

VALORES

29 MAYO 1997

REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1997 2/354

C N M V

Registro de Contabilización

SOS

Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A.

Informe de Auditoría Independiente de las
Cuentas Anuales

Ejercicio 1996

Pablo Gago Gago

Auditor nº 3033

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES

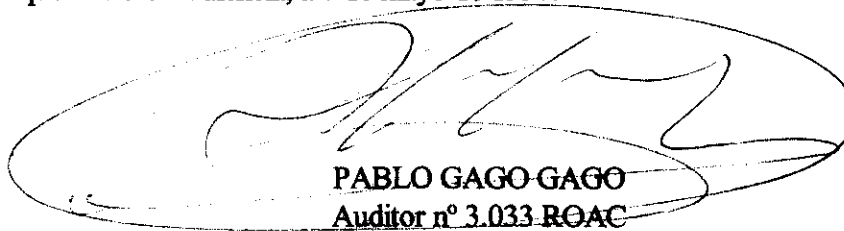
A los Accionistas de FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, S.A.

He auditado las cuentas anuales de **FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, SOCIEDAD ANÓNIMA** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1996, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996. Con fecha 26 de febrero de 1996 emití mi informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995 en el que expresé una opinión favorable.

En mi opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1996 adjuntas, expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, S.A.** al 31 de diciembre de 1996, y de los resultados de sus operaciones del ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que, excepto por el cambio producido por la actualización del Balance, con el que estoy de acuerdo, (ver punto II, párrafo 1º de la Memoria de la Sociedad), guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

Finalizada mi actuación profesional, expido el presente documento extendido en 12 folios numerados que firmo en Valencia, a 7 de mayo de 1997.


PABLO GAGO GAGO
Auditor nº 3.033 ROAC

PABLO GAGO GAGO	
MIEMBRO EJERCIENTE DEL	
INSTITUTO DE AUDITORES	
CENSORES JURADOS	
DE CUENTAS DE ESPAÑA	
1997	653033 4202
AÑO	Nº
COPIA GRATUITA	

FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, S.A.

BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE (EN MILES DE PESETAS)

ACTIVO	Ejercicio 1.996	Ejercicio 1.995
B) INMOVILIZADO	757.105	755.962
III. INMOVILIZACIONES MATERIALES	210.421	157.703
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	546.684	591.721
V. ACCIONES PROPIAS	0	6.238
D) ACTIVO CIRCULANTE	340.312	285.748
II. EXISTENCIAS	2.754	3.195
III. DEUDORES	34.527	53.003
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	184.059	119.926
VI. TESORERIA	118.972	109.624
TOTAL ACTIVO	1.087.417	1.041.410

PASIVO	Ejercicio 1.996	Ejercicio 1.995
A) FONDOS PROPIOS	1.082.843	996.342
I. CAPITAL SUSCRITO	233.400	240.065
II. PRIMA DE EMISION	60.000	60.000
III. RESERVA DE REVALORIZACION	20.136	0
IV. RESERVAS	696.202	666.281
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS (BENEFICIO)	73.105	29.996
B) INGRESOS A DISTR. EN VARIOS EJERCICIOS	0	29
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	16	506
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	120	120
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	14.438	44.413
TOTAL PASIVO	1.087.417	1.041.410

Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

EJERCICIO 1.996

FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE (EN MILES DE PESETAS)

DEBE	Ejercicio 1.996		Ejercicio 1.995	
	Cuentas	Grupos	Cuentas	Grupos
A) GASTOS				
1. CONSUMOS DE EXPLOTACION		2.983		79.781
2. GASTOS DE PERSONAL		14.517		14.060
a) Sueldos, salarios y asimilados	12.151		11.827	
b) Cargas sociales	2.366		2.233	
3. DOTACIONES PARA AMORTIZ. INMOVILIZ.		3.442		3.121
4. VARIACION DE LAS PROVIS. DE TRAFICO		-23.944		0
5. OTROS GASTOS DE EXPLOTACION		9.225		7.228
I.- BENEFICIOS DE EXPLOTACION		8.628		0
6. GASTOS FINANCIEROS Y ASIMILADOS		232		2.645
c) Por otras deudas	232		59	
d) Pérdidas de inversiones financieras	0		2.586	
7. VARIACION PROVIS. INVERS. FINANCIERAS		176		-517
II.- RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS		55.003		43.308
III.- B* DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		63.631		38.184
9. VARIACION PROVISIONES INMOVILIZADO INMATERIAL, MAT. Y CARTERA DE CONTROL		1.575		2.482
10. PERDIDAS PROCED. DEL INMOVILIZADO INMATERIAL, MAT. Y CARTERA DE CONTROL		6.441		14.416
12. GASTOS EXTRAORDINARIOS		2.225		0
IV.- RESULTADOS EXTRAORDIN. POSITIVOS		17.299		0
V.- BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS		80.957		28.298
14. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES		7.782		-3.888
VI.- RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)		73.165		28.886

