

Xestur Coruña, S.A.

XESTIÓN URBANÍSTICA DE A CORUÑA, S.A.

MEMORIA DE OBXECTIVOS PARA O EXERCICIO 2006

A Sociedade Anónima Xestión Urbanística de A Coruña ten como fin a realización de estudos urbanísticos, a actividade urbanizadora para dotar de solo así como de vivendas á provincia da Coruña e a posterior xestión das obras e servizos resultante.

Para a realización do seu obxecto social, Xestur Coruña pode subscribir convenios de colaboración con outras institucións (Consellerías, Concellos, Deputación, etc.)

Para o período 2006 prevése levar a cabo as seguintes actuacións.

- .Parques empresariais de promoción directa de Xestur:

Parque Empresarial de Coristanco:

O ámbito desta actuación ascende a 175.000 m², cunha inversión prevista de 4.900.000 € Iniciándose a adquisición do solo no ano 2006, debido a un atraso na aprobación do planeamento .

Anualidade 2006. –600.000 euros

Parque Empresarial de Carballo:

O ámbito desta actuación e de 520.000 m² lindante co actual Polígono Industrial de Bertoa.

O investimento total deste parque(2005-2007) ascende a 17.000.000 euros. Espérase rematalas no mes de marzo de 2007. Anualidade 2006 – 9.389.779,37euros

Parque Empresarial de Cedeira:

O ámbito desta actuación é de 100.000 m².

A inversión total no período 2005-2007 é de 3.100.000 euros, para o ano 2006 o investimento ascende a 1.527.859,00 euros.

Parque Empresarial de Touro:

Actuación incluída no Plan Sectorial de Ordenación Territorial no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia.

Cunha superficie total de 52.755 m² o investimento total ascende a 2.378.598 euros. No ano 2006 a cifra prevista é de 2.179.000 euros.

Parque Empresarial de Brión.

A superficie bruta desta actuación é de 228.000 m².

O investimento total previsto ascende a 6.394.537 euros no período 2005-2007, para o ano 2006 prevese un investimento que ascende a 2.506.313,08 euros.

Parque Empresarial de Arzua 2ª Fase

A superficie bruta desta actuación é de 56.800 m².

O investimento total previsto ascende a 1.756.495 euros no período 2005-2007, para o ano 2006 prevese un investimento que ascende a 243.899,15 euros.

Parque Empresarial de Boiro 2ª Fase

A superficie bruta desta actuación é de 40.000 m².

O investimento total previsto ascende a 1.128.000 euros no período 2005-2007, para o ano 2006 prevese un investimento de 143.000 euros.

Parque Empresarial de Sigüeiro:

En venda dende o ano 2005, a superficie comercializable ascende a 272.070 m², no 2006 prevese ter vendido o 94% da totalidade.

Parque Empresarial de Ortigueira:

Rematado no 2004. En venda dende o ano 2005.

A superficie comercializable ascende a 131.822 m2.

Parque Empresarial de Ordes (2ª y 3ª fase):

En venda dende o ano 2004. Superficie comercial 134.233 m2,

Parque Empresarial de Coirós (2ª y 3ª fase):

En venda dende o ano 2004. Superficie comercial 140.682 m2.

Parque Empresarial de As Pontes (Etapa B):

En venda dende o ano 2003. Superficie comercial 117.159 m2.

- Vivendas e parques residenciais promovidas por Xestur A Coruña:

Promoción de 185 Vivendas no Mesón da Auga - Oleiros.

Licitadas as obras no 2002 inícianse no 2003. Estas estarán rematadas no primeiro trimestre do ano 2007. A promoción consta de 110 vivendas unifamiliares e de 75 vivendas en bloque, todas elas de promoción pública, o aveiro do convenio de colaboración entre o Concello de Oleiros, o Instituto Galego da Vivenda e Solo e Xestur A Coruña, de 17 de marzo de 1998

Promoción de 40 Vivendas, locais comerciais e aparcadoiro no Concello de Ortigueira.

