
a) Compras e traballos	- 15.172.808,68	- 1.525.668,40
b) Variación de existencias de produtos terminados e en curso	- 20.764.539,23	- 1.547.826,39
c) Variación de traballos realizados pola empresa para seu activo	- 2.771.728,16	
3. Outros ingresos de explotación	<b>300,00</b>	<b>2.140,12</b>
Ingresos accesorios e outros de xestión corrente	300,00	2.140,12
Subvencións á explotación		
4. Gastos de personal e cargas sociais:	<b>- 2.417.889,19</b>	<b>- 2.431.127,09</b>
a) Soldos e salarios	- 1.920.870,45	- 1.893.023,95
b) Seguridade Social a cargo da empresa	- 497.018,74	- 538.103,14
5. Resultados orixinados fora da actividade normal da empresa incluídos en "outros resultados"	<b>- 1.060.479,19</b>	<b>- 500.791,47</b>
6. Outros gastos de explotación:	<b>- 5.163.630,55</b>	<b>- 1.152.228,43</b>
a) Servicios exteriores	- 478.723,73	- 471.650,62
b) Tributos	- 884.651,31	- 678.043,06
c) Variación de provisións por operacións comerciais	- 3.800.255,51	- 2.534,75
d) Outros gastos de xestión corrente		

- A totalidade das ventas da Sociedade corresponde con operacións realizadas no ámbito galego pola situación dos parques empresariais e solo residencial, para clientes nacionais, con contratos a prezo fixo, con entrega do produto e pago á formalización da escritura (con desconto dos anticipos entregados a conta en certos casos) e venta directa polos comerciais da Sociedade. A Sociedade no momento no que escritura a venda e entrega o produto ao cliente cumpre coas condicións co mesmo.

a) Desagregación dos ingresos de actividades ordinarias.



### CIFRA DE NEGOCIOS 2021

VENTAS DE PARCELAS	2.021	VENTAS DE PARCELAS	2.020
Arteixo	4.637.461,36		
Ofimático	14.881.076,25		
Carballo	720.264,47	Carballo	220.365,44
A Sionlla	6.711.533,05	A Sionlla	627.943,00
Sigüeiro	90.830,00	Arzúa	129.024,00
Negreira	106.839,60	Negreira	52.901,00
		Boiro	168.201,00
Cervo	314.172,12		
Gándaras	1.524.247,50	Gándaras	242.060,00
Baamonde	1.396.889,97		
		Guitiriz	108.765,00
Viveiro	43.500,00	Viveiro	41.652,00
		Pontenova	98.232,00
Vilamarín	41.444,97		
Pereiro de Aguiar	467.520,80	Pereiro de Aguiar	80.000,00
A Reigosa	1.232.507,02	A Reigosa	
Mos		Mos	1.175.328,05
<b>Total 2021</b>	<b>32.168.287,11</b>	<b>Total 2020</b>	<b>2.944.471,49</b>

### VENTA DE VIVENDAS, GARAXES, TRASTEIROS E SOLO RESIDENCIAL

Venta de garaxes Rosales	11.342,52	Venta de garaxes Rosales	23.200,00
Venta garaxes PeriOurense	34.800,00		
<b>Total 2021</b>	<b>46.142,52</b>	<b>Total 2020</b>	<b>23.200,00</b>

TOTAL VENTAS 2021	32.214.429,63	TOTAL VENTAS 2020	2.967.671,49
-------------------	---------------	-------------------	--------------

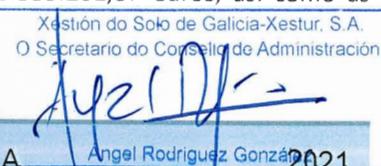
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	2021	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	2020
Encomenda Renda Básica	82.970,12	Encomenda San Paio de Navia	33.829,85
Alugueres prazas garaxe	24.702,36	Encomenda Renda Básica	86.776,86
Encomenda AXI	57.592,35	Alugueres prazas garaxe	21.876,33
Arrendamentos	268.328,78	Encomenda AXI	57.592,35
Dereitos de Superficie	101.942,09	Arrendamentos	281.216,48
Gastos Mariscal Pardo de Cela	9.648,47	Dereitos de Superficie	110.182,35
Encomenda IGAPE	2.380,20	Encomenda Observatorio Solo	56,16
<b>Total 2021</b>	<b>547.564,37</b>	<b>Total 2020</b>	<b>591.530,38</b>

TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS 2021	32.761.994,00	TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS 2020	3.559.201,87
------------------------------	---------------	------------------------------	--------------

Fonte Xestión do Solo de Galicia  
data de elaboración: 2022-01-10

Durante os exercizos 2021 e 2020, non se realizaron ventas de bens nin prestación de servizos producidos por permuta de bens non monetarios e servizos.

No ano 2021 a cifra de negocios elvéase a 32.761.994 euros, recuperándose a actividade previa a COVID que reducira no ano 2020 a cifra de negocios a 3.559.201,87 euros, así como as



inversiones realizadas que descendieron en 2020 a 1.525.668,40 euros, e pasan en 2021 a 15.172.808,68 euros, multiplicándose por diez.

As prestación por servizos redúcense 43.966,01 euros, por reducción de ingresos de encomendas e dun dereito de superficie que se executou a venda.

Os resultados extraordinarios negativos do ano 2021 de 1.060.479,19 euros doblan os de 2020 e débense a gastos extraordinarios de 1.227.146,54 euros e ingresos extraordinarios de 166.667,35 euros:

- Gastos extraordinarios de 1.227.146,54€ que se producen por pagos de sentencias por 1.138.055,77 euros, 67.809,32€ de dotacións a provisións por reclamacións xudiciais e 20.637,97 euros de gastos en abogados e procuradores, principalmente.
- Ingresos extraordinarios de 166.667,35€ por cobro de 42.000 euros de deuda xudicializada, 4.304,98 euros de cobro de costas xudiciais, 22.114,37 euros de cobro por indemnización de gastos de una venta, 94.524,50 euros de incautación de fianzas de parcelas, e 462,44 euros de cobro de seguros.

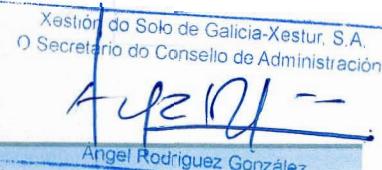
Os resultados extraordinarios negativos do ano 2020 débense principalmente a uns gastos extraordinarios de 601.294,26 euros e ingresos extraordinarios de 100.502,79 euros:

- Gastos extraordinarios que se producen por 556.575,88 euros de dotacións a provisións por reclamacións xudiciais e 35.539,00 euros de gastos en abogados e procuradores, principalmente.
- Ingresos extraordinarios por cobro de 38.500 euros de débeda xudicializada, 36.3524,68 euros de devolución de plusvalías de Carballo, 2.907,93 euros de devolución de plusvalías de Pontevedra, 6.050 euros de cobro de costas xudiciais, 7.278,49 euros de cobro de ocupación finca, 2.900 euros de incautación de fianza de parcela, 931,35 de cobro de seguro.

Os gastos de explotación elévanse de 1.152.228,43 euros no ano 2020 a 5.163.630,55 euros no ano 2021, debido ás variacións de provisións por operación comerciais por 3.800.255,51 euros, que son dotacións de provisións de terminación de obras polos custos pendentes de incurrir das vendas materializadas; e polo incremento de tributos ao incorporarse novas actuacións e plusvalías de ventas e actos xurídicos documentados.

