

***CUENTAS ANUALES
2015 XESTIÓN DO
SOLO DE GALICIA-
XESTUR, S.A.***

**INFORME DE
AUDITORIA CUENTAS
ANUALES 2015
XESTIÓN DO SOLO DE
GALICIA-XESTUR, S.A.**

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de **XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.:**

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A. a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención con respecto a lo señalado en la nota 2.3 de la memoria, como consecuencia del deterioro continuado del sector inmobiliario que ha afectado al proceso de la realización de las existencias en el corto plazo y consecuentemente al nivel de actividad, la Sociedad ha venido incurriendo en los últimos ejercicios y en el ejercicio actual en pérdidas significativas que han sido compensadas con el apoyo de sus accionistas. La sociedad ha acometido un proceso de reestructuración organizativa, financiera y de costes con la centralización de sus actuaciones en una sola Xestur. Así mismo, se han adoptado medidas para estimular las ventas de suelo que están siendo efectivas y se ha formalizado un acuerdo con Abanca para reducir del tipo de interés del préstamo principal de la sociedad y ampliar el plazo de amortización del mismo hasta el 2027.

Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa en relación con la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos en el curso normal de las operaciones y por los importes y según la clasificación con que figuran registrados en las cuentas anuales, la cual dependerá de la consecución con éxito de la reorganización de las actividades que se está acometiendo, del mantenimiento e incremento, en su caso, de los apoyos financiero-patrimoniales por parte del accionista y del éxito de las operaciones futuras de la Entidad. No obstante, los Administradores han formulado las cuentas adjuntas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, debido a que consideran que la adopción de las medidas descritas en la nota 2.3 permitirá la continuidad de su actividad. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

AUDITGAL, S.A.

El Socio auditor,



Alberto Page González **AUDITGAL, S.A.**

29 de marzo de 2016

**BALANCE, CUENTA DE
PERDIDAS Y
GANACIAS, ESTADO DE
CAMBIOS EN EL
PATRIMONIO NETO Y
ESTADO DE FLUJOS DE
EFECTIVO.- EJERCICIO
2015**

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.1

NIF:	A70392758	Asdo: D. Heriberto García Porto Presidente do Consello de Administración N.I.F. 33.253.761-Q 29-Marzo-2016 Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1): Euros: <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>09001</td><td>X</td></tr><tr><td>09002</td><td></td></tr><tr><td>09003</td><td></td></tr></table> Miles: <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>09002</td><td></td></tr></table> Millones: <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>09003</td><td></td></tr></table>	09001	X	09002		09003		09002		09003	
09001	X												
09002													
09003													
09002													
09003													
DENOMINACIÓN SOCIAL:													
XESTION DO SOLO DE													
GALICIA - XESTUR, S.A.													

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (2)	EJERCICIO 2014 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	12.893.526,11	20.967.596,58
I. Inmovilizado intangible	11100	24.456,35	16.028,88
1. Desarrollo.....	11110		
2. Concesiones.....	11120	14.934,48	15.371,54
3. Patentes, licencias, marcas y similares.....	11130		
4. Fondo de comercio.....	11140		
5. Aplicaciones informáticas.....	11150	9.521,87	657,34
6. Investigación.....	11160		
7. Otro inmovilizado intangible.....	11170		
II. Inmovilizado material	11200	842.661,36	875.764,42
1. Terrenos y construcciones.....	11210	777.801,67	794.953,39
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.....	11220	64.859,69	80.811,03
3. Inmovilizado en curso y anticipos.....	11230		
III. Inversiones inmobiliarias	11300	5.322.393,27	4.890.373,00
1. Terrenos.....	11310	2.010.074,04	1.493.172,80
2. Construcciones.....	11320	3.312.319,23	3.397.200,20
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		
1. Instrumentos de patrimonio.....	11410		
2. Créditos a empresas.....	11420		
3. Valores representativos de deuda.....	11430		
4. Derivados.....	11440		
5. Otros activos financieros.....	11450		
6. Otras inversiones.....	11460		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	35.455,31	37.687,53
1. Instrumentos de patrimonio.....	11510	18.193,04	18.193,04
2. Créditos a terceros.....	11520		
3. Valores representativos de deuda.....	11530		
4. Derivados.....	11540		
5. Otros activos financieros.....	11550	17.262,27	19.494,49
6. Otras inversiones.....	11560		
VI. Activos por impuesto diferido	11600	393.846,12	669.025,13
VII. Deudas comerciales no corrientes	11700	6.274.713,70	14.478.717,62

(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.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.2

NIF: A70392758				
DENOMINACIÓN SOCIAL: XESTION DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.		Asdo: D. Heriberto García Porto Presidente do Consello de Administración N.I.F. 33.253.761-Q 29-Marzo-2016 Espacio destinado para las firmas de los administradores		

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		325.264.258,66	330.973.188,66
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200	10	316.069.134,96	326.160.107,94
1. Comerciales	12210			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	12220		49.100,93	49.100,93
3. Productos en curso	12230		111.481.497,71	126.331.294,21
a) De ciclo largo de producción	12231		111.481.497,71	126.331.294,21
b) De ciclo corto de producción	12232			
4. Productos terminados	12240		204.282.836,32	199.524.012,80
a) De ciclo largo de producción	12241		204.282.836,32	199.524.012,80
b) De ciclo corto de producción	12242			
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	12250			
6. Anticipos a proveedores	12260		255.700,00	255.700,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	9	2.809.053,26	3.162.920,47
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310		2.704.157,00	3.021.932,73
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12311		233.130,93	321.139,99
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12312		2.471.026,07	2.700.792,74
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	12320		9.217,47	
3. Deudores varios	12330		5.406,31	5.406,31
4. Personal	12340			3.800,00
5. Activos por impuesto corriente	12350		9.390,92	18.673,21
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12360		80.881,56	113.108,22
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
1. Instrumentos de patrimonio	12410			
2. Créditos a empresas	12420			
3. Valores representativos de deuda	12430			
4. Derivados	12440			
5. Otros activos financieros	12450			
6. Otras inversiones	12460			

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.3

NIF: A70392758				
DENOMINACIÓN SOCIAL: XESTION DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.		Asdo.: D. Heriberto García Porto Presidente do Consello de Administración N.I.F. 33.253.761 - 029-Marzo-2016 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500	9	19.556,82	32.156,82
1. Instrumentos de patrimonio	12510			
2. Créditos a empresas	12520			
3. Valores representativos de deuda	12530			
4. Derivados	12540			
5. Otros activos financieros	12550		19.556,82	32.156,82
6. Otras inversiones	12560			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		4.032,50	6.215,09
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	9	6.362.481,12	1.611.788,34
1. Tesorería	12710		6.362.481,12	1.611.788,34
2. Otros activos líquidos equivalentes	12720			
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		338.157.784,77	351.940.785,24

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.1

NIF: A70392758			
DENOMINACIÓN SOCIAL: XESTION DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.		Asdo: D. Heriberto García Porto Presidente do Consello de Administración N.I.F. 33.253.761-Q 29-Marzo-2016 Espacio destinado para las firmas de los administradores	

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		95.831.450,82	80.553.106,34
A-1) Fondos propios	21000	9.4	93.792.982,64	78.557.986,97
I. Capital	21100		105.280.534,41	85.058.223,30
1. Capital escrutado	21110		105.280.534,41	85.058.223,30
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200		1.848.117,25	7.609.368,77
III. Reservas	21300		2.756.966,28	20.945.386,85
1. Legal y estatutarias	21310		2.756.966,28	2.756.966,28
2. Otras reservas	21320			18.188.420,57
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500			-19.684.795,29
1. Remanente	21510			1.018.748,07
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	21520			-20.703.543,36
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		-16.092.635,30	-15.370.196,66
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
I. Activos financieros disponibles para la venta	22100			
II. Operaciones de cobertura	22200			
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	22300			
IV. Diferencia de conversión	22400			
V. Otros	22500			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000	18	2.038.468,18	1.995.119,37
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		178.849.855,14	168.581.248,03
I. Provisiones a largo plazo	31100	14	14.926.348,90	28.854.827,39
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	31110			
2. Actuaciones medioambientales	31120			
3. Provisiones por reestructuración	31130			
4. Otras provisiones	31140		14.926.348,90	28.854.827,39

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

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.2

NIF: A70392758

DENOMINACIÓN SOCIAL:

XESTION DO SOLO DE
GALICIA-XESTUR, S.A.Asdo: D. Heriberto García Porto
Presidente do Consello de Administración
N.I.F. 33.253.761-Q 29-Marzo-2016
Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
II. Deudas a largo plazo	31200	9.1	125.124.860,13	139.054.961,92
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210			
2. Deudas con entidades de crédito	31220		124.329.055,58	135.747.613,01
3. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
4. Derivados	31240			
5. Otros pasivos financieros	31250		795.304,55	3.307.348,91
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400	12	584.625,38	671.458,72
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600	9.a.2	38.214.520,73	
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			
C) PASIVO CORRIENTE	32000	9	63.476.478,81	102.806.430,87
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200	14	4.306.810,44	2.863.862,39
III. Deudas a corto plazo	32300	9.a.2	14.639.329,12	34.664.942,03
1. Obligaciones y otros valores negociables	32310			
2. Deudas con entidades de crédito	32320		11.498.950,70	23.709.251,47
3. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
4. Derivados	32340			
5. Otros pasivos financieros	32350		3.140.378,42	10.955.690,56
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			4.999,98
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	9.a.2	44.530.339,25	65.272.626,47
1. Proveedores	32510		18.807.042,91	12.003.463,00
a) Proveedores a largo plazo	32511			
b) Proveedores a corto plazo	32512		18.807.042,91	12.003.463,00
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	32520			31.974.686,19
3. Acreedores varios	32530		107.691,10	448.529,82
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	32540		2.398,09	7.107,12
5. Pasivos por impuesto corriente	32550			
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	32560		457.857,07	120.298,68
7. Anticipos de clientes	32570		25.155.350,08	20.718.541,66
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		338.157.784,77	351.940.785,24

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

(2) Ejercicio anterior.



Asdo: Dña. María Ángeles Domínguez Franjo
N.I.F. 34.966.961 S
29 de Marzo do 2016



Asdo: D. Eduardo Sobrino Rodríguez
N.I.F. 32.451.777 L
29 de Marzo do 2016



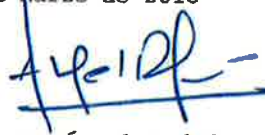
Asdo: D. Luis Daniel Cerviño Pernas
N.I.F. 52.470.316 W
29 de Marzo do 2016



Asdo: D. Ricardo Valencia Hentschel
N.I.F. 34.929.270 K
29 de Marzo do 2016



Asdo: D. David Cabañó Fernández
N.I.F. 32.796.962 C
29 de Marzo do 2016



Asdo: D. Ángel Rodríguez González
Secretario do Consello
N.I.F. 36.041.583 P
29 de Marzo do 2016

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.1

NIF: A70392758			
DENOMINACIÓN SOCIAL: XESTION DO SOLO DE GALICIA-XETUR, S.A.		Asdo: D. Heriberto García Porto Presidente do Consello de Administración N.I.F. 33.253.761-Q 22-Marzo-2016 Espacio destinado para las firmas de los administradores	
(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1) EJERCICIO 2014 (2)
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	13, 25	16.316.469,24
a) Ventas	40110		15.808.003,52
b) Prestaciones de servicios	40120		508.465,72
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200		-9.581.546,66
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300		
4. Aprovisionamientos	40400		-4.621.457,72
a) Consumo de mercaderías	40410		-623.399,98
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420		
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430		-3.998.057,74
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440		
5. Otros ingresos de explotación	40500		355.892,11
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510		295.373,59
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520		60.518,52
6. Gastos de personal	40600		-2.324.246,41
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610		-1.812.079,35
b) Cargas sociales	40620		-512.167,06
c) Provisiones	40630		
7. Otros gastos de explotación	40700		-8.230.912,31
a) Servicios exteriores	40710		-817.499,29
b) Tributos	40720		-1.255.401,63
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730		-6.158.011,39
d) Otros gastos de gestión corriente	40740		
8. Amortización del inmovilizado	40800		-130.702,56
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900		37.230,90
10. Excesos de provisiones	41000		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100		-3.629,70
a) Deterioro y pérdidas	41110		
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120		-3.629,70
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200		
13. Otros resultados	41300	14, 13	78.851,48
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		-8.100.421,93

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

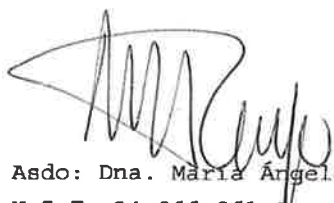
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.2