Licitadas as obras inícianse no mes de setembro de 2003. Rematadas no ano 2005, no primeiro trimestre do ano 2006 asinaranse os contratos de venda das mesmas.

Promoción de 14 Vivendas en Argüelles, Ferrol.

Rematadas as vivendas dende o 2004, atópanse todas alugadas

Promoción de 46 Vivendas na Parcela INCE - A Coruña.

Rematadas as vivendas dende o 2004, atópanse todas alugadas.

Os investimentos para o ano 2006, ascenden a 21.891.612 euros, tendo o detalle seguinte:

Adquisición de solo:	3.689.431 euros
Obras de urbanización:	13.669.060 euros
Obras de edificación:	4.533.120 euros

Para o financiamento tense previsto a formalización dunha liña de crédito que se converterá en préstamo, una vez concluído o período de carencia. No presente ano a disposición a longo prazo do mesmo ascende a 15.459.000 € que xunto con 4.797.000 € de préstamos hipotecarios para o financiamento das vivendas , fan un total de 20 256.000 € cifra do endeudamento a longo prazo.

Os ingresos de explotación para o ano 2006, recollidos no apartado de vendas netas , corresponden basicamente ós seguintes conceptos:

Venda parcelas:	14.280.000 euros.
Venda vivendas:	3.223.915 euros
Prestación de Servizos:	152.362 euros.
Alugueiros:	280.000 euros

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2006

ORZAMENTO DE EXPLOTACIÓN

SOCIEDADE: XESTION URBANISTICA DE A CORUNA, S.A. Miles de euros

	DEBE		HABER
REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS		AUMENTO DAS EXISTENCIAS	6.806
APROVISIONAMENTOS	21.892	VENDAS NETAS	17.655
GASTOS DE PERSOAL	522	Vendas nacionais	17.503
Soldos e salarios	438	Exportacións	0
Seguridade Social a cargo da empresa	84	Prestación de servizos	152
Indemnizacións	0	INGRESOS ACCESORIOS DA EXPLOTACIÓN	322
Contribucións a sist. complementarios de pensións	0	Alugueiros	280
Outros	0	Outros	42
AMORTIZACIÓNS	123	INGRESOS FINANCIEROS E ASIMILADOS	0
Do inmovilizado material	119	Dividendos	0
Do inmovilizado inmaterial	4	Xuros	0
De gastos de establecemento	0	Diferencias positivas de cambio Inv.financ.temporais	0
VARIACIÓN DAS PROVISIÓNS DO INMOBILIZADO	0	Diferencias positivas de cambio Inv.financ.permanentes	0
		Outros	0
VARIACIÓN DAS PROVISIÓNS DE TRAFICO	0	Ingresos para distribuir en varios exercicios, aplicados	0
Variación das provisións de existencias	0	SUBVENCIONES A EXPLOTACIÓN	0
Variac. Prov. de perdas Ctos. Incobrables	0	Da Comunidade Autónoma	0
Variacións outras provisións de tráfico	0	Doutros Entes Públicos (con detalle)	0
OUTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	924	Doutros (especificar)	0
Servizos exteriores	568	TRABALLOS REAL. EMPR. PARA O SEU INMOBILIZADO	0
Impostos sobre beneficios	281	INGRESOS ORDINARIOS	24.783
Outros tributos	60	PERDAS DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0
Outros gastos de xestión corrente	15		
Dotación ó fondo de reversión	0		
GASTOS FINANCIEROS E ASIMILADOS	801		
De obrigas e bonos	0		
De préstamos e créditos	801		
Por descontos de efectos comerciais	0		
Dif. negativas de cambio Inv.Financ. temporais	0		
Dif. negativas de cambio Inv.Financ. permanentes	0		
Outros	0		
Gastos para distrib. en varios exercicios, aplicados	0		
VARIACIÓN PROV. INVEST. FINANCIEROS	0		
A longo prazo	0		
A curto prazo	0		
SUBVENCIONES CONCEDIDAS POLA EMPRESA	0		
GASTOS ORDINARIOS	24.262		
BENEFICIO DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	521		
RESULTADOS NETOS DE SUBVENCIONES	521		
+BENEFICIO DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	521		
+SUBVENCIONES CONCEDIDAS POLA EMPRESA	0		
-SUBVENCIONES Á EXPLOTACION	0		
-PERDAS DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0		