- b) *Información sobre os xuízos significativos na aplicación da norma de rexistro e valoración.*
- As ventas do ano 2021, inclúen 14.881.076,25 euros do solo residencial do Ofimático en A Coruña, que son ventas de anos anteriores xa escrituradas e cobradas, que estaban pendentes de recoñecelo ingreso en base ao avance da obra e a determinación dos custos pendentes de execución.
  - Os métodos utilizados para determinar o grao de avance e recoñecer os ingresos de actividades ordinarias foron:

Método de producto: os ingresos recoñécense sobre a base de medicións directas do valor para o cliente dos bens ou servizos transferidos ata a data (por exemplo, certificacións parciais da obra xa realizada ou do servizo prestado), en relación cos bens ou servizos pendentes.



#### 14. Provisións e continxencias.

A análise do movemento de cada partida do balance durante o exercicio é o seguinte:

Estado de movementos das provisións	Outras provisións a longo prazo	Provisións a corto prazo	TOTAL
SALDO AO INICIO DO EXERCICIO 2020	1.314.752,95	1.886.035,96	3.200.788,91
(+) Dotacións	555.575,88		555.575,88
(-) Aplicacións	- 897.397,52	- 183.709,14	- 1.081.106,66
(-) Excesos	- 252.455,36	- 197.055,24	- 449.510,60
SALDO AO PECHE DO EXERCICIO 2020	720.475,95	1.505.271,58	2.225.747,53
SALDO AO INICIO DO EXERCICIO 2021	720.475,95	1.505.271,58	2.225.747,53
(+) Dotacións	67.809,32	3.317.280,91	3.385.090,23
(-) Aplicacións	- 526.456,95	- 1.706.900,35	- 2.233.357,30
(-) Excesos			-
SALDO AO PECHE DO EXERCICIO 2021	261.828,32	3.115.652,14	3.377.480,46

As provisións a longo prazo corresponden á estimación das obrigas futuras que é probable que deba asumir a Sociedade. Ascenden a 261.828,32 euros debido reclamacións por danos e reclamacións laborais.

No ano 2021 dotáronse por reclamacións xudiciais 67.809,32 euros. E aplicáronse provisións por 526.456,95 euros.

No ano 2020 dotáronse por reclamacións xudiciais, 555.575,88 euros. Anuláronse provisións por 252.455,36 euros. E aplicáronse provisións por 897.397,52 euros.

Continxencias de reclamación xudiciais por 228.137,48 por outras reclamación por danos e responsabilidade, e reclamación de cuantía.

O Órgano de Administración da Sociedade considera como remota a posibilidade de que xurdan outros pasivos de carácter continxente cuio importe sexa significativo.

As provisións a curto prazo son provisiones para gastos de personal, 1.807,49 euros; para terminación de obras de parques de Coruña, 400.899,16 euros e solo residencial Coruña 2.085.135,53 euros; provisións para terminación de parques de Lugo, 486.010,86 euros e 141.799,10 euros.

No ano 2021 dotáronse 3.317.280,91 euros e aplicáronse 1.706.900,35 euros.

A Sociedade considera que para as provisións dotadas nos casos de litixios con terceiro, debe omitir a información esixida nas normas de elaboración da memoria para non prexudicar a posición da empresa nin a terceiros.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

  
Ángel Rodríguez González

O importe total das provisións dotadas no ano 2020 ascendían a 2.225.747,53 euros, 720.475,95 euros a longo prazo e 1.505.271,58 euros a curto prazo. No exercizo 2021

ascenden a 3.377.480,46 euros, 261.828,32 euros a longo prazo e 3.115.652,14 euros a curto prazo.

Ao peche do exercicio a Sociedade tiña presentadas garantías ante organismos oficiais ou terceiros por un importe global de 84.320,71 euros. Ditas garantías foron prestadas mediante avais de entidades financeiras. O Órgano de Administración estima que os pasivos que, no seu caso, puideran derivarse dos riscos cubertos coas garantías prestadas non serían significativos.

## 15. Información sobre medio ambiente

As actuacións en materia de medioambiente levadas a cabo por Xestión do Solo de Galicia – XESTUR S.A., enmárcanse en dous ámbitos diferenciados, por unha banda na execución de obras, e por outra, na redacción de plans e proxectos. Ambas están relacionadas, xa que nos plans e proxectos defínense as medidas a adoptar na execución das obras proxectadas, sendo a súa aplicación responsabilidade da empresa adxudicataria da execución de ditas obras, e velando XESTUR porque se fagan de xeito satisfactorio.

Estas actuacións son:

1.- Obras executadas ou licitadas por XESTUR en 2021:

Obras executadas:

- Obras de urbanización interior da fase B do P.E. de Morás (Arteixo): 152.975,80€
- Obras de conexión exterior de saneamento do P.E. de Morás (Arteixo): 112.428,01€
- Obras de urbanización da separata do P.E. Gándaras, unidade funcional S: 79.812,16€

Obras:

Inclúen a contratación das partidas de vixilancia e restauración Ambiental recollidas nos orzamentos dos proxectos, correspondentes a ditos traballos:

- Separata do proxecto de explanación, urbanización e electrificación do parque empresarial de As Gándaras (Lugo) fase III: 31.913,02€
- Separata da fase A1 da ampliación do parque empresarial de Muimenta: 13.065,55€

Tamén inclúen as partidas correspondentes a Xestión de residuos:

- Separata do proxecto de explanación, urbanización e electrificación do parque empresarial de As Gándaras (Lugo) fase III: 31.825,57€
- Obras de urbanización do polígono 2 do proxecto sectorial de Xinzo de Limia (Ourense): 14.380,41€

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

  
Ángel Rodríguez González

- Separata da fase A1 da ampliación do parque empresarial de Muimenta: 22.907,33€

#### 2.- Asistencias técnicas asociadas a ejecución das obras:

XESTUR leva a cabo a contratación dos servizos de asistencia técnica de dirección de obra e vixilancia das obras, que inclúen a vixilancia ambiental para as obras en licitación (o importe é pola totalidade da asistencia):

- Obras de urbanización do polígono 2 do proxecto sectorial de Xinzo de Limia (Ourense): 88.000€ + IVE
- Separata da fase A1 da ampliación do parque empresarial de Muimenta: 49.940€ + IVE

3.- En canto á redacción de plans e proxectos, XESTUR leva a cabo os traballos de elaboración dos documentos necesarios para a súa tramitación Ambiental, a través de medios propios de XESTUR ou de asistencias técnicas. No 2021 contratáronse os traballos para a elaboración dos documentos necesarios para as seguintes actuacións:

- PIA do P.E. de Pontecesures.
- Modificación do plan parcial e proxecto de urbanización do SUR I2-I3-I4 do PXOM de San Cibrao das Viñas.
- Modificación puntual nº2 de Carballo.

#### 16. Retribucións a longo prazo ao persoal

A Sociedade non otorga retribucións a longo prazo ao persoal.

#### 17. Transaccións con pagos baseados en instrumentos de patrimonio

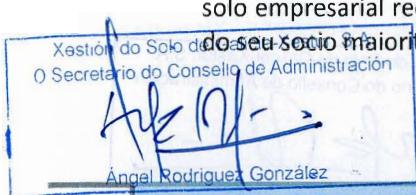
Non existen.