NIF:	A70392758			
DENOMINACIÓN SOCIAL: XESTION DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.		Asdo: D. Heriberto García Porto Presidente do Consello de Administración N.I.F. 33.253.761-0 29-Marzo-2016 Espacio destinado para las firmas de los administradores		

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
14. Ingresos financieros	41400	9.2	290.303,36
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	41410		846.124,22
a 1) En empresas del grupo y asociadas	41411		
a 2) En terceros	41412		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	41420	290.303,36	846.124,22
b 1) De empresas del grupo y asociadas	41421	229.523,76	
b 2) De terceros	41422	60.779,60	846.124,22
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430		
15. Gastos financieros	41500	9.2	-8.007.337,72
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	41510		-11.211.326,53
b) Por deudas con terceros	41520	-7.793.430,02	-10.518.086,11
c) Por actualización de provisiones	41530	-213.907,70	-693.240,42
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		
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18)	49200	-7.717.034,36	-10.365.202,31
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	49300	-15.817.456,29	-14.068.897,47
19. Impuestos sobre beneficios	41900	12	-275.179,01
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 19)	49400	-16.092.635,30	-15.370.196,66
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
20. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	42000		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 20)	49500	-16.092.635,30	-15.370.196,66

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



Asdo: Dña. María Ángeles Domínguez Franjo

N.I.F. 34.966.961 S

29 de Marzo do 2016



Asdo: D. Eduardo Sobrino Rodríguez

N.I.F. 32.451.777 L

29 de Marzo do 2016



Asdo: D. Luis Daniel Cerviño Pernas

N.I.F. 52.470.316 W

29 de marzo do 2016



Asdo: D. Ricardo Valencia Hentschel

N.I.F. 34.929.270 K

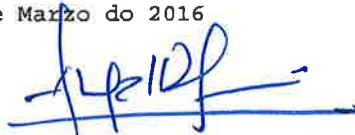
29 de Marzo do 2016



Asdo: D. David Cabañó Fernández

N.I.F. 32.796.962 C

29 de Marzo do 2016



Asdo: D. Ángel Rodríguez González

Secretario do Consello

N.I.F. 36.041.583 P

29 de Marzo do 2016

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

PN1

NIF:	A70392758			
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
<u>XESTION DO SOLO DE</u>		Asdo: D. Heriberto García Porto		
<u>GALICIA-XESTUR, S.A.</u>		Presidente do Consello de Administración		
		N.I.F. 33.253.761-Q 29-Marzo-2016		
		Espacio destinado para las firmas de los administradores		

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		-16.092.635,30	-15.370.196,66
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		70.155,05	
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
1. Activos financieros disponibles para la venta	50081			
2. Otros ingresos/gastos	50082			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100	18	-37.230,90	-43.154,01
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130		10.424,65	12.602,08
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300		-26.806,25	-30.551,93
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		-16.049.286,50	-15.400.748,59

(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: <u>A70392758</u>		Asdo: D. Heriberto García Porto Presidente do Consello de Administración N.I.F. 33.253.761 Q 29-Marzo-2016 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
<u>XESTION DO SOLO DE</u>				
<u>GALICIA-XESTUR, S.A.</u>				
		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
		01	02	03
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511	56.534.193,78		3.948.504,98
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	56.534.193,78		3.948.504,98
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517	28.524.029,52		3.660.863,79
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			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	85.058.223,30		7.609.368,77
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	85.058.223,30		7.609.368,77
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517	29.479.513,72		1.848.117,25
2. (-) Reducciones de capital	518	-9.257.202,61		-7.609.368,77
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			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	105.280.534,41		1.848.117,25

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.2

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

PN2.2

NIF: A70392758		Asdo: D. Heriberto García Porto Presidente do Consello de Administración N.I.F. 33.253.761-Q 29-Marzo-2016 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: XESTION DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.				

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511	20.897.416,15		-6.581.066,58
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	20.897.416,15		-6.581.066,58
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	47.970,70		-13.103.728,71
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	20.945.386,85		-19.684.795,29
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	20.945.386,85		-19.684.795,29
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518	-18.188.420,57		35.054.991,95
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			-15.370.196,66
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	2.756.966,28		

(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).

CONTINÚA 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: <u>A70392758</u>				
DENOMINACIÓN SOCIAL: <u>XESTION DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.</u>		Asdo: D. Heriberto García Porto Presidente do Consello de Administración N.I.F. 33.253.761-Q 29-Marzo-2016 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511		-13.103.728,71	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514		-13.103.728,71	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-15.370.196,66	
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		13.103.728,71	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511		-15.370.196,66	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514		-15.370.196,66	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-16.092.635,30	
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		15.370.196,66	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525		-16.092.635,30	

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

CONTINUA 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).

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.4

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A70392758				
DENOMINACIÓN SOCIAL: XESTION DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.		Asdo: D. Heriberto García Porto Presidente do Consello de Administración N.I.F. 33.253.761-Q 29-Marzo-2016 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511			2.094.650,64
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514			2.094.650,64
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			-30.551,93
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			-68.979,34
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511			1.995.119,37
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514			1.995.119,37
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			43.348,80
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			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525			2.038.468,17

(1) Ejercicio N-2.

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

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.5

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: <u>A70392758</u>			
DENOMINACIÓN SOCIAL: <u>XESTION DO SOLO DE</u> <u>GALICIA-XESTUR, S.A.</u>		Asdo: D. Heriberto García Porto Presidente do Consello de Administración N.I.F. 33.253.761-Q 29-Marzo-2016 Espacio destinado para las firmas de los administradores	

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	511	63.789.970,26
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2013</u> (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2013</u> (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2014</u> (2)	514	63.789.970,26
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-15.400.748,59
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	32.184.893,31
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	-21.008,64
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2014</u> (2)	511	80.553.106,34
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2014</u> (2)	512	-16.049.286,50
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2014</u> (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2015</u> (3)	514	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	31.327.630,97
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	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2015</u> (3)	525	95.831.450,82

(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).



Asdo: Dña. María Ángeles Domínguez Franjo
N.I.F. 34.966.961 S
29 de Marzo do 2016



Asdo: D. Eduardo Sobrino Rodríguez
N.I.F. 32.451.777 L
29 de Marzo do 2016



Asdo: D. Luis Daniel Cerviño Pernas
N.I.F. 52.470.316 W
29 de Marzo do 2016



Asdo: D. Ricardo Valencia Hentschel
N.I.F. 34.929.270 K
29 de Marzo do 2016



Asdo: D. David Cabañó Fernández
N.I.F. 32.796.962 C
29 de Marzo do 2016



Asdo: D. Ángel Rodríguez González
Secretario do Consello
N.I.F. 36.041.583 P
29 de Marzo do 2016

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.1

NIF: A70392758

DENOMINACIÓN SOCIAL:

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

Asdo: D. Heriberto García Porto

Presidente do Consello de Administración

N.I.F. 33.253.761-Q 29-Marzo-2016

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO

2015 (1)

EJERCICIO 2014

(2)

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN

1. Resultado del ejercicio antes de Impuestos	61100		-15.817.456,29	-14.068.897,47
2. Ajustes del resultado	61200		12.539.341,19	23.973.870,11
a) Amortización del inmovilizado (+)	61201	5,7	130.702,56	140.500,93
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	61202			13.507.691,18
c) Variación de provisiones (+/-)	61203		4.728.835,17	
d) Imputación de subvenciones (-)	61204	18	-37.230,90	-43.154,01
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	61205			3.629,70
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	61206			
g) Ingresos financieros (-)	61207	9	-290.303,36	-846.124,22
h) Gastos financieros (+)	61208	9	8.007.337,72	11.211.326,53
i) Diferencias de cambio (+/-)	61209			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	61210			
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	61211			
3. Cambios en el capital corriente	61300		-27.723.537,75	-25.563.960,59
a) Existencias (+/-)	61301	10	11.470.174,40	-11.107.774,09
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	61302	9	353.867,21	841.944,09
c) Otros activos corrientes (+/-)	61303		2.182,59	11.958,82
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	61304	9	-20.742.287,22	-11.869.077,39
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	61305	9	-4.665.088,54	-16.348.286,96
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	61306		-14.142.386,19	12.907.274,94
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	61400		-367.765,30	930.647,91
a) Pagos de intereses (-)	61401	9	-658.068,66	116.180,69
b) Cobros de dividendos (+)	61402			
c) Cobros de intereses (+)	61403	9	290.303,36	846.124,22
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	61404			-31.657,00
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	61405			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	61500		-31.369.418,15	-14.728.340,04

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

(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.2

NIF: A70392758			
DENOMINACIÓN SOCIAL: XESTION DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.		Asdo: D. Heriberto García Porto Presidente do Consello de Administración N.I.F. 33.253.761-Q 29-Marzo-2016 Espacio destinado para las firmas de los administradores	
		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1) EJERCICIO 2014 (2)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)	62100	5	-538.047,24 -1.489.976,49
a) Empresas del grupo y asociadas	62101		
b) Inmovilizado intangible	62102		-10.362,00
c) Inmovilizado material	62103		-10.784,00
d) Inversiones inmobiliarias	62104		-516.901,24
e) Otros activos financieros	62105		
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62106		
g) Unidad de negocio	62107		
h) Otros activos	62108		
7. Cobros por desinversiones (+)	62200		8.218.836,14 10.281.465,44
a) Empresas del grupo y asociadas	62201		8.204.003,92
b) Inmovilizado intangible	62202		
c) Inmovilizado material	62203		870.113,63
d) Inversiones inmobiliarias	62204		
e) Otros activos financieros	62205		14.832,22
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62206		532.738,39
g) Unidad de negocio	62207		
h) Otros activos	62208		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	62300		7.680.788,90 8.791.488,95

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.3

NIF:	A70392758			
DENOMINACIÓN SOCIAL:		Asdo: D. Heriberto García Porto		
XESTION DO SOLO DE		Presidente do Consello de Administración		
GALICIA-XESTUR, S.A.		N.I.F. 33.253.761-Q 29-Marzo-2016		
		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN				
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.....	63100		31.321.377,34	32.232.864,01
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+).....	63101	9.4	31.327.630,97	32.184.893,31
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-).....	63102			47.970,70
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-).....	63103			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+).....	63104			
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+).....	63105	18	-6.253,63	
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.....	63200		-2.882.055,31	-28.996.856,53
a) Emisión.....	63201		38.214.520,73	4.680.223,97
1. Obligaciones y otros valores negociables (+).....	63202			
2. Deudas con entidades de crédito (+).....	63203			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).....	63204	9	38.214.520,73	
4. Deudas con características especiales (+).....	63205			
5. Otras deudas (+).....	63206			4.680.223,97
b) Devolución y amortización de.....	63207		-41.096.576,04	-33.677.080,50
1. Obligaciones y otros valores negociables (-).....	63208			
2. Deudas con entidades de crédito (-).....	63209	9	-30.764.219,56	-33.677.080,50
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).....	63210		-4.999,98	
4. Deudas con características especiales (-).....	63211			
5. Otras deudas (-).....	63212		-10.327.356,50	
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.....	63300			
a) Dividendos (-).....	63301			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-).....	63302			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11).....	63400		28.439.322,03	3.236.007,48
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio.....	64000			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D).....	65000		4.750.692,78	-2.700.843,61
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.....	65100		1.611.788,34	4.312.631,95
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.....	65200		6.362.481,12	1.611.788,34

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

(2) Ejercicio anterior.



Asdo: Dña. María Ángeles Domínguez Franjo
N.I.F. 34.966.961 S
29 de Marzo do 2016



Asdo: D. Eduardo Sobrino Rodríguez
N.I.F. 32.451.777 L
29 de Marzo do 2016



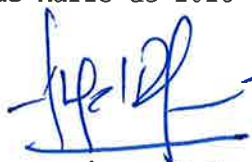
Asdo: D. Luis Daniel Cerviño Pernas
N.I.F. 52.470.316 W
29 de Marzo do 2016



Asdo: D. Ricardo Valencia Hentschel
N.I.F. 34.929.270 K
29 de Marzo do 2016



Asdo: D. David Cabañó Fernández
N.I.F. 32.796.962 C
29 de Marzo do 2016



Asdo: D. Ángel Rodríguez González
Secretario do Consello
N.I.F. 36.041.583 P
29 de Marzo do 2016

***MEMORIA 2015
XESTIÓN DO SOLO DE
GALICIA-XESTUR, S.A.***



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

ÍNDICE

1. Actividad de la empresa
2. Bases de presentación de las cuentas anuales
 - 2.1. Imagen fiel.
 - 2.2. Principios contables no obligatorios aplicados.
 - 2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.
 - 2.4. Comparación de la información.
 - 2.5. Agrupación de partidas.
 - 2.6. Elementos recogidos en varias partidas.
 - 2.7. Corrección de errores y cambios en criterios contables.
3. Aplicación de resultados
4. Normas de registro y valoración
 - 4.1. Inmovilizado intangible.
 - 4.2. Inmovilizado material.
 - 4.3. Inversiones Inmobiliarias.
 - 4.4. Arrendamientos.
 - 4.5. Permutas.
 - 4.6. Instrumentos financieros.
 - 4.7. Coberturas contables.
 - 4.8. Existencias.
 - 4.9. Transacciones en moneda extranjera.
 - 4.10. Impuestos sobre beneficios.
 - 4.11. Ingresos y gastos.
 - 4.12. Provisiones y contingencias.
 - 4.13. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.
 - 4.14. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.
 - 4.15. Pagos basados en acciones.
 - 4.16. Subvenciones, donaciones y legados.
 - 4.17. Combinaciones de negocios.
 - 4.18. Negocios conjuntos.
 - 4.19. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.
 - 4.20. Activos no corrientes mantenidos para la venta.
 - 4.21. Operaciones interrumpidas.