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2006			
ORZAMENTO DE CAPITAL			
SOCIEDADE: XESTION URBANISTICA DE A CORUÑA, S.A.			Miles de euros
	ORIXE DE FONDOS		APLICACIÓN DE FONDOS
RECURSOS XERADOS POLAS OPERACIÓNS	644	PROVISIÓNS PARA RISCOS E GASTOS	0
Cash-flow actividades ordinarias	644	ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NON ESIXIDOS	0
Amortizacións	123	GASTOS DE ESTABLECEMENTO E FORMALIZACIÓN DE DEBEDAS	0
Provisións netas de explotación (debe-haber)	0	Gastos de constitución, primeiro establecemento e ampliación de capital	0
Gastos e ingresos para distribuír en varios exercicios, aplicados	0	Gastos, emisión de débeda e outros gastos financeiros diferidos	0
Resultado ordinario antes de subvencións	521	ADQUISICIÓN DE INMOBILIZADO	1
Subvencións netas á explotación	0	Inmobilizado material	0
Diferencias de cambio netas de explot.temp.(debe-haber)	0	Terreos e construcións	0
Diferencias de cambio netas de explot.perm.(debe-haber)	0	Instalacións técnicas e maquinaria	0
Gastos e ingresos extraordinarios	0	Outras instalacións, utensilios e mobiliario	0
APORTACIÓNS DE CAPITAL	0	Anticipos e inmovilizacións materiais en curso	0
Da Comunidade Autónoma	0	Outro inmovilizado material	0
Doutros entes públicos	0	Inmobilizado inmaterial	0
De sociedades públicas	0	Gastos de investigación e desenvolvemento	0
Doutros (especificar)	0	Propiedade industrial	0
SUBVENCIÓNS DE CAPITAL	0	Fondo de comercio, dereitos de traspaso	0
Da Comunidade Autónoma	0	Outro Inmobilizado inmaterial (especificar)	0
Doutros entes públicos	0		
Doutros (especificar)	0	Inmobilizado financeiro	1
OUTROS INGRESOS PARA DISTRIBUIR EN VARIOS EXERCICIOS	15.549	Empresas do Grupo	0
FINANCIAMENTO ALLEO A LONGO PRAZO	15.549	Empresas asociadas	0
Préstamos da Comunidade Autónoma	0	Outros investimentos financeiros	1
Préstamos doutros entes públicos	0	ADQUISICIÓN DE ACCIÓNS PROPIAS	0
Crédito oficial	0	REDUCCIÓN DE CAPITAL	0
Empréstitos e outros pasivos análogos	0	DIVIDENDOS E OUTROS REPARTOS DE BENEFICIOS	0
Préstamos de empresas do grupo	0	A Comunidade Autónoma	0
Préstamos de empresas asociadas	0	A outros entes públicos	0
Préstamos doutras empresas	15.549	A sociedades públicas	0
Acredores a longo prazo das Administracións públicas	0	A outras (especificar)	0
Acredores a longo prazo excepto das Admóns. públicas	0	CANCELACION OU TRASPASO A CURTO PRAZO DE DEBEDA	0
ALLEAMENTO DE INMOBILIZADO	0	Préstamos da Comunidade Autónoma	0
Inmobilizado material	0	Préstamos doutros entes públicos	0
Inmobilizado inmaterial	0	Crédito oficial	0
Alleamento inmovilizado financeiro	0	Empréstitos e outros pasivos análogos	0
Empresas do grupo	0	Préstamos de empresas do grupo	0
Empresas asociadas	0	Préstamos de empresas asociadas	0
Outros investimentos financeiros	0	Doutras débedas	0
ALLEAMENTO DE ACCIÓNS PROPIAS	0	De provedores de inmovilizado e outros	0
CANCELACION ANTICIPADA OU TRASPASO A CURTO PRAZO	0	TOTAL APLICACIÓNS	1
DE INMOBILIZACIÓNS FINANCEIRAS	0	AUMENTO CAPITAL CIRCULANTE	16.192 O.K.
Empresas do grupo	0		
Empresas asociadas	0		
Outros investimentos financeiros	0		
TOTAL ORIXES	16.193	VARIACIÓN DO FONDO DE MANIOBRA	
DIMINUCCIÓN CAPITAL CIRCULANTE	0	-Aumento das existencias	6.806
		-Aumento de accionistas polos desembolsos esixidos	0
		-Aumento debedores excepto Admóns.públicas	-2.042
		-Aumento debedores das Admóns.públicas	-480
		-Aumento contas financeiras	-57
		-Aumento axuste pola periodificación de activos	0
		ACTIVO CIRCULANTE	4.227
		-Redución das existencias	0
		-Aumento acred. curto prazo excepto Admóns.públicas	-12.311
		-Aumento acredores curto prazo das Admóns.públicas	346
		-Aumento axuste pola periodificación de pasivos	0
		PASIVO CIRCULANTE	-11.965
		VARIACIÓN FONDO DE MANIOBRA	16.192