HABER	Ejercicio 1.996		Ejercicio 1.995	
	Cuentas	Grupos	Cuentas	Grupos
B) INGRESOS				
1. INGRESOS DE EXPLOTACION		14.851		99.076
a) Importe neto de la cifra de negocios	10.081		88.380	
b) Otros ingresos de explotación	4.770		10.696	
I.- PERDIDAS DE EXPLOTACION		0		5.114
2. INGRESOS FINANCIEROS		55.411		45.436
b) En empresas asociadas	48.920		38.163	
c) Otros	5.684		7.273	
d) Beneficios en inversiones financieras	807		0	
4. R* EN ENAJENACION DE INMOVILIZADO INMATERIAL, MAT. Y CARTERA DE CONTROL		22.665		4.805
7. INGRESOS EXTRAORDINARIOS		4.832		227
IV.- RESULTADOS EXTRAORDIN. NEGATIVOS		0		11.888

I.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

"Esta Sociedad tiene por objeto:

a) La adquisición, promoción, explotación, gestión, administración, dirección, disfrute, enajenación, prestación de servicios y asesoramiento de todo tipo, y en todas sus formas, de construcciones, urbanizaciones, concesiones administrativas y servicios en general, en su todo o en parte.

b) La adquisición, explotación agrícola, deportiva, lúdica o de cualquier índole; así como la gestión, administración, disfrute, arrendamiento, dirección, enajenación, prestación de servicios y asesoramiento sobre todo tipo de fincas rústicas, terrenos e instalaciones.

c) La adquisición, disfrute, gestión, administración, dirección, asesoramiento y enajenación de toda clase de bienes inmuebles, valores y activos mobiliarios por cuenta propia, de participaciones en cualquier tipo de empresas y negocios. así como su afianzamiento.

En las actividades enunciadas quedan excluidas todas aquellas sujetas a legislaciones especiales.

Las actividades relacionadas podrán ser realizadas por la Sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante su participación en otras sociedades y empresas con objeto análogo, tanto en España como en el extranjero."

II.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5º del Real Decreto Ley 7/96, de 7 de Junio y en el Real Decreto 2607/96, de 20 de Diciembre, el Balance del Ejercicio 1.996 es el resultante de haber realizado las operaciones de actualización autorizadas, figurando en el apartado de Fondos Propios el saldo de la Reserva de revalorización correspondiente al incremento de valor experimentado en las partidas del Inmovilizado Material, tras abonar con cargo a dicho saldo el 3% de gravamen establecido.

El incremento bruto de valor de los elementos actualizados es de 20.753 miles de pesetas, que tras deducir el importe del gravamen del 3%, ascendente a 623 miles de pesetas, genera un aumento neto de valor de los mismos de 20.137 miles de pesetas. Este gravamen no tendrá la consideración de gasto fiscalmente deducible a los efectos de determinar la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

El detalle por capítulos de las partidas actualizadas figura en el apartado V de esta Memoria, relativo al Activo Inmovilizado.

- Las Cuentas Anuales se han formulado en base a los registros contables existentes en la Compañía, de conformidad con la legislación vigente, siguiendo los criterios contables del Plan General de Contabilidad y las normas de adaptación al sector de las empresas inmobiliarias.

- Las cifras contenidas en el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria se expresan en miles de pesetas, si no se indica lo contrario.

- La Sociedad presenta las Cuentas Anuales del Ejercicio 1.996 de forma abreviada, incluyéndose en el Balance y en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias los datos relativos al ejercicio precedente al objeto de facilitar su comparación, de conformidad con lo previsto en el apartado 4º del artículo 35 del Código de Comercio.

III.- DISTRIBUCION DE RESULTADOS

El Consejo de Administración ha acordado someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas, la siguiente propuesta de Aplicación de Resultados, expresada en pesetas:

Bases de reparto	
Beneficio del Ejercicio 1.996	73.104.581
TOTAL BASE DE REPARTO	73.104.581
Distribución	
A Reserva legal	6.850.088
A Reservas voluntarias	66.254.493
TOTAL DISTRIBUCION	73.104.581

Con esta dotación de 6.850.088 pesetas a Reserva Legal, queda cubierta esta cuenta al máximo legal exigido del 20% del capital social.