#### 18. Subvencións, doazóns e legados

O importe e características das subvencións, doazóns e legados recibidos que aparecen no balance, así como os imputados na conta de perdas e ganancias desagregáñanse no seguinte cadro:

Subvencións, donacións e legados recibidos	Exercicio 2021	Exercicio 2020
_ Que aparecen no patrimonio neto do balance		
_ Imputados na conta de perdas e ganancias (1)	8.000.000,00	

A Sociedade en compensación das perdas xeradas polas bonificacións aplicadas ao solo empresarial recibiu no exercicio 2021 unha transferencia de 8 millóns de euros do seu socio maioritario IGVS, para o fomento do acceso ao solo empresarial.





A análise do movemento do contido da subagrupación correspondente do balance, indicando o saldo inicial e final así como os aumentos e diminucións desagrégase no seguinte cadro:

Subvencións, donacións e legados recollidos no balance	Exercicio 2021	Exercicio 2020
SALDO AO INICIO DO EXERCICIO		
(-) Subvencións traspasadas a resultados do exercicio	1.158.700,69	1.158.700,69
(+/-) Outros movementos		
SALDO AO FINAL DO EXERCICIO	1.158.700,69	1.158.700,69

A subvención por importe de 1.158.700,69 euros foi concedida polo IGVS para a urbanización prioritaria de solo en Garabolos (Lugo).

A Sociedade en base ao establecido polo artigo 14 da Lei 5/2017, do 19 de outubro, de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia, para o Fomento do acceso ao solo empresarial na Comunidade Autónoma de Galicia, aprobou programas de incentivos para o acceso ao solo a través de bonificacións do prezo de compra.

A Sociedade en compensación das perdas xeradas polas bonificación aplicadas ao solo empresarial recibiu unha transferencia de 8 millóns de euros do seu socio maioritario IGVS, para o exercicio 2021 para o fomento do acceso ao solo empresarial (ver nota 10), e ten aprobada a concesión dunha nova transferencia de 7,5 millóns para o ano 2022.

#### 19. Combinacións de negocios

A Sociedade non mantén combinacións de negocios.

#### 20. Negocios convxuntos

A Sociedade non mantén negocios convxuntos.

#### 21. Activos non correntes mantidos para a venda e operacións interrompidas

A Sociedade non ten activos non correntes mantidos para a venda.

#### 22. Feitos posteriores ao peche

O Consello da Xunta do 27 de novembro de 2014 aprobou a axenda de Competitividade Industrial Galega (Galicia-Industria 4.0), entre cuxas medidas inclúe a bonificación do solo industrial.

A Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas solicita a Xestur, como ente instrumental da Xunta, que adopte os acordos necesarios para aprobar a bonificación do solo, e o 16 de decembro de 2014, a Xunta Xeral de Xestur aprobou a convocatoria dun concurso público de venda de solo con bonificacións do 50% nos parques situados nas zonas Impulsa de Lugo e Ourense, Costa da Morte e Ferrol e

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González  
2021

zonas limítrofes con Portugal; 15% en Arteixo, Santiago (A Sionlla), Mos e Ponte Caldelas e 30% no resto de parques. Pónense á venda 2 millóns de metros cadrados con bonificacións, aínda que se limita a medida a 500.000 metros de venda ou 7,5 millóns de perdidas, e cun ámbito temporal ata o 30 de novembro de 2015. Posteriormente amplíase a bonificación ao 30% dos parques ao 15%. Entre os anos 2016 e 2021 convocáronse igualmente concursos de venda de solo bonificado ata o 30 de novembro de cada ano.

O Consello de Administración do 11 de febreiro de 2022 aproba un novo concurso de venda de solo empresarial con bonificacións e dereitos de superficie como nos anos anteriores, engadindo este ano a posibilidade de venda sen bonificación e con pago aprazado a un máximo de 8 anos, 4 anos sen xuros e con posibilidade de carencia dun ano, e outra opción que é a posibilidade de arrendamento a prezos moi reducidos.

A Sociedade en base ao establecido polo artigo 14 da Lei 5/2017, do 19 de outubro, de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia, para o Fomento do acceso ao solo empresarial na Comunidade Autónoma de Galicia, aprobou programas de incentivos para o acceso ao solo a través de bonificacións do prezo de compra, dereito de superficie ou arrendamento.

A Sociedade en compensación das perdidas xeradas polas bonificación aplicadas ao solo empresarial ten aprobada a concesión dunha transferencia de 7,5 millóns de euros do seu socio maioritario IGVS, no exercicio 2022 para o fomento do acceso ao solo empresarial. No exercizo 2021 recibiu unha transferencia por este motivo de 8 millóns de euros. Dita transferencia imputouse a conta de resultados en función do deterioro derivado das ventas e adxudicacións de solo bonificado.

### 23. Operacións con partes vinculadas

- A Sociedade mantén operacións co Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) que posúe o 51,53% do capital social da Sociedade.

A Sociedade realizou as seguintes operacións de explotación:

- Venta da promoción de Baamonde por importe de 1.396.889,97 euros.
- Encomenda de Renda Básica de Emancipación por importe de 82.970,12 euros. (86.776,86 euros no exercicio 2020)
- Prestación de servizos pola reparación dun garaxe do IGVS na rúa Mariscal Pardo de Cela, en Coruña, por 9.648,47 euros.
- Alugueros soportados de oficinas de Ourense, Lugo e Santiago por importe de 26.480,18 euros.

A Sociedade ao peche do exercicio presenta un saldo debedor por operación correntes co IGVS por importe de 1.408.438,52 euros (2.403,92 euros en 2020), así como depósitos en conta corrente por importe de 10.694.823,44 euros, para pagos de expropiacións do IGVS de Navia e Plisán.

A Sociedade mantén no epígrafe de Débedas con empresas do grupo e asociadas a longo prazo reclasificado de Acredores comerciais por operacións non correntes no ano 2020, débeda pendente co IGVS por importe de 28.760.000,24 euros,

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González

27.387.623,24 euros a longo prazo e 1.372.377,00 euros a curto prazo, pagados a 8 de febreiro de 2022 (eran 32.590.981,09 euros no exercicio 2020), correpondente a:

- Xestur Coruña, SA polo Parque Ofimático (8.099.270,00 euros, FRA. SR-0016/08, pagados 1.372.377,00 euros a 8 de febrero de 2022) e O Bertón (18.758.480,53 euros, FRA. SR-0017/08)
- Xestur Lugo, SA, por la venda de Garabolos (1.902.249,71 euros pola fra. SR-0015/08)

- A Sociedade tamén mantivo neste exercicio operacións puntuais coa Secretaría Xeral e do Patrimonio da Xunta, socio que posúe o 47,29% do capital social da Sociedade:
  - Vendéuselle dúas parcelas na Sionlla por 930.755 euros e adquiríuselle outra parcela por 136.920 euros no mesmo parque.
  - Adxudicóuselle outra parcela en Gándaras (Lugo) por 184.727,50 euros, pendente de segregación e escritura.

Os membros do órgano de administración da Sociedade non percibiron ningunha retribución nos exercicios 2021 e 2020. Por outra banda, as retribucións percibidas polos membros de alta dirección da Sociedade, correspóndense con soldos por importe de 163.750,75 euros (175.651,67 euros no exercicio 2020).