5. Inmovilizado material
6. Inversiones inmobiliarias
7. Inmovilizado intangible
 - 7.1 General
 - 7.2 Fondo de comercio
8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar
 - 8.1 Arrendamientos financieros
 - 8.2 Arrendamientos operativos
9. Instrumentos financieros
 - 9.1 Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa
 - 9.2 Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto
 - 9.3 Otra información
 - 9.4 Fondos propios
10. Existencias
11. Moneda extranjera
12. Situación fiscal
 - 12.1 Impuestos sobre beneficios
13. Ingresos y Gastos
14. Provisiones y contingencias
15. Información sobre medio ambiente
16. Retribuciones a largo plazo al personal
17. Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio
18. Subvenciones, donaciones y legados
19. Combinaciones de negocios
20. Negocios conjuntos
21. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas
22. Hechos posteriores al cierre
23. Operaciones con partes vinculadas
24. Otra información
25. Información segmentada
26. Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores, según la disposición adicional 3ª de la Ley 15/2010, de 5 de julio.



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

Memoria Normal del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2015

1. Actividad de la empresa

- El Consejo de la Xunta de Galicia, en reunión del 20 de diciembre de 2012, autorizó el inicio de los trámites mercantiles para la constitución de la empresa pública “XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA - XESTUR, S.A.” en la cual se integran Xestión Urbanística de A Coruña, S.A., Xestión Urbanística de Lugo, S.A., Xestión Urbanística de Ourense, S.A. y Xestión Urbanística de Pontevedra, S.A.
- El 23 de diciembre de 2013 se eleva a público el acuerdo de fusión mediante constitución de nueva sociedad y extinción de cada una de las sociedades que se fusionan y la transmisión en bloque de los respectivos patrimonios sociales a la nueva entidad, que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquellas. La escritura de fusión, con protocolo 1.814 del Notario de Santiago Héctor Pardo García, se ha presentado en el Registro Mercantil obteniendo la inscripción el 24 de febrero de 2014.
- La sociedad inicia su actividad el 1 de enero de 2014.
- Su domicilio social se encuentra establecido en Area Central – Polígono de Fontiñas Local 252-1º piso, 15707 Santiago de Compostela.
- Se reproducen los artículos 1º y 2º de los Estatutos Sociales, que dicen:

ARTICULO 1º.- DENOMINACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.

1º) Bajo la denominación “XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.” se constituye una Sociedad Anónima de nacionalidad española para la realización de actividades urbanísticas en el territorio de Galicia. Se regirá por estos Estatutos, por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (LSC), por la Ley 16/2010, de 17 de diciembre, de organización y funcionamiento de la Administración General y del sector público autonómico de Galicia (LOFAXGA), por el Título IV de la Ley 5/2011, de 30 de septiembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Galicia y por el resto de disposiciones que le sean de aplicación.

La sociedad se encuentra adscrita a la Consejería con competencias en gestión y desarrollo de suelo residencial y empresarial y será tutelada por el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo en los términos previstos en la legislación aplicable.

2º) Así mismo, le serán aplicables la normativa relativa a la transparencia de relaciones financieras entre las administraciones públicas y las empresas públicas dependientes de ellas.

3º) La Sociedad, tendrá la consideración de medio propio e instrumental y de servicio técnico de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Galicia y de las entidades instrumentales del sector público autonómico que tengan la consideración de medios propios. El encargo se instrumentará a través de la correspondiente encomienda de gestión, en los términos establecidos en el artículo 50 de la Ley

16/2010, de 17 de diciembre, de organización y funcionamiento de la Administración general y del sector público autonómico de Galicia.

ARTICULO 2º.- OBJETO SOCIAL.

1º) El objeto social viene constituido por la realización de las actividades dirigidas a la promoción y gestión del suelo empresarial, residencial y construcción de edificaciones en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia . El desarrollo de estas actividades tiene por finalidad garantizar la utilización de suelo de acuerdo con el interés general y dotar a la Comunidad Autónoma de suelo suficiente para la localización de industrias y la implantación de actividades económicas que favorezcan el desarrollo socioeconómico y la promoción de empleo así como de suelo para la construcción de viviendas dignas y adecuadas, especialmente, a los sectores con menos capacidad económica, actuando como elemento de regulación del mercado inmobiliario y de mejora de la calidad ambiental.

Se incluyen en estas actividades las siguientes:

- a) Promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos industriales, residenciales, terciarios y de servicios.
- b) Adquisición, por cualquier título, incluso expropiación forzosa, en cuyo caso adoptará la condición de beneficiaria de la expropiación, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares, dotaciones y equipamientos, fomento de la vivienda o cualquier otra finalidad análoga de carácter urbanístico.
- c) Ejercer la acción urbanizadora dirigida a la preparación de suelo industrial, residencial, terciario y de servicios, mediante la realización de obras de infraestructuras, urbanización y dotación de servicios para su adecuado equipamiento, así como cualquier otra acción precisa para la ejecución del planeamiento urbanístico.
- d) Promover la acción edificatoria dirigida a la realización de edificaciones e instalaciones destinadas a albergar industrias y viviendas, incluidas las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como las dotaciones de equipamiento comunitario previstas por el planeamiento urbanístico.
- e) Gestión, explotación y mantenimiento de las obras y servicios resultantes de la acción urbanizadora y edificatoria.
- f) Adquisición, arrendamiento, enajenación y permuta de bienes inmuebles.
- g) El fomento de la adquisición de suelo así como la rehabilitación y construcción de todo tipo de edificaciones.
- h) La promoción y gestión de actuaciones en materia de vivienda y suelo que se desenvuelvan directamente en la propia sociedad o en colaboración con otras Administraciones públicas competentes.
- i) Suscribir convenios con Administraciones públicas al objeto de desenvolver actuaciones vinculadas al objeto social en los términos establecidos en la normativa vigente.
- k) Realización de las actuaciones que, en materia de su objeto, le encomienden la Administración General de la Comunidad Autónoma y sus organismos autónomos y las Administraciones respecto de las cuales la sociedad cumpla los requisitos necesarios para ser considerada como medio propio de aquellas.
- l) en el desenvolvimiento de sus fines, podrá llevar a cabo cuantas actuaciones estime convenientes en relación con la elaboración de estudios, redacción de proyectos y planes de ordenación, ejecución de obras, adquisición, comercialización, permuta y enajenación a título oneroso de suelo,



equipamiento, y viviendas, constitución de derechos reales y gravámenes sobre bienes, gestión y explotación de obras y servicios y cualesquiera otras que estime necesarias con los límites establecidos por la legislación aplicable de la Comunidad Autónoma de Galicia y por el resto del ordenamiento jurídico.

- La Entidad no participa en ninguna otra sociedad.
- La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel.

- Las Cuentas Anuales del ejercicio 2015 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como todo lo que no contradiga al NPGC y que esté establecido en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias, aprobado según la Orden del 28 de diciembre de 1994, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.
- No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.
- Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.
- Las cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 27 de abril de 2015.

2.2. Principios contables no obligatorios aplicados.

- No se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento. En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ella. Básicamente, estas estimaciones se refieren a la vida útil de los activos materiales e intangibles y a los valores de

realización de los mismos y de las existencias de la sociedad.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras. En este sentido debemos informar sobre los aspectos que se describen a continuación y que introducen incertidumbre sobre las estimaciones realizadas. Estos aspectos son:

- El estallido de la burbuja inmobiliaria producida a mediados del 2007 ha provocado un fuerte deterioro del mercado al que dirige su oferta la sociedad. La disminución de la demanda de suelo empresarial y vivienda residencial, unido al exceso de oferta, la crisis financiera y la situación económica general, que han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de acceso a la financiación, pueden afectar a las valoraciones de determinados activos inmobiliarios (existencias) que ya han provocado problemas financieros a gran parte de las empresas del sector. En concreto, en la sociedad, la crisis ha ocasionado los siguientes incidencias:
 - a) Una desaceleración de la cifra de negocios que han pasado de los 16,4 millones de euros de 2013 a 6,9 millones en 2014, si bien, parece que el mercado se recupera, tanto por la mejora de la situación económica en general, como por los incentivos en las bonificaciones en precios puestos en marcha por la Sociedad y la mayor fluidez del crédito bancario patente, que eleva las adjudicaciones en 2015 a 18,4 millones de suelo empresarial,
 - b) Una paralización de obras en curso o en proyecto que será difícil continuar, en tanto no se asiente la mejora del panorama económico y se incremente considerablemente la demanda de las importantes existencias de suelo a disposición de los empresarios lo significativo como para afrontar nuevas inversiones que no sean imprescindibles,
 - c) Unas pérdidas significativas que se añaden a las de ejercicios anteriores que, no obstante, no suponen una merma muy significativa en el Patrimonio Neto de la sociedad, por las reservas acumuladas y las sucesivas ampliaciones de capital del IGVS.
- Para paliar estos problemas, en parte, y garantizar la utilización del suelo público de acuerdo con el interés general y promover la implantación de empresas y la creación de empleo, el Consejo de la Xunta de 27 de noviembre de 2014, aprueba la Agenda de Competitividad Industrial Gallega (Galicia-Industria 4.0), entre cuyas medidas incluye la bonificación del suelo industrial.

La Consejería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras solicita a Xestur, como ente instrumental de la Xunta, que adopte los acuerdos necesarios para aprobar la bonificación del suelo, y el 16 de diciembre de 2014, la Junta General de Xestur aprueba la convocatoria de un concurso público de venta de suelo con bonificaciones del 50% en los parques situados en las zonas Impulsa de Lugo y Ourense y Costa da Morte; 15% en Arteixo, Santiago (A Sionlla), Mos y Ponte Caldelas y 30% en el resto de parques. Se ponen a la venta 2 millones de metros cuadrados con bonificaciones, si bien se limita la medida a 500.000 metros de venta o 7,5 millones de pérdidas, y con un ámbito temporal hasta el 30 de noviembre de 2015.

Estas medidas han tenido un resultado muy positivo para la Sociedad ya que se han adjudicado 183 parcelas con una superficie total de 416.659,08 metros cuadrados y un valor de venta de 18.420.556,11 euros. Del total de adjudicaciones se han escriturado ventas por 13.237.918,83 euros, quedando pendientes para el ejercicio 2016 las restantes. Todas las ventas se realizaron al contado y con obligación de las empresas demandantes de construir en el plazo máximo de 3 años, bajo sanción de reintegro de la bonificación efectuada en el precio.

Las ventas bonificadas han generado una reactivación de la actividad económica y empleo, movimiento del crédito bancario y tesorería para Xestur, pero también generan pérdidas, al vender, en muchos casos, las parcelas por debajo del coste, con bonificaciones al 50%. Ello lleva al riesgo, para las cuentas de Xestur, de que se vea obligada a asumir unos precios de mercado fijados, no precisamente por el mercado, sino por la realidad de las ventas de los últimos años, y ello sin tener en cuenta la crisis, la

debilidad del crédito bancario, las medidas comerciales de incentivo temporal o las medidas de fijación de un precio público que responde a intereses generales, de reactivación de la actividad económica, incentivo a las empresas, coadyuvante de la generación de empleo, con múltiples beneficiarios, como las propias empresas y los trabajadores; generando ingresos públicos para los Ayuntamientos, Comunidad Autónoma y Estado.

Desde Xestur se ha realizado un estudio de los precios de venta de nuestros competidores, tanto públicos como privados, SEA, SEPES, promotores privados e incluso particulares, que venden suelo o naves en localización de parques empresariales. El análisis de los precios por comarcas o zonas limítrofes lleva a la conclusión de que el precio medio de mercado actual está por encima del coste medio/metro de existencias, por lo que la Sociedad considera que el precio real de mercado es el observable y al que se está ofertando actualmente el suelo empresarial, precio que está muy por encima de nuestros precios bonificados y que cubre nuestros costes, por lo que no considera que sea necesario deteriorar nuestras existencias, asumiendo, como definitivos, los precios bonificados establecidos como medida temporal, y que atienden a otras necesidades o intereses. No obstante, será la evolución de las ventas y el mercado, la consolidación de la recuperación económica y las medidas que se vayan adoptando por nuestros competidores las que marquen la evolución de los precios, que en caso de que lleven a una bajada generalizada de precios, puedan acabar determinando la necesidad de dotar provisiones por deterioro.