IV.- NORMAS DE VALORACION

Los criterios de valoración y normas contables aplicados en la elaboración de las Cuentas Anuales son los contenidos en el Plan General de Contabilidad y normas de adaptación al sector de las empresas inmobiliarias.

-Inmovilizado Material: se valora por el precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en su valor el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan en cada elemento y que suponen una ampliación, modernización o mejora, incrementándose o disminuyéndose por las regularizaciones si las ha habido.

Figuran como mayor valor del inmovilizado material, todos los costos relativos a la transformación de la explotación agrícola incorporados al proceso productivo, que se hallan en curso de realización, así como los costos de la renovación de las construcciones, incluyendo los trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado.

- Amortizaciones:

Los coeficientes de amortización aplicados para el cálculo de la depreciación experimentada por los elementos que componen el Inmovilizado Material, se sujetan a las disposiciones legales en vigor, iniciándose su amortización cuando los diversos elementos entran en funcionamiento o finaliza su proceso de renovación. Se duplica el coeficiente a aplicar cuando se trata de elementos usados.

El incremento neto de valor de los bienes actualizados amortizables, será objeto de amortización en los años de vida útil que resten al bien, al coeficiente determinado por el cociente resultante de dividir la amortización contable por el valor contable del bien anterior a la actualización, mientras que el coste histórico de adquisición, seguirá amortizándose en los años de vida útil que resten al bien y en igual porcentaje en el que venía siendo amortizado.

- Terrenos, solares y bienes naturales:

No se aplica coeficiente de amortización.

- Construcciones:

a) Construcciones en Aportación: 4% para construcciones de más de 20 años.

b) Construcciones en curso (viviendas): No se amortizan hasta su finalización, en que pasan a amortizarse al 2%.

- Edificaciones agrícolas:

a) Edificaciones agrícolas en Aportación: 6% para edificaciones de más de 20 años, y 3% para la construcción renovada.

- Instalaciones técnicas agrícolas:

a) Eléctricas 8%

b) Bomba pozo: 20%

c) Riego: 10%

- Maquinaria agrícola: se aplican coeficientes que oscilan del 10% al 24%, en función de la vida útil de cada tipo de maquinaria.

- Utillaje agrícola: 25%

- Otras instalaciones: se aplican coeficientes que oscilan entre 5% y el 12%, en función de lo establecido en las tablas para cada tipo.

- Elementos de transporte agrícola: Al 20% ó 24% según los coeficientes aplicables a cada elemento.

- Plantaciones agrícolas: Se amortiza en función de la vida útil que se presume, según la antigüedad del árbol. En el presente ejercicio los coeficientes aplicados oscilan entre el 10% y el 14'29%. No se ha iniciado la amortización de las nuevas plantaciones por encontrarse éstas en curso.

- Mobiliario y enseres: 10%

- Equipos de oficina: 10%

Los elementos de decoración se han amortizado en su totalidad.

- **Provisiones:**

No ha sido dotada ni aplicada ninguna provisión por pérdida de valor. Se dotan las provisiones cuando se prevé la pérdida de valor de algún elemento del Inmovilizado material, aplicándose la misma en el momento en que tal pérdida sea efectiva.

-Valores negociables: por su precio de adquisición más los gastos de la operación, incrementado o disminuido con el valor teórico de Bolsa de los derechos adquiridos o enajenados, respectivamente, y aplicándoseles las correcciones valorativas procedentes.

Inmovilizado financiero:

Se incluyen en esta Cuenta las participaciones en empresas asociadas, es decir, aquellas que igualan o superan los porcentajes del 3% ó 20% del capital social, según la Sociedad participada cotice o no en Bolsa, respectivamente.

Se valoran por el precio de adquisición, siéndoles de aplicación las correcciones valorativas mediante la correspondiente dotación a la provisión, atendiendo a la evolución de los Fondos propios de la Sociedad participada.

Inversiones financieras temporales:

Se incluyen en esta cuenta todas las participaciones en empresas no asociadas.