En cumprimento do establecido na Lei 26/2003, do 17 de xullo, pola que se modifica a Lei 24/1988, do 28 de xullo, do Mercado de Valores e o Texto Refundido da Lei de Sociedades Anónimas, aprobado polo Real Decreto Lexislativo 1564/1989, do 22 de decembro, e no artigo 229 do Real Decreto Lexislativo 1/2010, do 2 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Sociedades de Capital, co fin de reforzar a transparencia das Sociedades Anónimas, os membros do Consello de Administración comunicaron ao mesmo as súas participacións en capital, cargos e función noutras sociedades co mesmo, análogo ou complementario xénero de actividade que a desenvolvida pola Sociedade, polo que non manteñen situacións de conflito de intereses con Xestur Galica, S.A., tal e como establece o artigo 229.3 da Lei de Sociedades de Capital.

Os membros do Consello de Administración e da Alta Dirección, non disfrutan de anticipos nin créditos concedidos pola Sociedade ao peche do exercicio.

A Sociedade pagou a cantidade de 3.568,95 euros (3.502,95 euros en 2020), correspondentes á prima de seguro de responsabilidade civil dos administradores e directivos, polos daños que se puideran ocasionar por actos ou omisións no exercicio do cargo.

## 24. Outra información

A distribución por sexos ao termo do exercicio do persoal da sociedade, desagregado nun número suficiente de categorías e niveis é o seguinte:





Distribución do persoal da sociedade ao peche do exercicio, por categorías e sexo	2021			2020		
	MULLERES	HOMES	Total	MULLERES	HOMES	Total
Conselleiros	2	4	6	2	4	6
Altos directivos (non conselleiros)	1	2	3	1	2	3
Técnicos e profesionais científicos e intelectuais e de apoio	17	11	28	17	11	28
Empleados de tipo administrativo	10	1	11	10	1	11
<b>Total personal ao peche do exercicio</b>	<b>30</b>	<b>18</b>	<b>48</b>	<b>30</b>	<b>18</b>	<b>48</b>

O número medio de persoas empregadas no curso do exercicio, expresado por categorías é o seguinte:

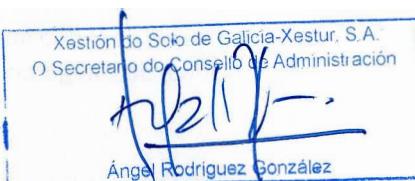
	Total	
	2021	2020
Conselleiros	6	6
Altos directivos (non conselleiros)	3	3
Técnicos e profesionais científicos e intelectuais e de apoio	28	28
Empleados de tipo administrativo	11	11
<b>Total personal medio do exercicio</b>	<b>48</b>	<b>48</b>

Durante o exercicio 2021 e 2020 a Sociedade ten empregada a dúas persoas con categoría administrativa con discapacidade superior ao 33%.

Os honorarios correspondentes pola auditoría do exercicio 2021 aos auditores de contas, AT CONSULTORES & AUDITORES, S.L., ascenden a 8.900 euros (8.900 euros no exercicio 2020).

## 25. Información segmentada.

A distribución da cifra de negocios da Sociedade por categoría de actividades detállase no seguinte cadro:





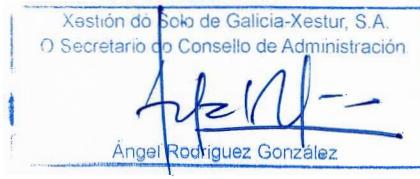
Descripción da actividad	Cifra de negocios	
	Exercicio 2021	Exercicio 2020
<b>De Xestur:</b>		
Venda de parcelas	30.771.397,14	2.944.471,49
Encomenda AXI	57.592,35	57.592,35
Encomenda IGAPE	2.380,20	
Venta de garaxes e trasteiros	46.142,52	23.200,00
Prestacións de servicios aluguerares	394.973,23	413.275,16
<b>TOTAL</b>	<b>31.272.485,44</b>	<b>3.438.539,00</b>
<b>Do Instituto Galego da Vivenda e Solo:</b>		
Encomenda San Paio de Navia		33.829,85
Encomenda Observatorio Solo		56,16
Venta solo Baamonde	1.396.889,97	
Repercusión gastos Mariscal Pardo de Cela	9.648,47	
Encomenda RBE+Vivendas Baleiras	82.970,12	86.776,86
<b>TOTAL</b>	<b>1.489.508,56</b>	<b>120.662,87</b>
<b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS DE XESTUR</b>	<b>32.761.994,00</b>	<b>3.559.201,87</b>

A totalidade da cifra de negocios da Sociedade corresponde con operacións realizadas en Galicia, sen que existan distintos mercados que difiran entre sí dun xeito considerable, dende o punto de vista da organización das vendas de produtos/prestación de servizos, polo que o seu desglose non resulta significativo.

**26. Información sobre o período medio de pago a provedores. Disposición adicional terceira. “Deber de información” da Lei 15/2010, do 5 de xullo.**

	Exercicio 2021	Exercicio 2020
	Importe	Importe
Periodo medio de pago a provedores	12,48	7,81
Ratio de operacións pagadas	12,71	8,93
Ratio de operacións pendentes de pago	7,94	9,57
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	16.615.448,82	4.970.506,26
Total pagos pendentes	459.424,41	828.032,45

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

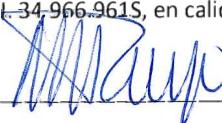
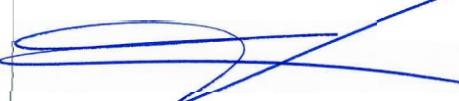
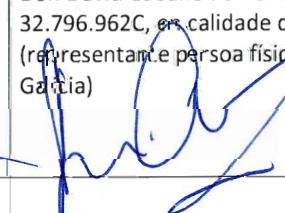
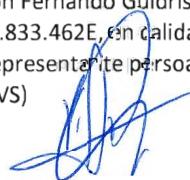
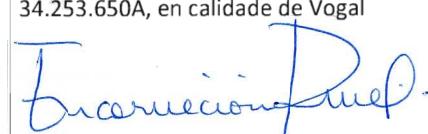
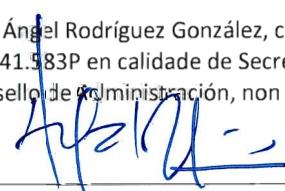
  
Ángel Rodríguez González



XESTIÓN  
DO SOLO  
DE GALICIA



Xacobeo 21·22

Don Heriberto García Porto, con D.N.I. 33.253.761Q, en calidad de Presidente	Dona María Ángeles Domínguez Franjo, con D.N.I. 34.966.961S, en calidad de Vocal 
Don Ricardo Valencia Hentschel, con D.N.I. 34.929.270K, en calidad de Vocal 	Don David Cabañó Fernández, con D.N.I. 32.796.962C, en calidad de Vocal (representante persona física da CC.AA. de García) 
Don Fernando Guldrís Iglesias, con D.N.I. 44.833.462E, en calidad de Vocal (representante persona física da persona xurídica IGVS) 	Dona Encarnación Rivas Díaz, con D.N.I. 34.253.650A, en calidad de Vocal 
	Don Ángel Rodríguez González, con D.N.I. 36.041.583P en calidad de Secretario do Consello de Administración, non membro. 

En Santiago de Compostela, 30 de marzo de 2022



# **INFORME DE XESTIÓN 2021 XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA- XESTUR, S.A.**

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

  
Ángel Rodríguez González





## INFORME DE XESTIÓN ANO 2021

XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.