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2006		
BALANCE DE SITUACIÓN		
SOCIEDADE: XESTION URBANISTICA DE A CORUÑA, S.A.	Miles de euros	

ACTIVO
Accionistas (socios) por desembolsos non esixidos
Gastos de establecemento
Inmovilizado inmaterial neto
Inmovilizado material neto
Provisións do inmovilizado non financeiro
Inmovilizado financeiro neto
Accións propias
Gastos para distribuir en varios exercicios
Accionistas por desembolsos esixidos
Existencias
Debedores ordinarios
Debedores administracións públicas
Contas financeiras
Axustes por periodificación
TOTAL ACTIVO

2.004	2.005	2.006
0	0	0
0	0	0
24	21	17
1.650	5.289	5.170
0	0	0
20	19	20
0	0	0
0	0	0
0	0	0
38.358	40.817	47.623
7.436	3.874	1.832
966	557	77
1.010	216	159
20	2	2
49.484	50.795	54.900

06/05
6.806
-2.042
-480
-57

PASIVO
Fondos propios
Subvencións en capital
Diferencias positivas de cambio
Outros ingresos para distribuir en varios exercicios
Provisións para riscos e gastos
Acredores a longo prazo
Acredores a curto prazo, ordinarios
Acredores a curto prazo, administracións públicas
Provisións para operacións de tráfico
Axustes por periodificación
TOTAL PASIVO

2.004	2.005	2.006
9.455	11.568	12.089
0	0	0
0	0	0
1.190	1.190	1.190
35	35	35
3.002	4.707	20.256
35.378	32.879	20.568
237	229	575
187	187	187
0	0	0
49.484	50.795	54.900