Los títulos admitidos a cotización oficial se valoran por su coste de adquisición, realizándose las correspondientes provisiones para reflejar, en su caso, la depreciación experimentada en relación al precio de mercado al cierre del ejercicio. A estos efectos se entiende por precio de mercado el inferior valor de entre los dos siguientes: la cotización media del último trimestre del Ejercicio y la cotización del día de cierre del Ejercicio.

Respecto a los valores no admitidos a cotización, figuran en el Balance por su precio de adquisición y si su valor teórico-contable resulta inferior a aquel, se dota la provisión por la diferencia de valor existente.

- Existencias: por su coste de adquisición o producción.

En la promoción inmobiliaria, el coste de la obra ejecutada se contabiliza como edificios en curso. Cuando esta finaliza pasa a edificios terminados incorporando junto al coste de la obra ejecutada el coste de los terrenos y solares.

No existen correcciones valorativas que le sean de aplicación.

-Deudores: por su valor nominal, que puede verse afectado por las provisiones realizadas y aplicadas para cubrir el riesgo por operaciones de tráfico, tanto el proveniente de vicios constructivos como de insolvencias.

En aplicación de las normas de Adaptación del Plan General Contable a las empresas inmobiliarias, se contabilizan los de a corto plazo (créditos de la Sociedad con vencimiento inferior a doce meses) en el Activo circulante en la cuenta de "Deudores", y los de a largo plazo (créditos de la Sociedad con vencimiento superior a doce meses) en la cuenta de "Deudores por operaciones de tráfico" en el Inmovilizado.

-Acreedores a largo plazo: valor nominal de los débitos que tiene la Sociedad con vencimiento superior a los doce meses.

-Acreedores a corto plazo: valor nominal de los débitos que tiene la Sociedad cuyo vencimiento es inferior a los doce meses.

- Acciones propias en poder de la sociedad: Se valoran por su precio de adquisición, es decir, por el importe total satisfecho por la misma, incluidos los gastos inherentes a la operación. Al tiempo que se contabiliza la adquisición de autocartera, se constituye una reserva indisponible por el importe de su coste de adquisición, que permanecerá en el Balance en tanto ésta no sea enajenada o amortizada.

La amortización de la autocartera da lugar a la correspondiente reducción de capital en el importe del nominal de las acciones amortizadas.

Las diferencias entre el valor nominal y el valor de adquisición de dichas acciones, se cargan o abonan contra Reservas.

Por el contrario, en caso de enajenación de esas acciones, dichas diferencias se contabilizarán como pérdida o beneficio de las inversiones financieras.

-Impuesto sobre beneficios: su cálculo se realiza aplicando el vigente tipo impositivo, actualmente del 35%, al resultado contable, tras realizar, en su caso, los oportunos ajustes fiscales por diferencias permanentes y temporales que determinan la base imponible previa de este impuesto.

-Gastos: por su precio de coste.

-Ingresos: por su valor nominal.

En aplicación del Plan General Contable adaptado al sector de las empresas inmobiliarias, las ventas realizadas de inmuebles en las promociones en curso, pasan a contabilizarse como ingresos en la cifra de negocios en el momento en que se considera la obra substancialmente terminada. A tal efecto, se considera que la obra está substancialmente terminada, cuando alcance un porcentaje superior al 80% del coste total de su construcción excluido el solar, que deberá ser fijado por la Sociedad en la Memoria. El Consejo de Administración ha establecido dicho porcentaje en el 99%.

Con anterioridad a la entrada en vigor de las normas de adaptación del Plan General Contable al sector inmobiliario, las ventas de promociones en curso, se integraban en la cifra de negocios cuando se producía la puesta a disposición de los compradores, tras la terminación de la obra.

V.- ACTIVO INMOVILIZADO

El desglose de las partidas que han sido objeto de actualización, es el siguiente:

d) Estado de movimientos de las inmovilizaciones financieras	Importe
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1.996	595.112
(+) Entradas	127.091
(-) Salidas	170.553
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.996	551.650
C) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1.996	(3.391)
(+) Dotación de provisiones	(1.933)
(-) Aplicación y baja de provisiones	(358)
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.996	(4.966)

e) Estado de movimientos de las acciones propias	Importe
A) SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 1.996	6.238
(+) Entradas	502
(-) Salidas	6.740
B) SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 1.996	0

f) Estado de movimientos de los deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	Importe
A) SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 1.996	0
(+) Entradas	-
(-) Salidas	-
B) SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 1.996	0

VI.- CAPITAL SOCIAL

La Sociedad tiene un capital social de 233.400.000 pesetas, dividido en 466.800 acciones. Dichas acciones se representan mediante anotaciones en cuenta; son ordinarias, de 500 pesetas de valor nominal, y están admitidas a negociación en la Bolsa de Valores de Valencia.