### 1.- EXPOSICIÓN E EVOLUCIÓN DE NEGOCIOS

A Sociedade fusionada das catro Xestures provinciais o 23 de decembro de 2013, comeza o 1 de xaneiro de 2014 a súa actividade como nova sociedade Xestión do Solo de Galicia – Xestur, S.A. nun proceso de restruturación financeira e de custos que permita centralizar as actuacións de solo empresarial e residencial nunha única Xestur, e permita o aforro de custos de funcionamento.

A restruturación financeira levada a cabo en 2013, mediante a firma dun préstamo sindicado ata o ano 2021 de 180,8 millóns entre as catro Xestures e todas as entidades financeiras coas que as Xestures tiñan asinadas pólizas de crédito a curto prazo, continuou en 2015, xa que, o préstamo inicial, que estaba garantido mediante retencións de crédito nos orzamentos do IGVS ata a total devolución en maio 2021, pasa a ser asumido, ao 30 de novembro de 2015, únicamente por ABANCA por 135,6 millóns de euros, rebaixando dun modo moi importante os intereses a pagar e alongando ata 2027 as anualidades de amortización, co que se xera un aforro na vida total do préstamo de 15 millóns de euros.

No exercicio 2019, a Consellería de Facenda asume unha ampliación de capital pola totalidade do préstamo pendente, 101.699.474,09€, quedando totalmente amortizado o 1 de agosto do 2019, xerando un novo aforro nas anualidades retidas previstas de 10 millóns de euros.

A actividade da empresa durante o exercicio 2021 e a súa comparativa co exercicio 2020 foi a seguinte:

INVERSIÓN	2021	2020
Arteixo	11.699.611,18	1.141.202,83
Ofimático	757.855,00	33.233,22
Recompra parcelas Sionlla	136.920,00	3.412,50
Gándaras	2.286.003,01	45.765,56
Xinzo	36.465,75	173.969,13
Lalín	33.435,00	16.333,39
Pontenova	2.950,00	67.941,52
Muiimenta	77.792,80	4.855,00
Meira	48.079,99	580,00
O Corgo	41.860,00	8.221,00
Palas de Rei	3.760,00	11.669,25
Pontecesures	43.325,95	18.485,00
Coristanco	4.750,00	
<b>TOTAL 2021</b>	<b>15.172.808,68</b>	<b>1.525.668,40</b>

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración

Ángel Rodríguez González

2021

### CIFRA DE NEGOCIOS 2021

VENTAS DE PARCELAS	2.021	VENTAS DE PARCELAS	2.020
Arteixo	4.637.461,36		
Ofimático	14.881.076,25		
Carballo	720.264,47	Carballo	220.365,44
A Sionlla	6.711.533,05	A Sionlla	627.943,00
Sigüeiro	90.830,00	Arzúa	129.024,00
Negreira	106.839,60	Negreira	52.901,00
		Boiro	168.201,00
Cervo	314.172,12		
Gándaras	1.524.247,50	Gándaras	242.060,00
Baamonde	1.396.889,97		
		Guitiriz	108.765,00
Viveiro	43.500,00	Viveiro	41.652,00
		Pontenova	98.232,00
Vilamarín	41.444,97		
Pereiro de Aguiar	467.520,80	Pereiro de Aguiar	80.000,00
A Reigosa	1.232.507,02	A Reigosa	
Mos		Mos	1.175.328,05
<b>Total 2021</b>	<b>32.168.287,11</b>	<b>Total 2020</b>	<b>2.944.471,49</b>

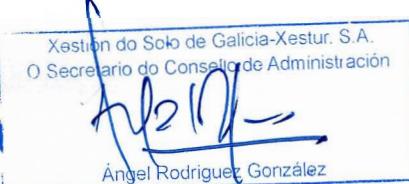
### VENTA DE VIVENDAS, GARAXES, TRASTEIROS E SOLO RESIDENCIAL

Venta de garaxes Rosales	11.342,52	Venta de garaxes Rosales	23.200,00
Venta garaxes PeriOurense	34.800,00		
<b>Total 2021</b>	<b>46.142,52</b>	<b>Total 2020</b>	<b>23.200,00</b>

<b>TOTAL VENTAS 2021</b>	<b>32.214.429,63</b>	<b>TOTAL VENTAS 2020</b>	<b>2.967.671,49</b>
--------------------------	----------------------	--------------------------	---------------------

PRESTACIÓN DE SERVICIOS	2021	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	2020
Encomenda Renda Básica	82.970,12	Encomenda San Paio de Navia	33.829,85
Alugueres prazas garaxe	24.702,36	Encomenda Renda Básica	86.776,86
Encomenda AXI	57.592,35	Alugueres prazas garaxe	21.876,33
Arrendamentos	268.328,78	Encomenda AXI	57.592,35
Dereitos de Superficie	101.942,09	Arrendamentos	281.216,48
Gastos Mariscal Pardo de Cela	9.648,47	Dereitos de Superficie	110.182,35
Encomenda IGAPE	2.380,20	Encomenda Observatorio Solo	56,16
<b>Total 2021</b>	<b>547.564,37</b>	<b>Total 2020</b>	<b>591.530,38</b>

<b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS 2021</b>	<b>32.761.994,00</b>	<b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS 2020</b>	<b>3.559.201,87</b>
-------------------------------------	----------------------	-------------------------------------	---------------------



A cifra de negocios increménțase no ano 2021 en 29.202.792,13 euros respeto ao ano 2020, que se vira moi reducida, a só 3.559.201,87 euros, debido aos efectos da COVID tanto pola paralización da actividade comercial e de formalización de escrituras durante os meses do estado de alarma, como pola ralentización na demanda de solo e retraso nas operacións ante a incertidume xerada na economía pola situación da pandemia.

Destacan: a cifra do solo residencial de Ofimático (Coruña) por 14.881.076,25 euros, que inclúen o recoñecemento de ingresos de ventas de anos anteriores en 10.703.908,37 euros pendentes do avance da execución da obra polo Concello de A Coruña e 4.177.167,88 euros escriturados en 2021; as ventas de Arteixo de 4.637.461,36 euros, ao terminarse a fase A de Arteixo; o incremento de ventas de Sionlla en máis de 6 millóns de euros, Gándaras en case 1,3 millóns, Carballo en medio millón, e a venta de Baamonde ao IGVS 1,4 millóns.

Do mesmo xeito, recuperárase a actividade nas inversións 15,2 millóns en 2021 frente a 1,5 millóns en 2020, multiplicándose por dez as inversións do 2020 que a COVID reduciría en 10,5 millóns de euros, ao quedar reducido o exercizo 2020 a prácticamente a metade do ano e ao retraso en novas adxudicacións de obras.

O coste de ventas ascende a 33.165.619,75 euros, pola variación de existencias negativa de 20.764.539,23 euros, o traspaso a inversións inmobiliarias de 2.771.728,16 euros de existencias, e os aprovisionamentos de 15.172.808,68 euros.

Débese á baixa do coste de vendas por 28.388.554,16 euros, aplicación de provisións de deterioro por 1.207.300,16 euros e dotacións de deterioros por 5.984.365,76 euros.

Os alugueres de vivendas e parcelas que a Sociedade ten como investimentos inmobiliarios ascenden a 394.973,23 euros e os ingresos por encomendas a 152.591,14 euros, o que fai un total de 547.564,37 euros de prestación de servizos.