Así mismo, y dentro del proceso de fusión de las cuatro Xestures en Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A. que se menciona en la nota 1 y como complemento del mismo, el día 16 de julio de 2013 las entidades financieras y las cuatro Xestures firmaron un préstamo sindicado a largo plazo por importe de 180.800.000 de euros, respondiendo de forma solidaria entre ellos. Con la finalidad de hacer frente a dicho préstamo el Consello de Gobierno de la Xunta de Galicia mediante acuerdo de fecha 13 de junio de 2013 autorizó acuerdo de superación de los límites previstos en el artículo 58.3 del Texto Refundido de la Ley de Régimen Financiero y Presupuestario de Galicia (aprobado por el Decreto Legislativo 1/1999, de 7 de octubre), dentro del Capítulo 8 de gasto del Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS), para el período comprendido entre los ejercicios 2014 y 2021. En base a dicho acuerdo del Consello de Gobierno de la Xunta de Galicia, el IGVS elaboró los oportunos documentos contables de retención de crédito con la finalidad de dar cobertura a las aportaciones que se realicen a los prestatarios para atender la deuda viva del préstamo durante el período comprendido desde el año 2014 a 2021, por un importe total de 227.951.039,95 €.

El 30 de noviembre de 2015 se amortiza el anterior préstamo sindicado pasando a asumir la deuda vigente de 135,6 millones de euros exclusivamente la entidad financiera ABANCA, reconsiderando el tipo de interés en términos de prudencia financiera, y ampliando el plazo de amortización hasta 2027, con la importante reducción de carga financiera para la Sociedad y la Xunta que ello supone. Por lo que el Consello de la Xunta de 24 de noviembre autoriza y reclasifica el acuerdo de superación de límites mencionado anteriormente.

2.4. Comparación de la información.

- Se presenta la información de las distintas partidas comparada con los movimientos habidos en el ejercicio 2014, que ha sido el primer ejercicio en funcionamiento como sociedad fusionada.

2.5. Agrupación de partidas.

- Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

2.6. Elementos recogidos en varias partidas.

- No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

2.7. Corrección de errores.

- Las cuentas anuales del ejercicio 2015 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores en el ejercicio que correspondan a ejercicios anteriores.

2.8. Cambios en criterios contables.

- Durante el ejercicio 2015 no se han modificado los criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.
- Se ha corregido el efecto impositivo de las subvenciones quedando aumentadas en 43.348,80 euros, con cargo a Pasivos por impuestos diferidos.

2.9. Importancia relativa.

- Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General Contable, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2015.

3. Aplicación de resultados

- La propuesta de aplicación del resultado por parte de los administradores es la siguiente:

Base de reparto	2015
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	-16.092.635,30
Remanente	
Reservas voluntarias	
Otras reservas de libre disposición	
Total	-16.092.635,30
Aplicación	
A reserva legal	
A reserva por fondo de comercio	
A reservas especiales	
A reservas voluntarias	
A dividendos	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	
A otros (resultados negativos de ejercicios anteriores)	-16.092.635,30
Total	-16.092.635,30

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

4. Normas de registro y valoración

4.1. Inmovilizado intangible.

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias. En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

Concesiones administrativas

En A Coruña, se adquirieron en el año 2000 dos plazas de garaje en el estacionamiento público de la Plaza de Monforte, en régimen de cesión, dado que se trata de una concesión municipal. La amortización de las mismas se efectúa en función del plazo de duración de la concesión (50 años). La vida útil se estima en 50 años, considerando su valor residual nulo.

Aplicaciones informáticas

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web. La vida útil de estos elementos se estima en 4 años.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

Deterioro de valor de inmovilizado intangible

Al cierre del ejercicio o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera).

En el ejercicio 2015 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible.

4.2. Inmovilizado material.

- Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.
- El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos
- Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.
- Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.
- La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Construcciones	50	2
Otras Instalaciones	8,33	12
Mobiliario	10	10
Equipos Procesos de Información	4	25
Elementos de Transporte	10	10

4.3. Inversiones Inmobiliarias.



- La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.
- La Sociedad dispone de terrenos y construcciones destinados a la obtención de ingresos por arrendamiento, que ha clasificado como inversiones inmobiliarias.
- Los criterios contenidos en la norma anterior, relativa al inmovilizado material, se aplican a las inversiones inmobiliarias.
- Figuran por separado los terrenos y las construcciones, amortizándose exclusivamente estas en 50 años y 2% anual.

4.4. Arrendamientos.

- La Sociedad no mantiene activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento financiero.
- En los arrendamientos operativos los cobros y pagos se registran como ingresos y gastos en la cuenta de resultados cuando se devengan. La Sociedad mantiene arrendamientos operativos de locales del IGVS para utilización de la Sociedad (oficina de Santiago, Lugo y Ourense). Y arrendamientos de viviendas, garajes y parcelas industriales propiedad de la Sociedad.

4.5. Permutas.

- La Sociedad no ha realizado permutas durante el ejercicio 2015.

4.6. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.
- Créditos a terceros.
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;

- Deudas con entidades de crédito;
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, fianzas y depósitos recibidos.

4.6.1. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

- Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

4.6.2. Pasivos financieros

- Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

4.6.3. Activos financieros

- La empresa clasifica sus activos financieros como Préstamos y partidas a cobrar: Se trata de activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son fijos o determinables no negociados en un mercado activo.
- Se registran inicialmente por su valor razonable que será el precio de la transacción más los costes que sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, la sociedad los valora por su nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.
- Al menos al cierre del ejercicio, si existe evidencia objetiva del deterioro de su valor, por retraso en los flujos futuros esperados o por insolvencia del deudor, se registra la pérdida en el ejercicio.

4.7. Coberturas contables.

- La Sociedad no mantiene operaciones de cobertura contable.

4.8. Existencias.

Las existencias de la sociedad de productos en curso y terminados se corresponden con el valor del suelo industrial urbanizado o con las edificaciones residenciales construidas por la sociedad.

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al

producto y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a los productos.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

En cuanto a las existencias que necesitan un periodo superior al año para ser construidas, se incorporan los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Cuando dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, en caso de existir esta, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad ha practicado correcciones valorativas por deterioro de existencias indicadas en la nota 10 de esta memoria.

4.9. Transacciones en moneda extranjera.

- La Sociedad no mantiene transacciones en moneda extranjera.

4.10. Impuestos sobre beneficios.

- El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.
- Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas. En 2015 no se reconocen créditos por bases imponibles negativas.
- Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles.
- Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.
- El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

4.11. Ingresos y gastos.

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

- No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.
- Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.
- Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

4.12. Provisiones y contingencias.

- Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.
- La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

4.13. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

- Los administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

4.14. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

- La Sociedad registra los gastos de personal en función de los costes devengados de acuerdo con los salarios aplicables según el Convenio Salarial de personal y las dietas aprobadas para el Consejo de Administración.
- No se reconocen provisiones por retribuciones al personal a largo plazo.
- La Sociedad está obligada a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios, y no prevé despidos que hagan necesaria la creación de una provisión por este concepto.

4.15. Pagos basados en acciones.

- La Sociedad no realiza pagos en acciones.

4.16. Subvenciones, donaciones y legados.

- Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

- Las subvenciones que se conceden para financiar gastos específicos se imputan como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

4.17. Combinaciones de negocios.

- La Sociedad no mantiene combinaciones de negocios.

4.18. Negocios conjuntos.

- La Sociedad integra en sus cuentas las cuentas de la Junta de Compensación de Hazienda en A Coruña.

4.19. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

- Se aplican los criterios generales.

4.20. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

- La Sociedad no dispone de activos no corrientes mantenidos para la venta.

4.21. Operaciones interrumpidas.

- La sociedad no ha reconocido operaciones interrumpidas.

5. Inmovilizado material

- El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

A) Estados de movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2014	1492.284,83	945.965,03	2.438.249,86
(+) Entradas		19.988,34	19.988,34
(-) Salidas, bajas o reducciones	- 396.715,28	- 96.425,66	- 493.140,94
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2014	1095.569,55	869.527,71	1965.097,26
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2014	389.680,67	841.724,88	1.231.405,55
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2014	18.069,48	35.206,44	53.275,92
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	- 107.133,99	- 88.214,64	- 195.348,63
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2014	300.616,16	788.716,68	1.089.332,84
E) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2014			
(+) Correcciones valorativas por deterioro			
F) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2014			
G) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2015	1095.569,55	869.527,71	1.965.097,26
(+) Resto de entradas		10.784,00	10.784,00
(-) Salidas, bajas o reducciones		- 40.799,26	- 40.799,26
H) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2015	1095.569,55	839.512,45	1.935.082,00
I) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015	300.616,16	788.716,68	1.089.332,84
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2015	17.151,72	26.735,34	43.887,06
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		- 40.799,26	- 40.799,26
J) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2015	317.767,88	774.652,76	1.092.420,64
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015			
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2015			
TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL NETO INICIO 2015	794.953,39	80.811,03	875.764,42
TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL NETO FINAL 2015	777.801,67	64.859,69	842.661,36

- No se han capitalizado gastos financieros en el ejercicio.
- No se han realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado.
- Existe inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre según el siguiente detalle:

Ejercicio 2014	Valor Contable	Amortización Acumulada
Inmovilizado material totalmente amortizado	583.129,17	583.129,17
Características:mobiliario,equipos información y otras instalaciones		
Ejercicio 2015		
Inmovilizado material totalmente amortizado	610.394,96	610.394,96

- Además ha dado de baja inmovilizado totalmente amortizado por 40.799,26 euros.
- No se han recibido subvenciones en el ejercicio relacionados con el inmovilizado material e inmaterial.
- La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

6. Inversiones inmobiliarias

- La Sociedad posee las siguientes inversiones inmobiliarias:
 - Edificio construido en A Coruña en la calle Salvador de Madariaga para destinar a viviendas de alquiler por un valor total de 3.695.077,06€ (469.441,09€ de terreno y 3.225.635,97€ de construcción)
La amortización acumulada de esta inversión asciende a 682.951,11€, por lo que el valor neto contable es de 3.012.125,95€.
 - Edificio de 12 viviendas y 2 estudios en el barrio de Argüelles (Ferrol) para alquiler, por un valor total de (terreno 93.582,16€ y construcción 828.361,69€). La amortización asciende a 190.591,21€ y el valor neto contable a 731.352,34€.
 - Inmueble adquirido al IGVS en la Rúa do Miño, 27 en Lugo, por valor de 80.808,93€ con amortización acumulada de 6.733,49€ y valor neto de 74.075,44€.
 - Naves industriales en el polígono del Campiño en A Reigosa (Ponte Caldelas), en Pontevedra, por valor de 145.361,51€ (36.112,42€ de terreno y 109.249,09€ de construcción). Amortizadas en 51.460,34€ y valor neto de 93.901,17€.
 - Parcelas de Mos alquiladas mediante establecimiento de un derecho de superficie, que figuraban en existencias, se han reclasificado a inversiones inmobiliarias por valor de 617.678,86€.
 - Parcelas del parque empresarial de Lalin que están alquiladas y estaban en existencias, se han traspasado a inversiones inmobiliarias por 276.358,27€.
 - Parcelas del parque empresarial de Arbo que están alquiladas y estaban en existencias, se han traspasado a inversiones inmobiliarias por 244.109,83€.
 - Parcelas del parque empresarial de Viveiro que están alquiladas y estaban en existencias, se han traspasado a inversiones inmobiliarias por 272.791,41€.



El total de inversiones inmobiliarias en terrenos era en 2014 de 1.493.172,80€ y en construcciones de 4.244.055,38€, en total 5.737.228,18€. La amortización acumulada de las construcciones en 2014 era de 846.855,18€, quedando como valor neto 4.890.373,00€.

En 2015 el total de inversiones inmobiliarias en terrenos es de 2.010.074,04€ y en construcciones de 4.244.055,38€, en total 6.254.129,42€. La amortización acumulada de las construcciones es de 931.736,15€, quedando como valor neto 5.322.393,27€.