VII.- DEUDAS

La Sociedad no tiene entre los acreedores a largo plazo, deudas cuya duración residual sea superior a cinco años, ni deudas con garantía real.

VIII.- EMPRESAS ASOCIADAS

La Sociedad tiene una participación superior al 3% ó 20% en las Sociedades que cotizan o no en Bolsa, que se relacionan en cuadros adjuntos.

NOTAS:

- A efectos identificativos, se relacionan las entidades participadas con numeración arábica.
- Se facilita la Información de Participación y Capital a 31-XII-96, y de Reservas y Resultados a 31-XII-95.
- Entre las reservas se ha incluido la Prima de Emisión y Resultados de Ejercicios anteriores.

EMPRESAS		ASOCIADAS	
DENOMINACION		DOMICILIO	% PARTICIPACION DIRECTA
1	Valenciana de Negocios, S.A.	Av. de la Huerta, 2 Alboraya	
2	Financieras Agrupadas, S.A.	Caballeros, 22 Valencia	38'60
3	S.A. Playa de Alboraya	Autopista A-7, Km. 4'5 Alboraya	26'54
4	Forum Inmobiliario Cisneros, S.A.	Caballeros, 20-2º-2ª Valencia	25'10
5	Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A.	Pza. Mayor, 8 Alboraya	31'38
6	Fondo Inmobiliario Cisneros, S.A.	Lusitanos, 10 bajo Valencia	26'81
7	Fomento Inmobiliario Cisneros, S.A.	Paz, 11 bajo Valencia	26'65
			24'00

EMPRESAS ASOCIADAS			
	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS
1	363.527	516.596	62.918
2	449.167	126.397	41.313
3	562.971	365.618	(20.925)
4	394.844	147.407	11.796
5	501.358	1.039.317	(4.223)
6	22.000	2.886	(10.017)
7	351.975	174.231	24.765

IX.- GASTOS

El desglose de las partidas 2.b y 4 del Debe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, "Cargas sociales" y "Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables", es el especificado seguidamente:

DETALLE DE PERDIDAS Y GANANCIAS		EJERCICIO	EJERCICIO
		1.996	1.995
1.- Cargas sociales			
a) Seguridad social a cargo de la empresa		2.366	2.233
c) Otras cargas sociales		2.351	2.205
2.- Variación de provisión de tráfico y pérdidas de créditos incobrables		15	28
c) Variación de la provisión para insolvencias de tráfico		(23.944)	-
		(23.944)	-

X.- OTRA INFORMACION

1) Los miembros del Consejo de Administración no han percibido ni devengado remuneración alguna a su favor, por ningún concepto.

Tampoco se ha concedido créditos, anticipos ni garantías, ni existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida, respecto de los actuales o antiguos miembros del Consejo de Administración.

2) La sociedad dispone de una base de deducción por doble imposición generada en el ejercicio 1.996 y pendiente de aplicación en los siete ejercicios siguientes, de 14.481.183 pesetas.

XI.- AUTOCARTERA

A lo largo del Ejercicio 1.996, se han realizado diversas operaciones de adquisición y amortización de autocartera, en virtud de las autorizaciones conferidas al Consejo de Administración por la Junta General de Accionistas.

El detalle de las operaciones es el siguiente:

Operación	Fecha	Nº de acciones	Cambio	Precio total
Saldo anterior	01-01-96	12.330		
Compra	11-03-96	1.000	101%	6.238.379
Amortización	25-03-96	13.330	100%	501.825
SALDO	31-12-96	0	100%	6.740.204

Estas operaciones de adquisición de autocartera suponen una línea de continuidad en la política seguida por el Consejo de Administración ya iniciada en el Ejercicio 1.994, de hacer uso de la autorización para adquirir autocartera, cuando sea conveniente a los intereses de la Compañía y sus accionistas.

Tras la amortización de 13.330 acciones propias, y consiguiente reducción de capital, acordada en la Junta General de Accionistas celebrada el día 25 de Marzo de 1.996, el capital social al cierre del Ejercicio 1.996 se situó en 233.400.000 pesetas.

La diferencia entre el precio de adquisición de 6.740.204 pesetas, y el valor nominal por el que se amortizaron, 6.665.000, fue cargada contra cuentas de reservas.