Os gastos de persoal ascenden a 2.417.889,19 euros, 1.920.870,45 euros de salarios no 2021 (1.893.023,95 euros en 2020) incremento por subida do 0,9% de lei de Orzamentos e antigüidade, e 497.018,74 euros de seguridade social (538.103,14 euros en 2020) baixada da seguridade social por baixas por enfermidade de traballarores, cursos bonificados e non incremento da cotización máxima.

Outros gastos de explotación, increménțanse a 5.163.630,55 euros (1.152.228,43 euros no 2020), que inclúen gastos de servizos exteriores por 478.723,73 euros, outros tributos por 884.651,31 euros, e perdas, deterioros e variación de provisións por 3.800.255,51 euros, que é o maior incremento debido a dotacións de provisión por terminación de obra para asumir os costes pendentes de incurrir das ventas realizadas e as variacións das provisións por deterioro por insolvencias de créditos.

Outros resultados por -1.060.479,19 euros (-500.791,47 euros en 2020) por gastos extraordinarios de 1.227.146,54 euros e ingresos extraordinarios de 166.667,35 euros.

O resultado de explotación é negativo por 1.175.940,81 euros (3.468.533,41 euros en 2020).

Os gastos financeiros de 9.138,51 euros (51,11 euros en 2020) e ingresos financeiros de 2.667,55 euros (4.631,24 en 2020), fan un resultado financeiro de -6.470,96 euros (4.580,13 euros en 2020).



Imposto de Sociedades que non supón gasto no 2021 (no ano 2020 -367.407,81 euros por anulación de diferencias temporais).

O resultado global do 2021 é de 1.182.411,77 euros de perda (3.831.361,09 euros de perda en 2020).

## EVOLUCIÓN

A convxuntura da crise da economía de 2008 provocou un descenso considerable das vendas ao longo dos últimos anos antes da fusión e durante o primeiro ano da fusión 2014, aínda que as decisións tomadas pola Sociedade a finais de 2014 en relación á bonificación de prezos de solo e a convocatoria dun concurso de vendas en xaneiro 2015, xerou xa un importante incremento na demanda do mesmo, producíndose adxudicacións de solo de 176 parcelas, por 403.164,02 metros e prezo de venda bonificado de 17.622.095,93 euros. Ditas adxudicacións superaron amplamente os metros vendidos nos últimos anos entre as catro sociedades que integran a Sociedade fusionada.

En 2016 vólvese a convocar un concurso de vendas de parcelas bonificadas nos mesmos termos que no ano 2015. Adxudicáronse 82 parcelas en 2016 por 175.419 metros e prezo de venda bonificado de 11.093.197,84 euros.

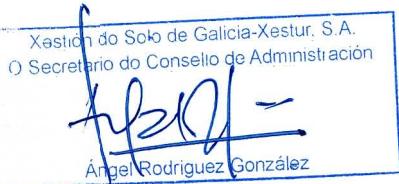
No ano 2017 o concurso de vendas bonificada adxudica 79 parcelas, 214.768 metros e prezo de venda bonificado de 11.325.791,53 euros.

No ano 2018 adxudícanse 68 parcelas, 239.993,99 metros e prezo de venda bonificado de 15.351.828,56 euros.

No ano 2019 adxudícanse 52 parcelas, 159.324,13 metros e prezo de venda bonificado de 11.970.194,20 euros.

No ano 2020 adxudícanse 21 parcelas a 17 empresas, por 56.928,75 metros e prezo de venda bonificado de 4.839.263,97 euros.

E no ano 2021 adxudícanse 64 parcelas a 47 empresas, 202.244,38 euros e prezo de venda bonificado de 14.784.408,69 euros. A adxudicación por parques do concurso 2021 é a seguinte:



## RESUMEN POR PARQUES ADXUDICACIÓN 2021

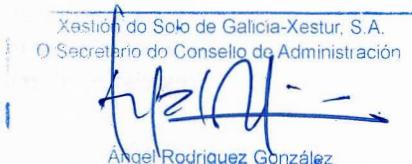
RESUMEN POR PARQUES	Nº PARCELAS	EMPRESAS	SUPERFICIE	PRECIO VENTA
ARTEIXO	7	7	24.613,00	3.003.672,61
CARBALLO	12	11	33.861,00	1.297.019,03
SIONILLA	20	12	85.713,50	8.285.702,05
ORTIGUEIRA	1	1	990,00	29.700,00
NEGREIRA				26.216,50
<b>A CORUÑA</b>	<b>40</b>	<b>31</b>	<b>145.177,50</b>	<b>12.642.310,19</b>
<b>CERVO</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>12.301,45</b>	<b>314.172,12</b>
GÁNDARAÑ	3	3	18.862,00	895.945,00
VIVEIRO	5	4	8.558,08	312.779,58
<b>LUGO</b>	<b>17</b>	<b>9</b>	<b>39.721,53</b>	<b>1.522.896,70</b>
<b>VILAMARIÑ</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.247,35</b>	<b>41.444,97</b>
<b>PEREIRO</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5.138,00</b>	<b>207.440,00</b>
<b>OURENSE</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>6.385,35</b>	<b>248.884,97</b>
<b>ARBO</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>4.420,00</b>	<b>154.700,00</b>
<b>MOS</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3.636,00</b>	<b>461.099,81</b>
<b>REIGOSA</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>10.176,00</b>	<b>676.716,64</b>
<b>PONTEVEDRA</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>10.960,00</b>	<b>370.316,83</b>
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	<b>47</b>	<b>202.244,38</b>	<b>14.784.408,69</b>

En total lévanse adxudicados nos 7 anos, tras renuncias de adxudicacións, 533 parcelas por 1.421.712 metros e 85.472.977 euros de prezo de venda, e adicionalmente existen compromisos de venda de parcelas adxudicadas en proxecto singular por 466.137 metros e valor de venda de 22.240.328,54 euros pendente de escriturar (con anticipos cobrados por 13.343.637,60 euros) e compromisos de venda con propietarios de solo por 69.915 metros, valor de venda de 4.718.907,43 euros, dos que quedan pendentes de escritura 44.167 metros, valor de venda de 2.975.909,79 euros (con anticipos cobrados de 1.359.912,04 euros).

Todo elo contribúe en gran medida á reactivación da economía de Galicia, á xeración de emprego e á xeración de ingresos públicos de tódalas administracións (estatal, autonómica e local), cumplindo así o solo público a súa función para o interese xeral da Comunidade Autónoma.

Por outra banda, as ampliacións de capital social que realizou o IGVS en Xestur estes anos (no exercicio 2014 realizada por 32 millóns, en 2015 por importe de 31 millóns, en 2016 por importe de 30,5 millóns, en 2017 por 17,1 millóns, en 2018 por 16,5 millóns) e a Consellería de Facenda en 2019, por 101,7 millóns incrementaron o patrimonio da Sociedade a 217 millóns de euros e responderon fronte ao pago do préstamo asinado por 180,8 millóns de euros, quedando totalmente amortizado a peche de 2019, eliminando a débeda bancaria da Sociedade.