-12.311
346
0

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2006			
CADRO DE FINANCIAMENTO			
SOCIEDADE: XESTION URBANISTICA DE A CORUÑA, S.A.			Miles de euros
	2.004	2.005	2.006
Máis : RECURSOS XERADOS POLAS OPERACIONS (antes de subvencións)	893	807	644
Menos : AUMENTOS DAS NECESIDADES OPERATIVAS DE FONDOS	-6.454	-421	16.249
Existencias	7.808	2.459	6.806
Debedores excepto Administracións Públicas	2.193	-3.562	-2.042
Axustes pola periodificación de activos	1	-18	0
Accionistas polos desembolsos esixidos	0	0	0
Debedores das administracións públicas	146	-409	-480
Acredores de administracións públicas	47	8	-346
Acredores excepto administracións públicas	-16.649	1.101	12.311
Axustes por periodificación pasivos	0	0	0
Igual : FONDOS XERADOS POLAS OPERACIÓNS	7.347	1.228	-15.605
Máis : RECURSOS EXTERNOS OBTIDOS	-5.422	1.705	15.549
Contribucións de capital	0	0	0
Subvencións en capital	0	0	0
Subvencións á explotación	0	0	0
Outros ingresos para distribuír en varios exercicios	-747	0	0
Financiamento alleo a longo prazo	-4.768	1.705	15.549
Alleamento de inmovilizado	0	0	0
Alleamento de accións propias	0	0	0
Cancelación ant. traspaso a curto prazo inmovilizacións financeiras	93	0	0
Igual : TOTAL FONDOS OBTIDOS	1.925	2.933	-56
Menos : DOTACIÓNS	-994	-3.727	-1
Accionistas por desembolsos non esixidos	0	0	0
Gastos de establecemento e formalización de debidas	0	0	0
Inmovilizado material	991	3.727	0
Inmovilizado inmaterial	1	1	0
Inmovilizado financeiro	2	-1	1
Adquisición de accións propias	0	0	0
Redución de capital	0	0	0
Dividendos e outros repartos de beneficios	0	0	0
Cancelación ou traspaso a curto prazo de debidas a longo prazo	0	0	0
Provisións para riscos e gastos	0	0	0
Igual : TOTAL CONTAS FINANCEIRAS XERADAS	931	-794	-57
Máis : CONTAS FINANCEIRAS (SALDO INICIAL)	79	1.010	216
Igual : CONTAS FINANCEIRAS (SALDO FINAL)	1.010	216	159

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2006	
CONTA DE PERDAS E GANANCIAS	
SOCIEDADE: XESTION URBANISTICA DE A CORUÑA, S.A.	Miles de euros

	2.004	2.005	2.006
Vendas Netas, prestación de servicios e outros ingresos de explotación	12.750	14.664	17.977
Máis : Variación de existencias de productos terminados e en curso	7.808	4.688	6.806
Máis : Traballos realizados pola empresa para o seu inmovilizado	922	3.453	0
Igual : VALOR DA PRODUCCIÓN	21.480	22.805	24.783
Menos : Aprovisionamentos	18.766	19.721	21.892
Menos : Gastos externos e de explotación	548	594	628
Igual : VALOR ENGADIDO DA EMPRESA	2.166	2.490	2.263
Menos : Outros gastos	18	14	15
Menos : Gastos de persoal	489	512	522
Igual : RESULTADO BRUTO DA EXPLOTACIÓN	1.659	1.964	1.726
Menos : Dotacións para amortización de inmovilizado	53	161	123
Menos : Dotacións ó fondo de reversión	0	0	0
Menos : Insolvencias de Créditos e Variación provisións de Tráfico	155	0	0
Igual : RESULTADO NETO DA EXPLOTACIÓN	1.451	1.803	1.603
Máis : Ingresos financeiros e outros ingresos a distribuír imputados	0	0	0
Menos : Gastos financeiros	561	680	801
Menos : Dotacións para amortizacións e provisións financeiras	0	0	0
Igual : RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	890	1.123	802
Máis : Resultado proc. do inmovilizado e ingresos e gastos excepcionais	403	-23	
Menos : Variación das Provisións do inmovilizado	0	0	0
Igual : RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS E SUBVENCÍONS	1.293	1.100	802
Máis : Subvencións netas á explotación	0	0	0
Igual : RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	1.293	1.100	802
Menos : Impostos sobre sociedades e outros	452	385	281
Igual : RESULTADO DESPOIS DE IMPOSTOS (BENEFICIO OU PERDA)	841	715	521

O.K.