7. Inmovilizado intangible

7.1 General

- El detalle de movimientos habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Concesiones	Patentes, licencias, marcas y similares	Aplicaciones informáticas	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2014	21.636,44	2.565,86	133.522,59	157.724,89
(+) Resto de entradas				-
(-) Salidas, bajas o reducciones			20.573,80	20.573,80
(- / +) Traspasos a / de otras partidas				-
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2014	21.636,44	2.565,86	112.948,79	137.151,09
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2014	5.827,85	2.565,86	132.050,75	140.444,46
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2014	437,05		814,50	1.251,55
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				-
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			- 20.573,80	- 20.573,80
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2014	6.264,90	2.565,86	112.291,45	121.122,21
SALDO NETO INICIAL EJERCICIO 2014	15.808,59	-	1.471,84	17.280,43
SALDO NETO FINAL EJERCICIO 2014	15.371,54	-	657,34	16.028,88
E) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2015	21.636,44	2.565,86	112.948,79	137.151,09
(+) Resto de entradas			10.362,00	10.362,00
(-) Salidas, bajas o reducciones			- 10.615,00	- 10.615,00
(- / +) Traspasos a / de otras partidas				-
F) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2015	21.636,44	2.565,86	112.695,79	136.898,09
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015	6.264,90	2.565,86	112.291,45	121.122,21
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2015	437,06		1.497,47	1.934,53
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				-
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			- 10.615,00	- 10.615,00
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2015	6.701,96	2.565,86	103.173,92	112.441,74
SALDO NETO INICIAL EJERCICIO 2015	15.371,54	-	657,34	16.028,88
SALDO NETO FINAL EJERCICIO 2015	14.934,48	-	9.521,87	24.456,35

- La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles se realiza de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Desarrollo		
Concesiones	50	2
Patentes, licencias, marcas y similares		
Aplicaciones informáticas	4	25
Otro inmovilizado intangible		

- No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.
- No se han capitalizado gastos financieros en el ejercicio.
- El coste del inmovilizado intangible que se ha dado de baja totalmente amortizado es de 10.615,00 euros. Y está totalmente amortizado inmovilizado intangible por 92.972,63 euros.
- La sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible.
- No existen inmovilizados intangibles cuya vida útil se haya considerado como indefinida.

7.2 Fondo de comercio

- La Sociedad no tiene Fondo de Comercio.

8. Arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar

- La Sociedad no tiene arrendamientos financieros.
- En cuanto a arrendamientos operativos, la sociedad tiene arrendados al IGVS las oficinas y sala de Juntas de Santiago, Lugo y Ourense, por importes de 9.564,25€, 3.485,40€, 2.045,85€ y 11.067,84 euros al año más IVA, respectivamente.
- La Sociedad tiene viviendas, garajes y parcelas alquiladas a terceros:
 - Viviendas en A Coruña y Ferrol, que generaron ingresos en 2015 por 232.506,88 euros.
 - Solar en el Casco Histórico de Lugo, ingresos de 4.200 euros.
 - Parcela en Landrove, 13.036,20 euros.
 - Plazas de garaje en las viviendas del PERI del Casco Histórico de Ourense, 4.810 euros.
 - Parcelas en Lalín, 4.040,04 euros.
 - Parcelas en el polígono de O Campiño, Ponte Caldelas, 19.200 euros.
 - Parcela en Arbo, por 2.769,96 euros.
 - Parcela en Mos, por 5.400,00 euros.

Arrendamientos operativos: Información del arrendatario	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
_ Hasta un año	285.963,08	288.101,76
_ Entre uno y cinco años	1.429.815,40	1.440.508,80
_ Más de cinco años		
Importe total de los cobros futuros mínimos que se esperan recibir, al cierre del ejercicio, por subarrendamientos operativos no cancelables		
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del periodo		
Cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo		
Cuotas de subarrendamiento reconocidas como ingreso del periodo		

Arrendamientos operativos: Información del arrendatario	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
_ Hasta un año	26.163,34	22.762,74
_ Entre uno y cinco años	130.816,70	113.813,70
_ Más de cinco años		
Importe total de los cobros futuros mínimos que se esperan recibir, al cierre del ejercicio, por subarrendamientos operativos no cancelables		
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del periodo		
Cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo		
Cuotas de subarrendamiento reconocidas como ingreso del periodo		

9. Instrumentos financieros

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

a) Categorías de activos financieros y pasivos financieros

- El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros y pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena, de acuerdo con la siguiente estructura.

a.1) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la sociedad a largo plazo, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

CATEGORÍAS	CLASES					
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:						
— Mantenidos para negociar						
— Otros						
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento					17.262,27	19.494,49
Préstamos y partidas a cobrar					6.274.713,70	14.478.717,62
Activos disponibles para la venta, del cual:						
— Valorados a valor razonable						
— Valorados a coste					18.193,04	18.193,04
Derivados de cobertura						
TOTAL					6.310.169,01	14.516.405,15

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalente, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

CATEGORÍAS	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:						
— Mantenidos para negociar						
— Otros						
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento						
Préstamos y partidas a cobrar					2.828.610,08	3.195.077,29
Activos disponibles para la venta, del cual:						
— Valorados a valor razonable						
— Valorados a coste						
Derivados de cobertura						
TOTAL					2.828.610,08	3.195.077,29

La información del efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es la siguiente:

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Tesorería	6.362.481,12	1.611.788,34
Otros activos líquidos equivalentes	6.362.481,12	1.611.788,34

a.2) Pasivos financieros.

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad a largo plazo, clasificados por categorías son:

		CLASES					
		Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar	124.329.055,58	135.747.613,01	39.009.825,28	3.307.348,91	163.338.880,86	139.054.961,92
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:						
	—						
	Mantenidos para negociar						
	— Otros						
	Derivados de cobertura						
	TOTAL	124.329.055,58	135.747.613,01	39.009.825,28	3.307.348,91	163.338.880,86	139.054.961,92

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo, clasificados por categorías a 31 de diciembre de 2015, es la siguiente tabla, dónde se produce una reclasificación de deuda que figuraba a corto plazo, pasando a largo plazo por 38.214.520,73 euros:

		Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014
CATEGORÍAS	Débito s y partida s a pagar	11.498.950,70	23.709.251,47	47.670.717,67	76.233.317,01	59.169.668,37	99.942.568,48
	Pasivo s a valor razona ble con cambio s en pérdida s y gananc ias, del cual:						
	— Manten idos para negoci ar						
	— Otros						
	Deriva dos de cobertu ra						
	TOTAL	11.498.950,70	23.709.251,47	47.670.717,67	76.233.317,01	59.169.668,37	99.942.568,48

b) Activos financieros y pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

- No se han producido cambios de valor que afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias.



c) Reclasificaciones

- No se han producido reclasificaciones de categoría de activos financieros.

d) Clasificación por vencimientos

- La clasificación por vencimientos de los activos financieros de la Sociedad, de los importes que vencen en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	1	2	3	4	5	TOTAL
Inversiones en empresas del grupo y asociadas						
Créditos a empresas						-
Valores representativos de deuda						
Derivados						
Otros activos financieros	19.556,82				35.455,31	55.012,13
Otras inversiones						
Inversiones financieras						
Créditos a terceros						
Valores representativos de deuda						
Derivados						
Otros activos financieros						
Otras inversiones						
Deudas comerciales no corrientes	6.274.713,70					6.274.713,70
Anticipos a proveedores						
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar						
Cientes por ventas y prestación de servicios	2.471.026,07		233.130,93			2.704.157,00
Cientes, socios	9.217,47					9.217,47
Deudores varios	5.406,31					5.406,31
Personal						-
Administraciones públicas	90.272,48					90.272,48
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos						
TOTAL	8.870.192,85	-	233.130,93	-	35.455,31	9.138.779,09

- Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:



	2016	2017	2018	2019	2020	>2021	TOTAL
Deudas	14.639.329	11.410.675	11.410.675	11.410.675	11.410.675	117.696.181	177.978.210
Obligaciones							
Deudas con entidades de crédito	11.498.951	11.300.000	11.300.000	11.300.000	11.300.000	79.129.056	135.828.006
Acreedores por							
Derivados							
Otros pasivos financieros	3.140.378	110.675	110.675	110.675	110.675	352.605	3.935.683
Deudas con emp.grupo y							-
Acreedores comerciales no corrientes						38.214.521	38.214.521
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.374.989	-	-	-	-	25.155.350	32.530.339
Proveedores	6.807.043						6.807.043
Proveedores, empresas del grupo y							-
Acreedores varios	107.691						107.691
Personal	2.398						2.398
Anticipos de clientes						25.155.350	25.155.350
Administraciones públicas	457.857						457.857
TOTAL	22.014.318	11.410.675	11.410.675	11.410.675	11.410.675	142.851.531	210.508.549

e) Transferencias de activos financieros

- La Sociedad no ha realizado cesiones de activos financieros.

f) Activos cedidos y aceptados en garantía

- La sociedad no posee activos financieros entregados como garantía.
- La sociedad mantiene los siguientes activos de terceros en garantía:
 - 2 locales comerciales por valor de tasación de 511.960 €, 19 plazas de garaje por valor de 242.500 € y 12 plazas de motocicletas por valor de 48.000€, recibidos en garantía de ventas con cobro aplazado de 652.804,52€ por período de 3 años.
 - retenciones en garantía del cumplimiento de un porcentaje del precio de los contratos que la sociedad encarga a terceros por importe de 224.395,29€, y fianzas entregadas por clientes en garantía de arrendamiento de garajes o parcelas y adquisición de parcelas, por 433.581,76€.

g) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

- La sociedad no ha reconocido en el ejercicio 2015 provisiones por riesgo de crédito.

h) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

- No se ha producido ningún impago de principal o intereses del préstamo sindicado de 180.800.000, de los que se han pagado capital e intereses semestrales en mayo y noviembre, por importe de 30.674.032,06€.

9.2 Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

- Las pérdidas o ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros definidas en la norma de registro y valoración novena, se detalla en el siguiente cuadro:

CATEGORÍAS		Pérdidas o ganancias netas		Ingresos financieros por aplicación del tipo de interés efectivo	
		Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias,				
	Mantenidos para negociar				
	Otros				
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento				
	Préstamos y partidas a cobrar				
	Activos disponibles para la venta, de los cuales:				
	Valorados a valor razonable				
	Valorados a coste				
	Otros activos financieros	290.303,36	764.382,92		
	TOTAL	290.303,36	764.382,92		

Corresponden, principalmente, a los intereses devengados e imputados a la deuda del IGVS que figura en el epígrafe A.VII del activo del balance, en base a los tipos de interés y comisiones de las distintas pólizas de crédito que tenía Xestur hasta 17/7/13 y del préstamo sindicado firmado, activados en 2015 por 229.523,76 euros. Y los intereses incorporados a los pagarés de ventas a plazos de Lugo cobrados en 2015 por 20.032,07.

- Las pérdidas o ganancias netas procedentes de las distintas categorías de pasivos financieros definidas en la norma de registro y valoración novena, se detalla en el siguiente cuadro:

CATEGORÍAS		Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
	Débitos y partidas a pagar	7.793.430,02	10.518.086,11
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, de los cuales:		
	Mantenidos para negociar		
	Otros		
	Derivados de cobertura		
	TOTAL	7.793.430,02	10.518.086,11

9.3 Otra información

a) Contabilidad de coberturas

- La Sociedad no realiza operaciones de cobertura.

b) Valor razonable

- La Sociedad estima como valor razonable adecuado la valoración en libros al constituir básicamente operaciones comerciales a corto plazo.

c) Empresas asociadas.

- La Sociedad realiza transacciones con el Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), socio mayoritario de Xestur, S.A., con una participación en el capital social de 87,84%. El IGVS es un organismo público de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de la Xunta de Galicia.

d) Otro tipo de información

- El préstamo sindicado que se había firmado con 10 entidades financieras previamente a la fusión, ha sido refinanciado y asumido exclusivamente por ABANCA, minorando el tipo de interés en el marco de la normativa sobre Prudencia Financiera, y alargando el plazo hasta 2027.
- La principal deuda con entidades de crédito es el préstamo de 135,6 millones de euros de ABANCA:

Entidades de crédito	Concedido	Vencimiento 2016	Vencimiento LP
PRESTAMO ABANCA	135.600.000,00	11.300.000,00	124.300.000,00
INTERESES DEVENGADOS 2015		97.213,59	
TOTAL		11.397.213,59	

- Existen otros tres préstamos de pequeñas cuantías:
 - Préstamo Hipotecario Mesón da Auga pendiente de amortización por 43.372,74 euros, que se prevé cancelar en 2016.
 - Préstamo hipotecario INCE pendiente por 83.872,59 euros, que se acaba en marzo de 2016.
 - Préstamo del Ministerio de Industria para la Reindustrialización de Cedeira, pendiente por 885.399,20 euros, con vencimientos anuales de 110.674,90 euros.