Todo o anterior levou a Xestur a superar a situación de forte endebedamento, baixas vendas e escasa tesourería que tiña ao inicio da fusión no ano 2014, mellorando todas as súas cifras:



ACTIVO	31/12/2013	31/12/2021	Variación 14-21
<b>A) ACTIVO NON CORRENTE</b>	<b>30.652.505,92</b>	<b>11.101.948,69</b>	
VII. Debedores comerciais non corrientes	23.342.892,86		23.342.892,86
<b>B) ACTIVO CORRENTE</b>	<b>322.794.204,02</b>	<b>268.109.185,88</b>	
II. Existencias	313.885.360,63	223.128.409,79	- 90.756.950,84
III. Debedores comerciais e outras conta:	3.998.839,21	1.557.569,27	- 2.441.269,94
VII. Efectivo e outros activos líquidos equi	4.312.631,95	32.695.458,73	28.382.826,78
PASIVO	31/12/2013	31/12/2021	
I. Capital.	56.534.193,78	216.753.711,22	160.219.517,44
<b>B) PASIVO NON CORRENTE</b>	<b>181.654.833,56</b>	<b>28.168.585,54</b>	- 153.486.248,02
<b>C) PASIVO CORRENTE</b>	<b>108.001.906,12</b>	<b>35.540.826,68</b>	- 72.461.079,44

Cóbranse 23,3 millóns de débeda de solo. Redúcense as existencias en 90,7 millóns polas ventas de 135 millóns. Redúcese os debedores comerciais en 2,4 millóns. Elévase a **tesourería a 32,7 millóns**.

O capital pasa de 56,5 millóns a inicio 2014 a 216,7 millóns en 2021, e a débeda redúcese en case 226 millóns, pasando de 289,6 millóns a 63,7 millóns. E desta débeda de 63,7 millóns, a **débeda real de pago pendente serían 37,4 millóns**, xa que 15,2 millóns son anticipos de clientes (non é débeda real a pagar, son ventas certas) e 10,7 millóns son cobros e pagos por conta de terceiro (no activo o pasivo) xa cancelados en febreiro.

## 2.-ACONTECIMENTOS IMPORTANTES OCORRIDOS

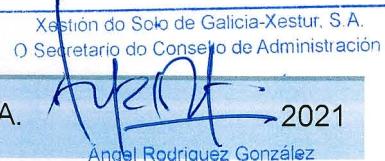
O Consello da Xunta do 27 de novembro de 2014 aproba a Axenda de Competitividade Industrial Galega 2015-2021 (Galicia-Industria 4.0), entre cuias medidas inclúe a bonificación do solo industrial.

A Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas solicita a Xestur, como ente instrumental da Xunta, que adopte os acordos necesarios para aprobar a bonificación do solo, e o 16 de decembro de 2014, a Xunta Xeral de Xestur aproba a convocatoria dun concurso público de venda de solo con bonificacións do 50% nos parques situados nas zonas Impulsa de Lugo e Ourense e Costa da Morte e 30% no resto de parques. Pónense á venda 2 millóns de metros cadrados con bonificacións, ainda que se limita a medida a 500.000 metros de venda ou 7,5 millóns de perdidas, e cun ámbito temporal ata o 30 de novembro.

O Consello de Administración de Xestur do 12 de febreiro de 2021, volve convocar un concurso por período dun mes, e adxudicacións directas ata o 30 de novembro. Indicar que tódalas vendas prodúcense ao contado, coa obriga para os adxudicatarios de instalar a súa empresa no prazo máximo de 3 anos, e a consecuente reactivación da actividade económica e emprego.

O Consello de Administración volve a convocar o 11 de febrero de 2022 outro concurso de vendas con prezos bonificados para o exercizo 2022, engadindo a posibilidade de venda sen bonificación con pago aprazado a 8 anos, 4 sen intereses e cun ano de carencia, e a posibilidade de arrendamento a presos moi reducidos.

A Sociedade en base ao establecido polo artigo 14 da Lei 5/2017, do 19 de outubro, de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia, para o Fomento do acceso ao solo empresarial na Comunidade Autónoma de Galicia, aprobou os programas de



incentivos para o acceso ao solo a través de bonificacións do prezo de compra.

A Sociedade, en compensación das perdas xeradas polas bonificación aplicadas ao solo empresarial, ten aprobada a concesión dunha transferencia de 7,5 millóns de euros do seu socio maioritario IGVS, no exercicio 2022, para o fomento do acceso ao solo empresarial, e xa recibiu 8 millóns de euros no ano 2021.

### **3.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN E DESENVOLVEMENTO.**

A empresa non desenvolve actividades de I+D.

### **4.- ADQUISICIÓN DE ACCIÓNS PROPIAS.**

A sociedade non adquiriu accións propias durante o exercicio.

### **5.- DESCRICIÓN DE RISCOS E INCERTEZAS.**

Os posibles riscos e incertezas aos que se enfrenta a sociedade son os propios que afectan ao sector e a súa actividade e que derivan do momento que vive o sector inmobiliario e a economía en xeral. Aínda que se percibía a melloría da demanda dende a crise anterior, e a cifra de negocios evolucionaba positivamente, acumulando nos seis anos 2014-2019 dende a fusión unha facturación de 98,7 millóns de euros, a nova crise do COVID rebaixouna no 2020 a só 3,6 millóns. No ano 2021 recuperase a actividade e se eleva a cifra de negocios a 32,76 millóns de euros.

Así, a sociedade cun volume de existencias de 221 millóns de euros en obra en curso e terminada vai evolucionar en positivo na medida en que o mercado inmobiliario e a economía se va recuperando da crise da pandemia e da guerra.

O risco de crédito da Sociedade é atribuible ás débedas comerciais que mantén cos seus clientes. Os importes reflíctense no Balance de situación netos do deterioro estimado polo Órgano de Administración e pola Dirección da Sociedade en función da experiencia de exercicios anteriores e da súa valoración do entorno económico actual. A Sociedade non ten unha concentración significativa do risco de crédito, estando a exposición distribuída nun gran número de clientes. A Sociedade dota o deterioro en función do risco que presentan as posibles insolvencias con respecto ao cobro dos activos considerando a antigüidade da débeda.

A 31 de decembro de 2021 a Sociedade dispón de efectivo por importe de 32.695.458,73 euros. En canto ao fondo de maniobra é positivo e ascende a 232.568.359,20 euros.

Para a financiación das actividades de inversión utilizase a autofinanciación disponible.

### **6.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS.**

Non é necesario indicar ningunha cuestión derivada deste tipo de instrumentos, á marxe do que se atopa apuntado nas Conta Anuais.



## 7.-INFORMACIÓN DA EXECUCIÓN DO ORZAMENTO PARA O CONSELLO DE CONTAS

Reiteradamente o Consello de Contas solicita nos seus informes de auditoría anuais dos entes instrumentais, que se aporte información nas Contas Anuais da execución real do Orzamento, polo que se inclúe a comparativa da execución 2021 sobre o orzamentado:

- **INVERSIÓN**S

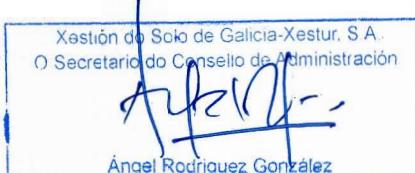
CONSELLO DE CONTAS			
Executado	2.021	ORZAMENTOS	2.021
Arteixo	11.982.121,17	Arteixo	13.814.768,00
Ofimático	<b>3.000.000,00</b>	Ofimático	3.000.000,00
Sionlla	136.920,00		
	-	Castro Riberas de Lea	300.000,00
Gándaras	3.093.839,30	Gándaras	3.068.093,00
Pontenova	<b>2.950,00</b>		
Muimenta	77.792,80	Muimenta	200.000,00
Meira	48.079,99	Meira	50.000,00
O Corgo	41.860,00	O Corgo	200.000,00
Palas de Rei	3.760,00	Palas de Rei	400.000,00
Xinzo	36.465,75	Xinzo	3.579.650,00
	-	Tecnolóxico de Galicia	1.000.000,00
Lalín	33.435,00	Lalín	1.500.000,00
Pontecesures	43.325,95		
Coristanco	4.750,00	Varios Concellos	850.000,00
<b>TOTAL 2021</b>	<b>18.505.299,96</b>	<b>TOTAL 2021</b>	<b>27.962.511,00</b>

**Executado inversión** **66,2%**

A execución de inversión sobre as orzamentadas no ano 2021 ascenden a 18,5 millóns de 27,9 millóns orzamentados. Un 66,2% de execución de inversión.

A diferenza entre as inversións reais de 18,5 millóns executados e os 15,1 millóns que figuran como inversións na conta de resultados é debida a pago efectivo no Ofimático de 3 millóns que parte está en anticipos áinda sen execución, e Arteixo e Gándaras, executado, parte do gasto assumido con provisións de terminación de obras das ventas realizadas.

As diferenzas nos parques de Muimenta, Corgo, Palas de Rei, Xinzo e Lalín débense principalmente a retrasos nas adjudicacións das obras ou contratos previstos, gran parte acumulado no retraso e paralización na pandemia do 2020.

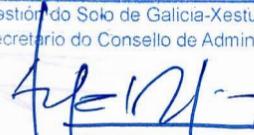


- INGRESOS

CIFRA DE NEGOCIOS 2021		CONSELLO DE CONTAS	
		ORZAMENTOS 2021	
<b>VENTAS DE PARCELAS</b>		<b>2.021</b>	<b>2.021</b>
Arteixo	4.637.461,36	Arteixo	14.984.560,00
Ofimático	14.881.076,25	Ofimático	5.002.771,00
Carballo	720.264,47	Carballo	767.272,00
A Sionlla	6.711.533,05	A Sionlla	3.365.365,00
Sigüeiro	90.830,00	Sigüeiro	
Negreira	106.839,60	Negreira	80.323,00
Cervo	314.172,12	Cervo	78.060,00
Gándaras	1.524.247,50	Gándaras	2.243.825,00
Baamonde	1.396.889,97	Baamonde	
Viveiro	43.500,00	Viveiro	205.535,00
Vilamarín	41.444,97	Vilamarín	
Pereiro de Aguiar	467.520,80	Pereiro de Aguiar	202.280,00
A Reigosa	1.232.507,02	A Reigosa	
Mos		Mos	1.795.538,00
		Valdecorvos	1.286.595,00
<b>Total 2021</b>	<b>32.168.287,11</b>	<b>Total 2021</b>	<b>30.012.124,00</b>
<b>VENTA DE VIVENDAS, GARAXES, TRASTEIROS E SOLO RESIDENCIAL</b>			
Venta de garaxes Rosales	11.342,52	Venta de garaxes Rosales	
Venta garaxes PeriOurense	34.800,00	Venta garaxes PeriOurense	
<b>Total 2021</b>	<b>46.142,52</b>	<b>Total 2021</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL VENTAS 2021</b>	<b>32.214.429,63</b>	<b>TOTAL VENTAS 2021</b>	<b>30.012.124,00</b>
<b>PRESTACIÓN DE SERVICIOS</b>			
Encomenda Renda Básica	82.970,12	Encomenda Renda Básica	
Alugueres prazas garaxe	24.702,36	Alugueres prazas garaxe	
Encomenda AXI	57.592,35	Encomenda AXI	57.592,00
Arrendamentos	268.328,78	Arrendamentos	
Dereitos de Superficie	101.942,09	Dereitos de Superficie	
Gastos Mariscal Pardo de Cela	9.648,47	Gastos Mariscal Pardo de Cela	
Encomenda IGAPE	2.380,20	Encomenda IGAPE	
<b>Total 2021</b>	<b>547.564,37</b>	<b>Total 2021</b>	<b>57.592,00</b>
<b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS 2021</b>	<b>32.761.994,00</b>	<b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS 2021</b>	<b>30.069.716,00</b>

Superase a previsión de ingresos nun 9%, aínda que parecen cambiadas as cifras entre as previsión de Ofimático e Arteixo, motivado polo adianto de ingresos do Ofimático, e retraso nas escrituras previstas de Arteixo.

A diferenza na prestación de servicios é debida a unha reclasificación de ingresos por arrendamentos 752 a prestación de servizos 705.

Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.  
O Secretario do Consello de Administración  
  
Ángel Rodríguez González



• SERVIZOS EXTERIORES

SERVIZOS EXTERIORES	REAL 2021	Previsión 2021
ARRENDAMENTOS E CANONS	27.452,91	28.303,00
REPARACIÓN E CONSERVACIÓN	97.977,45	80.852,00
SERVIZOS PROFESIONAIS INDEPENDENTES	67.316,38	68.070,00
PRIMAS DE SEGUROS	27.318,30	24.362,00
SERVIZOS BANCARIOS	683,93	1.026,00
PUBLICIDADE	24.266,30	20.168,00
SUMINISTROS	10.696,45	15.937,00
OUTROS SERVIZOS	223.012,01	323.198,00
<b>TOTAL</b>	<b>478.723,73</b>	<b>561.916,00</b>

Redúcese o gasto incurrido en servizos exteriores nun 15% sobre o autorizado en Orzamentos 2021.

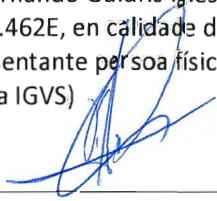
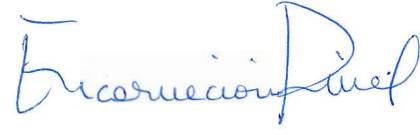
• GASTOS DE PERSOAL

Gastos persoal	Real 2021	Previsión 2021
Nº Empregados	42	44
Custo Total	2.417.889	2.685.075
Custo Medio	57.569	61.024

A reducción de gastos de persoal é motivada porque en Orzamentos dótanse duas prazas en excedencia, que non supoñen gasto real, as dotaciónns de xornadas enteiras do persoal con reducción de xornada e pagas de incentivos non realizadas.

Don Heriberto García Porto, con D.N.I 33.253.761Q, en calidade de Presidente	Dona María Ángeles Domínguez Franjo, con D.N.I. 34.966.961S, en calidade de Vogal
Don Ricardo Valencia Hentschel, con D.N.I 34.929.270K, en calidade de Vogal	Don David Cabañó Fernández, con D.N.I 32.796.962C, en calidade de Vogal, (representante persoa física da CC.AA. de Galicia)



<p>Don Fernando Guldrís Iglesias, con D.N.I. 44.833.462E, en calidad de Vocal (representante persona física da persona xurídica IGVS)</p> 	<p>Dona Encarnación Rivas Díaz, con D.N.I. 34.253.650A, en calidad de Vocal</p> 
	<p>Don Ángel Rodríguez González, con D.N.I. 36.041.583P en calidad de Secretario do Consello de Administración, non membro.</p> 

En Santiago de Compostela, 30 de marzo de 2022