9.4. Fondos propios

- El capital social asciende a 105.280.534,41 euros nominales íntegramente desembolsado, representado por 39.313 acciones nominativas de 2.678,008150 euros de valor nominal cada una.
- En 2014 y 2015, el IGVS realizó una ampliación de capital en Xestur, S.A. para hacer frente a los vencimientos de mayo y noviembre del préstamo sindicado, por importe de 32.184.893,31 euros y 31.327.630,97 euros, respectivamente.
- La composición del accionariado a 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

SOCIOS	Acciones			Porcentaje de participación
	Número de acciones	Valor Nominal	Total desembolsado	
Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS)	34.533	2.678,01	92.479.655,45	87,841%
Consellería de Economía e Facenda da Xunta de Galicia	3.342	2.678,01	8.949.903,24	8,501%
Diputación de A Coruña	763	2.678,01	2.043.320,22	1,941%
Diputación de Lugo	418	2.678,01	1.119.407,41	1,063%
Instituto Ourense de Desenvolvemento Económico (INORDE)	192	2.678,01	514.177,56	0,488%
Diputación de Pontevedra	65	2.678,01	174.070,53	0,165%
TOTAL	39.313		105.280.534,41	100,000%

- Existen las siguientes circunstancias que restringen la disponibilidad de las reservas:

Reserva Legal

El 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de Capital por la parte que exceda del 10% del Capital ya aumentado.

A 31 de diciembre la reserva legal constituida por la Sociedad no alcanza el 20% del Capital Social.

- Las acciones de la sociedad no están admitidas a cotización.

9.5. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldo de tesorería, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

La sociedad mantiene con carácter general su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de elevado nivel de solvencia.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus deudores comerciales. Los importes se reflejan en el Balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

b) Riesgo de liquidez

La situación general de los mercados financieros, especialmente del mercado bancario, ha sido particularmente desfavorable en los últimos años para los solicitantes de crédito. La sociedad ha firmado con una entidad financiera un crédito garantizado por la Xunta de Galicia.

Para poder asegurar la liquidez y atender los compromisos de pago derivados de la actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que figura en el balance, las aportaciones del IGVS y los cobros procedentes de la actividad comercial.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio).

Con respecto al riesgo por tipo de cambio, la sociedad no realiza operaciones en moneda extranjera.

En cuanto al riesgo del tipo de interés, la sociedad estima que su exposición a éste es mínima, pues considera que las posibles variaciones del tipo de interés son perfectamente previsibles dando lugar a un margen de maniobra más que suficiente para poder paliar ese impacto en su cuenta de resultados.

No se cree que se esté expuesto a algún otro tipo de riesgo más allá del que tiene cualquier tipo de sociedad que actúa dentro de una economía de mercado.

10. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

PROMOCIÓN	TERRENOS
TERRENOS BARREIROS	15.059,60 €
TERRENOS MEIRA	34.041,33 €
TERRENOS LUGO	49.100,93 €

PROMOCIÓN	EXISTENCIAS EN CURSO
P.ARTEIXO	56.205.437,15 €
P.CARIÑO	1.109.042,12 €
PROM. ARGÜELLES 2	96.080,95 €
P.PONTECESO 2 FASE	32.017,84 €
PROM. OFIMÁTICO	19.906.215,83 €
TRABAJOS TECNICOS AS PONTES	71.854,29 €
PADRON EN CURSO	410.044,57 €
PROMOCIONES EN CURSO A CORUÑA	77.830.692,75 €

MEIRA C	3.124,15 €
OTERO REI 1	35.355,79 €
MUIMENTA 2	492.415,64 €
A PONTENOVA 2	69.206,76 €
BAAMONDE 1	4.709.597,98 €
GANDARAS 2	21.059.890,30 €
PROMOCIONES EN CURSO LUGO	26.369.590,62 €

P. XINZO DE LIMIA.-5ª FASE	39.700,00 €
V. MUIÑOS	1.254,70 €
PROMOCIONES EN CURSO OURENSE	40.954,70 €

LALIN 4	4.220.116,17 €
POIO	650.801,91 €
TOMIÑO	1.972.587,90 €
NAVES MODULARES REIGOSA	161.255,38 €
NAVES MODULARES MOS	40.578,58 €
TRABAJOS TECNICOS SAN PAIO DE NAVIA	13.863,75 €
TRABAJOS TECNICOS A PASAXE	133.475,95 €
CENTRO INTREGRADO SS MOS	47.580,00 €
PROMOCIONES EN CURSO PONTEVEDRA	7.240.259,64 €

TOTAL EXISTENCIAS EN CURSO	111.481.497,71 €
---------------------------------------	-------------------------

PROMOCIÓN	EXISTENCIAS TERMINADAS
ARZUA 2 FASE	245.290,13 €
MELIDE 2 FASE	952.196,82 €
NEGREIRA	1.293.545,68 €
BOIRO 2 FASE	534.784,53 €
SANTA COMBA	75.403,87 €
PADRON	183.276,58 €
CEDEIRA	2.395.350,13 €
ORTIGUEIRA	2.988.461,54 €

OLEIROS PARCELA EQUIPAMIENTO	454.313,87 €
SIGÜEIRO	408.317,24 €
C/ Magdalena ORTIGUEIRA	669.646,06 €
A SIONLLA	62.125.714,76 €
ORDES 2ª Y 3ª	317.252,48 €
AS PONTES ETAPA C	330.079,05 €
Vivendas Mesón da Auga- OLEIROS	242.455,57 €
PLAZAS GARAJE M7 -M8 ROSALES	461.653,58 €
C/ Salvador Madariaga- A Coruña INCE	75.656,05 €
Local Ortigueira	129.048,19 €
OBRAS GEST. LIBERADOS CARBALLO	12.864.325,50 €
LOCAL DE NARON	592.886,42 €
BERTÓN TERMINADO	24.833.080,86 €
PROMOCIONES TERMINADAS A CORUÑA	112.172.738,91 €

PROVISIONES DEPRECIACION
CORUÑA

VIVIENDAS ORTIGUEIRA	-26.790,22 €
GARAJES ROSALES M-7	-42.308,28 €
GARAJES ROSALES M-8	-60.323,25 €
M-7 LOS ROSALES	-3.125,87 €
M-8 LOS ROSALES	-16.622,49 €
LOCAL NARON	-406.722,00 €
VPA MESON DA AUGA	-34.836,11 €
TOTAL PROVISIONES CORUÑA	-590.728,22 €
EXISTENCIAS TERMINADAS NETAS A CORUÑA	111.582.010,69 €

CUIÑA CERVO C	1.278.441,91 €
PONTENOVA 1	99.970,82 €
MUIMENTA 1	14.075,36 €
AS GANDARAS 1	16.314.350,75 €
FOZ 2	244.606,00 €
BARREIRO 2	611.195,27 €
CORGO	110.797,06 €
GUITIRIZ 2	83.226,75 €
VIVEIRO 1	3.164.247,71 €
RESIDENCIAL N1-N2 GARABOLOS	13.758.609,13 €
LUGO	35.679.520,76 €

P. XINZO DE LIMIA.-4ª FASE	470.480,80 €
P.E. VILAMARIN_1ªFASE	1.426.407,32 €
P. Pereiro - Pologono 2A	110.573,60 €
P. Pereiro - Pologono 2B	1.126.689,76 €
V. P.E.R.I	2.898.282,25 €
CENTRAL DE TRANSPORTES_2ª	2.383.774,46 €
XESTUR	
OURENSE	8.416.208,19 €
PROVISION VPA PERI	-249.870,09 €
EXISTENCIAS NETAS OURENSE	8.166.338,10 €

MOS I	27.102.667,77 €
SILLED A 2	441.567,00 €
REIGOSA PONTECALDELAS	21.246.918,04 €
ARBO 2	1.110.875,57 €
VALDECORVOS	9.439.536,37 €
LALIN 2000	406.350,00 €
PONTEVEDRA	59.747.914,75 €
PROVISIONES PONTEVEDRA	
REIGOSA	-6.581.865,95 €
VALDECORVOS	-4.311.082,02 €
PROVISION PTOS TERMINADOS	-10.892.947,97 €
EXISTENCIAS NETAS PONTEVEDRA	48.854.966,78 €

TOTAL EXISTENCIAS TERMINADAS	204.282.836,33 €
-------------------------------------	-------------------------

- El total de existencias asciende a 315.813.434,97 euros.
- No ha habido capitalización de los gastos financieros en las existencias, ya que no se han realizado este año obras de duración superior al año.
- La Sociedad no tiene contratadas pólizas de seguros que garanticen la recuperabilidad del valor neto contable de las existencias.

- La Sociedad considera que no es necesario un deterioro adicional de existencias, en consonancia con la nota 2.3 de la memoria.

11. Moneda extranjera

- La sociedad no tiene operaciones en moneda extranjera.

12. Situación fiscal

12.1 Saldos con Administraciones Públicas

- Los saldos en el ejercicio 2015 son los siguientes:

Saldos de cuentas con Administraciones Públicas	2015	2014
H.P. deudora por devolución de retenciones I ^a Sociedades	9.390,92	18.673,21
H.P. acreedora por IVA	(327.676,49)	34.454,18
H.P. acreedora por retenciones practicadas	(49.772,00)	(43.242,88)
Seguridad Social, acreedor	(80.408,58)	(77.055,80)
Activo por impuesto diferido	393.846,12	669.025,13

- La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2015 y la base imponible del Impuesto sobre beneficios es la siguiente:

Cuenta de pérdidas y ganancias			
Importe del ejercicio 2014			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	15.370.196,66	
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre sociedades	1.521.305,88	220.006,69	1.301.299,19
Diferencias permanentes			
Diferencias temporarias:			
_ con origen en el ejercicio	10.199.354,93		10.199.354,93
_ con origen en ejercicios anteriores		48.414,45	- 48.414,45
Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores			
Base imponible (resultado fiscal)			- 3.917.956,99

Cuenta de pérdidas y ganancias			
Importe del ejercicio 2015			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-		16.092.635,30
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre sociedades	275.179,01	-	275.179,01
Diferencias permanentes			
Diferencias temporarias:			
_ con origen en el ejercicio	6.717.034,36		6.717.034,36
_ con origen en ejercicios anteriores		689.154,41	- 689.154,41
Compensación de bases Imponibles negativas de ejercicios anteriores			
Base imponible (resultado fiscal)			- 9.789.576,34

- Al no preverse futuras bases imponibles positivas con las que se puedan compensar, de acuerdo con la Resolución del ICAC de 15 de marzo de 2012, por la que se modifica parcialmente la Resolución de 9 de octubre de 1997 sobre algunos aspectos de la norma de valoración decimosexta del Plan General de Contabilidad, por aplicación del principio de prudencia y teniendo en cuenta que las cuentas anuales deben mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad, la sociedad ha eliminado los créditos por diferencias temporales o pérdidas a compensar, salvo los siguientes.
- Se mantienen reconocidos los activos por impuestos diferidos derivados de provisiones por reclamaciones o sentencias judiciales recaídas y provisiones por retribuciones al personal, al considerarse con mayor certeza que se van a producir dichos gastos.
- El tipo impositivo general vigente es del 28%. Se han adaptado los activos y pasivos impositivos al 25% que será el tipo vigente general en el ejercicio 2016.
- Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.
- El impuesto a devolver se corresponde con el importe de las retenciones que asciende a 9.390,92 euros.

13. Ingresos y Gastos

- El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
1. Importe neto de la cifra de negocios	16.316.469,24	6.916.762,39
Ventas	15.808.003,52	5.430.970,76
Prestación de servicios	508.465,72	1.485.791,63
2. Consumo de mercaderías y materias primas	- 14.203.004,38	- 8.989.147,62
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	- 4.621.457,72	4.015.753,28
b) Variación de existencias	- 9.581.546,66	13.004.900,90
3. Otros ingresos de explotación	355.892,11	329.857,54
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	295.373,59	278.020,69
Subvenciones a la explotación	60.518,52	51.836,85
4. Gastos de personal y cargas sociales:	- 2.324.246,41	- 1.968.112,07
a) Sueldos y salarios	- 1.812.079,35	1.508.335,04
b) Seguridad Social a cargo de la empresa	- 512.167,06	459.777,03
c) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
d) Otras cargas sociales		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "otros resultados"	78.851,48	1.298.725,26
6. Otros gastos de explotación:	- 8.230.912,31	- 16.571.648,76
a) Servicios exteriores	- 817.499,29	674.534,90
b) Tributos	- 1.255.401,63	1.216.424,11
c) Variación de provisiones por operaciones comerciales	- 6.158.011,39	14.680.689,75
d) Otros gastos de gestión corriente		

- La variación de existencias negativa en 9.581.546,66 euros se debe a las bajas de costes de existencias vendidas minoradas con la activación de las provisiones dotadas durante el ejercicio por 6.072.666,43 euros que figuran en la partida "Otros gastos de explotación".
- Otros ingresos de explotación recoge los ingresos por arrendamientos por 295.373,59 euros. Y subvención de los intereses del préstamo hipotecario de las viviendas de Salvador de Madariaga por 60.518,52.

14. Provisiones y contingencias.

- El análisis del movimiento de cada partida del balance durante el ejercicio es el siguiente:

Estado de movimientos de las provisiones	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	Actuaciones medio-ambientales	Provisiones por reestructuración	Otras provisiones a largo plazo	Provisiones a corto plazo	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014				15.254.312,03	4.528.694,15	19.783.006,18
(+) Dotaciones				16.803.986,93	682.476,73	17.486.463,66
(-) Aplicaciones				- 4.503.498,34	- 445.190,93	- 4.948.689,27
(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.), de los cuales:						
(+/-) Combinaciones de negocios						
(+/-) Variaciones por cambios de valoración (incluidas modificaciones en el tipo de descuento)						
(-) Excesos				- 602.090,79		- 602.090,79
(+/-) Traspasos de largo a corto plazo				1.902.117,56	- 1.902.117,56	-
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014				28.854.827,39	2.863.862,39	31.718.689,78
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2015				28.854.827,39	2.863.862,39	31.718.689,78
(+) Dotaciones				6.389.298,08	632.934,76	7.022.232,84
(-) Aplicaciones				- 5.988.212,41	- 1.515.550,87	- 7.503.763,28
(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.), de los cuales:						
(+/-) Combinaciones de negocios						
(+/-) Variaciones por cambios de valoración (incluidas modificaciones en el tipo de descuento)						
(-) Excesos					- 4.000,00	- 4.000,00
(+/-) Traspasos de largo a corto plazo				- 14.329.564,16	2.329.564,16	- 12.000.000,00
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2015				14.926.348,90	4.306.810,44	19.233.159,34

- Las provisiones corresponden a la estimación de riesgos futuros que deberá asumir la Sociedad debidos a:

Provisiones por reclamaciones judiciales del ejercicio 2010, de 671.156,38 euros y coste estimado obligaciones legales de suelo, por 253.883,60 euros.

Provisiones para pagos de incrementos de precio de expropiaciones en base al coste metro fijado por el Jurado de Expropiaciones, las sentencias que se vienen produciendo por parte del Tribunal Superior de Justicia de Galicia y actualizando los intereses devengados por importe 3.939.017,72 A Reigosa, 1.091.293,88 Mos y 199.972,73 Valdecorvos. Se han pagado Jurados de Expropiaciones por 1.454.347,49 euros en A Reigosa y 3.361.137,42 euros en Mos.

Provisiones para Resoluciones de Jurados de Expropiaciones en Artelxo por 11.646.844,94 euros, A Sionlla por 6.162.029,29 euros, As Gándaras por 1.796.313,32 euros y Baamonde por 1.059.238,69 euros.

Provisión para devolución de anticipos de adjudicatarios del Ofimático por importe de 3.040.734,72 euros.

Provisión para ejecución de sentencia pagada en 2015 por 1.172.727,50 euros.

Provisiones retribuciones laborales pendientes (extra 2012 y 5%) por 154.012,79 euros.

- La Sociedad considera que para las provisiones dotadas en los casos de litigios con un tercero, debe omitir la información exigida en las normas de elaboración de la memoria para no perjudicar la posición de la empresa ni a terceros.

El importe total de las provisiones dotadas asciende a 19.233.159,34 euros, 14.926.348,90 euros a largo plazo y 4.306.810,44 euros a corto plazo. Se han reclasificado a proveedores a corto plazo 12 millones que se prevé pagar en 2016.

15. Información sobre medio ambiente

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

16. Retribuciones a largo plazo al personal

- La Sociedad no otorga retribuciones a largo plazo al personal.

17. Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

18. Subvenciones, donaciones y legados

- El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el balance, así como los imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosan en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Que aparecen en el patrimonio neto del balance		
Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (1)	37.230,90	51.836,85

(1) Incluidas las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio

- El análisis del movimiento del contenido de la subagrupación correspondiente del balance, indicando el saldo inicial y final así como los aumentos y disminuciones se desglosa en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance		
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	1.995.119,37	2.094.650,64
(+) Recibidas en el ejercicio		
(+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones		
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	- 26.806,25	- 43.154,01
(-) Importes devueltos		
(+/-) Otros movimientos	70.155,05	- 56.377,26
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	2.038.468,17	1.995.119,37

19. Combinaciones de negocios

- La Sociedad no mantiene combinaciones de negocios.

20. Negocios conjuntos

- La Sociedad tiene una participación del 100% en la Junta de Compensación del Polígono II de Haciadama, que resulta ser una prolongación de la propia Sociedad y de su actividad como gestora de la misma, por lo que a efectos de formular las Cuentas Anuales, ha optado por la consolidación, utilizando para ello el método de integración proporcional, por lo que se integran en las cuentas anuales los activos, pasivos, gastos e ingresos y flujos de efectivo de la Junta de Compensación en función de su porcentaje de participación, previa eliminación de partidas y operaciones recíprocas.
- Las principales partidas integradas son unas existencias de unos locales en Narón con un valor de 592.886,42 euros, con una provisión por deterioro de 406.722,00 euros. Las pérdidas producidas ya están incorporadas en los resultados de Xestur en 2013.

21. Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

- La Sociedad no tiene activos no corrientes mantenidos para la venta.

22. Hechos posteriores al cierre

- El Consejo de la Xunta de 27 de noviembre de 2014 aprueba la agenda de Competitividad Industrial Gallega (Galicia-Industria 4.0), entre cuyas medidas incluye la bonificación del suelo industrial.
- La Consejería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras solicita a Xestur, como ente instrumental de la Xunta, que adopte los acuerdos necesarios para aprobar la bonificación del suelo, y el 16 de diciembre de 2014, la Junta General de Xestur aprueba la convocatoria de un concurso público de venta de suelo con bonificaciones del 50% en los parques situados en las zonas Impulsa de Lugo y Ourense, Costa da Morte y Ferrol y zonas limítrofes con Portugal; 15% en Arteixo, Santiago (A Sionlla), Mos y Ponte Caldelas y 30% en el resto de parques. Se ponen a la venta 2 millones de metros cuadrados con bonificaciones, si bien se limita la medida a 500.000 metros de venta o 7,5 millones de pérdidas, y con un ámbito temporal hasta 30 de noviembre de 2015.
- El Consejo de Administración de 3 de febrero de 2016 decide aprobar un nuevo concurso de venta de suelo empresarial con las bonificaciones establecidas en el año anterior debido al importante incremento en ventas y tesorería obtenidos de la anterior promoción.
- En marzo de 2016 se cobra del IGVS la encomienda de adquisición de terrenos del Campus de Paderne de Allariz, por 6.081.405,81 euros.

23. Operaciones con partes vinculadas

- La Sociedad mantiene operaciones con el Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) que posee el 87,84% del capital social de la Sociedad.
- Además de las ampliaciones de capital que asume el IGVS en Xestur para hacer frente al préstamo sindicado y que en 2014 ha ascendido a 32.184.893,31 euros y en 2015 a 31.327.630,97 euros, la sociedad mantiene diversas operaciones:
 - Encomiendas de adquisición de terrenos, por las que ha cobrado en 2015, 8.341.287,61 euros
 - Encomienda de Renta Básica de Emancipación, cobrado 96.509,63 euros.
 - Encomienda de Rehabilitación do Casco Histórico de Lugo, cobrado 89.537,51 euros.

En total cobros del IGVS por 39.854.965,72 euros.

- Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido ninguna retribución en el ejercicio.
- En cumplimiento de lo establecido en la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, y en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de

Sociedades de Capital, con el fin de reforzar la transparencia de las Sociedades Anónimas, los miembros del Consejo de Administración comunicaron al mismo sus participaciones en capital, cargos y funciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que la desarrollada por la Sociedad, por lo que no mantienen situaciones de conflicto de intereses con Xestur Galica, S.A., tal y como establece el artículo 229.3 de La Ley de Sociedades de Capital.

24. Otra información

- La distribución por sexos al término del ejercicio del personal de la sociedad, desglosado en un número suficiente de categorías y niveles es el siguiente:

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexo	2015			2014		
	MUJERES	HOMBRES	Total	MUJERES	HOMBRES	Total
Consejeros (1)	1	5	6	2	6	8
Altos directivos (no consejeros)						
Resto de personal de dirección de las empresas	1	1	2	1	2	3
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	16	13	29	16	12	28
Empleados de tipo administrativo	12	2	14	11	2	13
Comerciales, vendedores y similares						
Resto de personal cualificado						
Trabajadores no cualificados						
Total personal al término del ejercicio	30	21	51	30	22	52

- El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, expresado por categorías es el siguiente:

	Total	
	Ejerc. 2015	Ejerc. 2014
Consejeros (1)	6	8
Altos directivos (no consejeros)	2,15	3
Resto de personal de dirección de las empresas		
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	27,67	26,42
Empleados de tipo administrativo	14	13
Comerciales, vendedores y similares		
Resto de personal cualificado		
Trabajadores no cualificados		
Total personal medio del ejercicio	49,82	50,42

(1) Se deben incluir todos los miembros del Consejo de Administración

- Los honorarios percibidos en el ejercicio 2015 por los auditores de cuentas, Auditgal, S.A. ascendieron a 8.115,37 euros.

25. Información segmentada.

- La distribución de la cifra de negocios de la Sociedad por categoría de actividades se detalla en el siguiente cuadro:

Cifra de negocios por categoría de actividades:

Descripción de la actividad	Cifra de negocios	
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
De Xestur:		
Venta de parcelas	15.588.574,48	5.430.970,76
Encomienda Aguas de Galicia	135.792,57	46.483,72
Urbanización liberados Arteixo		77.291,38
Venta de viviendas	215.360,04	
Otras ventas	4.069,00	
Gastos obras Carballo	270.819,03	
Prestaciones de servicios alquiler garajes	4.810,00	5.536,67
TOTAL	16.219.425,12	5.560.282,53
Del Intituto Gallego de Vivienda y Suelo:		
Prestaciones de servicios gestión Barco de Valdeorras		1.542,20
Ingresos de encomiendas Pazos Verin		1.273.504,10
Encomienda Casco Histórico Lugo	73.997,94	
Encomienda Taboadela	-64.331,61	
Ingresos de encomienda RBE	87.377,79	81.433,56
TOTAL	97.044,12	1.356.479,86
TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS DE XESTUR	16.316.469,24	6.916.762,39

26. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de Información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
	Importe	Importe
Periodo medio de pago a proveedores	50,76	89,73
Ratio de operaciones pagadas	-12,36	85,21
Ratio de operaciones pendientes de pago	51,57	96,88
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	5.413.846,00	5.125.400,00
Total pagos pendientes	1.782.040,00	395.350,00

- La cifra pendiente de pago del año 2015 incluye la liquidación de la obra de A Sionlla por importe de 1.551.880,54 €; que se corresponde con un contrato formalizado el 29 de enero de 2009, en el que se establecía el pago a 240 días, que fue el establecido por el contratista al formular su oferta. A 16 de marzo de 2016 se ha pagado dicho importe, por lo que influye directamente en el período medio de pago real.
- En la cifra total de pagos realizados se incluyen los pagos realizados al Concello de A Coruña.

Don Heriberto García Porto, con D.N.I. 33.253.761Q, en calidad de Presidente	Doña 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 Eduardo Sobrino Rodríguez, con D.N.I. 32.451.777L, en calidad de Vocal
Don David Cabañó Fernández, con D.N.I. 32.796.962C, en calidad de Vocal	Don Luis Daniel Cerviño Pernas, con D.N.I. 52.470.316W, en calidad de Vocal
	Don Ángel Rodríguez González, con D.N.I. 36.041.583P en calidad de Secretario del Consejo de Administración, no miembro.

En Santiago de Compostela, a 29 de marzo de 2016

***INFORME DE GESTIÓN
2015 XESTIÓN DO
SOLO DE GALICIA-
XESTUR, S.A.***

INFORME DE GESTIÓN AÑO 2015**XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.****1.- EXPOSICIÓN Y EVOLUCIÓN DE NEGOCIOS**

La Sociedad fusionada de las cuatro Xestures provinciales el 23 de diciembre de 2013, comienza el 1 de enero de 2014 su actividad como nueva sociedad Xestión do Solo de Galicia – Xestur, S.A. en un proceso de reestructuración financiera y de costes que permita centralizar las actuaciones de suelo empresarial y residencial en una única Xestur, y permita el ahorro de costes de funcionamiento.

La reestructuración financiera llevada a cabo en 2013, mediante la firma de un préstamo sindicado hasta el año 2021 de 180,8 millones entre las cuatro Xestures y todas las entidades financieras con las que las Xestures tenían firmadas pólizas de crédito a corto plazo, ha continuado en 2015, ya que, el préstamo inicial, que estaba garantizado mediante retenciones de crédito en los presupuestos del IGVS hasta la total devolución en mayo 2021, pasa a ser asumido, a 30 de noviembre de 2015, únicamente por ABANCA por 135,6 millones de euros, rebajando de un modo muy importante los intereses a pagar y alargando hasta 2027 las anualidades de amortización, con lo que se genera un ahorro en la vida total del préstamo de 14 millones de euros. Y continuando con la rebaja de costes, se prevé la amortización anticipada en 2016 de 11,3 millones, anticipando a 2026 la vida del préstamo y ahorro adicional de intereses, según las previsiones iniciales, de 2,7 millones de euros.

La actividad de la empresa durante el ejercicio 2015 y su comparativa con el ejercicio 2014 ha sido la siguiente:

INVERSIONES
2.015
2.014

Bertón	692.195,33	Arteixo	188.899,56
Ofimático	3.042.013,45	Lalín	406.350,00
Casco Histórico Lugo	86.962,86	Bertón	487.847,40
Baamonde	12.276,40	Ofimático	2.474.111,00
Gándaras	16.080,00	Baamonde	27.498,38
Trabajos Técnicos A Pasaxe	133.475,95	Pazos Verín	1.047.547,00
Trabajos Técnicos San Paio de Navia	13.863,75	Otras	5.559,95
Trabajos Carballo	270.819,03	TOTAL 2014	4.637.813,29
Otras	1.190,00		
Recompra parcelas	352.580,95		
TOTAL 2015	4.621.457,72		

CIFRA DE NEGOCIOS
2015
2014
VENTAS DE PARCELAS
VENTAS DE PARCELAS

Melide	258.846,00	Melide	344.168,28
Boiro	569.499,20	Boiro	77.146,47
Ortigueira	18.630,00	Ortigueira	54.152,28
Carballo	3.528.013,76	Carballo	68.244,09
A Sionlla	1.506.541,60	A Sionlla	2.058.695,55
Arzúa	176.354,00		
Negreira	389.437,70		
Ordes	69.219,90		
Pontedeume	71.502,00		
Sigüeiro	232.211,00		
Ponteceso	16.005,00		
Vilalba	371.770,58	Vilalba	38.984,70
Gándaras	4.648.255,50	Gándaras	213.296,25
Corgo	81.353,28	Corgo	245.262,83
Guitiriz	15.850,00	Guitiriz	27.344,98
Barreiros	400.692,00	Barreiros	166.191,00
Cervo	322.962,00		
Foz	92.000,00		
Viveiro	203.096,14		
Barco de Valdeorras	21.983,47	Barco de Valdeorras	34.465,00
Vilamarín	135.917,54	Vilamarín	651.984,00
Xinzo de Limia	67.683,00	Xinzo de Limia	109.782,00

Central de Trptes. de Ourense	54.899,56	Central de Trptes. de Ourense	240.460,50
Pereiro de Aguiar	277.678,20		
A Reigosa	226.645,36	A Reigosa	1.100.792,83
Silleda	61.500,00		
Valdecorvos	1.181.330,69		
Mos	588.697,00		
	15.588.574,48		5.430.970,76

- Las ventas de parcelas se multiplican por tres respecto a 2014, gracias al incentivo en bonificaciones de entre 30% y 50% del precio de venta. Las prestaciones de servicios se reducen casi un tercio debido a que en 2014 se estaba acabando de ejecutar la obra de Pazos en Verín y en 2015 sólo se hace una pequeña rehabilitación en el Casco Histórico de Lugo para el IGVS.
- En cuanto a ventas de viviendas se venden 2 en Mesón da Auga, 3 plazas de garaje en Los Rosales A Coruña y una en el casco histórico de Ourense. En 2014 no se había vendido nada.

PRESTACIONES DE SERVICIOS

Repercusión obras Carballo	270.819,03
Encomienda Rehabilitación Lugo	73.997,94
Gestión Renta Básica	87.377,79
Alquileres plazas de Garaje	4.810,00
Encomienda Aguas de Galicia	135.792,57
Encomienda Taboadela	64.331,61
	508.465,72

PRESTACIONES DE SERVICIOS

Urbanización liberados Arteixo	77.291,38
Obra ejecutada Pazos Verín	1.273.504,10
Gestión de Renta Básica	81.433,56
Alquileres plazas de garaje	5.536,67
Encomienda Aguas de Galicia	46.483,72
Trabajos técnicos Barco	1.542,20
	1.485.791,63

VENTA DE VIVIENDAS

VPA Mesón da Auga Oleiros	138.701,31
Venta de garajes Rosales	58.659,73
Venta de garajes Peri Ourense	17.999,00
	215.360,04

OTRAS VENTAS

Relleno Gándaras	4.069,00
	4.069,00

- La variación de existencias negativa de 9.581.546,66 euros, se debe a la baja por ventas de 20.268.195,88 euros, activación de 6,072 millones de euros de provisiones para jurados de expropiaciones pendientes e inversiones de 4,6 millones.

- Otros ingresos de explotación de 355.892,11 euros, que incluyen 295.373,59 euros de alquileres de viviendas y parcelas que la Sociedad tiene como inversiones inmobiliarias y 60.518,52 euros por la imputación a resultados de los intereses subvencionados del préstamo hipotecario sobre las viviendas de Salvador de Madariaga.
- Los gastos de personal ascienden a 2.324.246,41 euros, 1.812.079,35 euros de salarios y 512.167,06 euros de seguridad social.
- Otros gastos de explotación, 8.230.912,31 euros, que incluyen gastos de servicios exteriores por 817.499,29 euros, otros tributos por 1.255.401,63 euros y variaciones en provisiones por 6.158.011,39 euros.
- Otros resultados por 78.851,48 euros.
- El resultado de explotación es negativo por 8.100.421,93 euros.
- Los gastos financieros de 7.793.430,02 euros, principalmente derivados de los intereses del préstamo sindicado y gastos financieros por actualización de provisiones por 213.907,70 euros, frente a 290.303,36 euros de ingresos financieros, provocan una pérdida financiera de 7.717.034,36 euros.
- Además, se produce una pérdida por el Impuesto de Sociedades de 275.179,01 euros, derivada de la reversión de las diferencias temporales por dotación de provisiones reconocidas en años anteriores.
- El resultado global del 2015 es de 16.092.635,30 euros de pérdida.

EVOLUCIÓN

La coyuntura actual de la economía ha provocado un descenso considerable de las ventas a lo largo de los últimos años, si bien las decisiones tomadas por la Sociedad a finales de 2014 en relación a la bonificación de precios de suelo y la convocatoria de un concurso de ventas en enero 2015, ha generado ya un importante incremento en la demanda del mismo, habiéndose producido adjudicaciones de suelo de 183 parcelas, por 416.659,08 metros y valor de venta de 18.420.556,11 euros, si bien sólo se han escriturado en el ejercicio 2015 141 parcelas, de 320.799,74 metros y valor de venta de 13.237.918,83€. Dichas adjudicaciones superan ampliamente los metros vendidos en los últimos años entre las cuatro sociedades que integran la Sociedad fusionada.

Por otra parte, las ampliaciones de capital social que realizará el IGVS en Xestur hasta 2026 (en el ejercicio 2014 realizada por 32 millones, en 2015 por importe de 31 millones de euros) incrementan el patrimonio de la Sociedad y responden frente al pago del préstamo firmado por 180,8 millones de euros, de los que ya se han amortizado 45,2 millones entre 2014 y 2015, quedando 135,6 millones a cierre de 2015, y de los que se prevé amortizar otros 22,6 millones en 2016 y reducirlo a 113 millones. En tres años se reducen 67,8 millones de deuda, que supone un 37,5% de la deuda bancaria inicial.

2.-ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES OCURRIDOS

El Consejo de la Xunta de 27 de noviembre de 2014 aprueba la agenda de Competitividad Industrial Gallega (Galicia-Industria 4.0), entre cuyas medidas incluye la bonificación del suelo industrial.

La Consejería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras solicita a Xestur, como ente instrumental de la Xunta, que adopte los acuerdos necesarios para aprobar la bonificación del suelo, y el 16 de diciembre de 2014, la Junta General de Xestur aprueba la convocatoria de un concurso público de venta de suelo con bonificaciones del 50% en los parques situados en las zonas Impulsa de Lugo y Ourense y Costa da Morte; 15% en Arteixo, Santiago (A Sionlla), Mos y Ponte Caldelas y 30% en el resto de parques. Se ponen a la venta 2 millones de metros cuadrados con bonificaciones, si bien se limita la medida a 500.000 metros de venta o 7,5 millones de pérdidas, y con un ámbito temporal hasta 30 de noviembre de 2015.

El concurso convocado el 12 de enero de 2015, por período de un mes, ha generado solicitudes de suelo por más de 200.000 metros. A pesar de ello, la demanda en determinados parques ha sido nula, por lo que el Consejo de Administración de 2 de marzo decide incrementar la bonificación del 15% al 30% en A Sionlla, Arteixo, Mos y A Reigosa, convocándose un nuevo concurso el 6 de marzo para estos cuatro parques, con la limitación de un máximo de 100.000 metros, y dentro de los 500.000 metros totales y pérdidas de 7,5 millones, igualmente hasta 30 de noviembre.

El resultado de las adjudicaciones de suelo empresarial durante el año 2015 ha sido muy positivo. Indicar que todas las ventas se producen al contado, con la obligación para los adjudicatarios de instalar su empresa en el plazo máximo de 3 años, con la consiguiente reactivación de actividad económica y empleo. La adjudicación por parques es la siguiente:

	Nº PARCELAS	SUPERFICIE	PRECIO VENTA
A SIONLLA	10	32.646,00	3.252.834,40
ARZUA	2	4.196,00	176.354,00
BOIRO	5	10.042,00	569.499,20
BERTO A	20	110.285,00	3.675.337,93
MELIDE	7	8.292,00	348.264,00
NEGREIRA	3	8.061,00	389.437,70
ORDES	1	2.377,00	69.219,90
ORTIGUEIRA	1	690	18.630,00
PONTECESO	3	750	16.005,00
PONTEDEUME	1	2.804,00	71.502,00
SIGÜEIRO	3	9.389,00	453.061,00
A CORUÑA	56	189.532,00	9.040.145,13
BARREIROS	20	19.963,00	525.381,00
CERVO	4	28.231,85	379.019,31
FOZ	1	3.308,00	92.000,00
GANDARAS	49	110.969,00	5.923.549,50
GUITIRIZ	1	596	15.850,00
O CORGO	4	6.378,00	150.543,23
VILALBA	12	13.810,10	332.785,88

VIVEIRO	9	11.241,68	422.206,78
LUGO	100	194.497,63	7.841.335,69
CENTRAL TRANSPORTE	1	1.590,60	54.899,56
PEREIRO	9	8.517,00	340.838,20
VILAMARIN	5	6.442,75	213.421,10
XINZO DE LIMIA	5	7.591,87	250.531,56
BARCO DE VALDEORRAS	1	610	21.983,47
OURENSE	21	24.752,22	881.673,89
A REIGOSA	2	3.903,10	227.281,40
MOS	3	2.925,00	368.620,00
SILLEDA	1	1.049,13	61.500,00
PONTEVEDRA	6	7.877,23	657.401,40
TOTAL	183	416.659,08	18.420.556,11

3.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO.

La empresa no desarrolla actividades de I+D.

4.- ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS.

La sociedad no ha adquirido acciones propias durante el ejercicio.

5.- DESCRIPCIÓN DE RIESGOS E INCERTIDUMBRES.

Los posibles riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la sociedad son los propios que afectan al sector de su actividad y que derivan del mal momento que vive el sector inmobiliario. Así, la sociedad con un volumen de existencias de 316 millones de euros en obra en curso y terminada va a evolucionar en positivo en la medida en que el mercado inmobiliario mejore y la financiación a través de entidades financieras deje de ser tan restrictiva. Si bien se percibe la mejora de la demanda y el crédito, el grado de incertidumbre que afronta la empresa va a ser elevado. Nos remitimos además a la información sobre incertidumbres descritas en el punto 2.3 de la Memoria de las cuentas anuales adjuntas.

6.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

No es necesario indicar ninguna cuestión derivada de este tipo de instrumentos, al margen de lo que se encuentra reseñado en las Cuenta Anuales.

Don Heriberto García Porto, con D.N.I. 33.253.761Q, en calidad de Presidente	Doña 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 Eduardo Sobrino Rodríguez, con D.N.I. 32.451.777L, en calidad de Vocal
Don David Cabaño Fernández, con D.N.I. 32.796.962C, en calidad de Vocal	Don Luis Daniel Cerviño Pernas, con D.N.I. 52.470.316W, en calidad de Vocal
	Don Ángel Rodríguez González, con D.N.I. 36.041.583P en calidad de Secretario del Consejo de Administración, no miembro.

En Santiago de Compostela, a 29 de marzo de 2016

