



ARTHUR ANDERSEN

FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, S.A.

Cuentas Anuales abreviadas
correspondientes al Ejercicio 1999
junto con el Informe de Auditoría

Pascual y Genís, 1
46002 Valencia



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A. que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 1999, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales abreviadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 1999. Con fecha 12 de mayo de 1999 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1998 en el que expresaron una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 1999 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 1999 y de los resultados de sus operaciones durante el 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 guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

ARTHUR ANDERSEN



Antonio Noblejas

8 de junio de 2000

[Handwritten signature]

FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, S.A.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 1.999

FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, S.A.
BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE
 (EN MILES DE PESETAS)

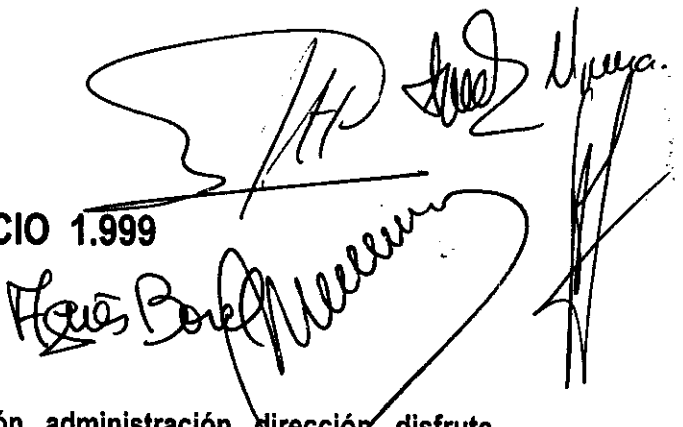
ACTIVO	EJERCICIO 1.999	EJERCICIO 1.998
B) INMOVILIZADO	796.971	784.362
III.- Inmovilizaciones materiales	223.369	226.399
IV.- Inmovilizaciones financieras	573.602	557.963
D) ACTIVO CIRCULANTE	544.717	466.876
II.- Existencias	8.541	2.994
III.- Deudores	8.800	19.055
IV.- Inversiones financieras temporales	506.967	428.061
VI.- Tesorería	20.409	16.766
TOTAL ACTIVO	1.341.688	1.251.238

PASIVO	EJERCICIO 1.999	EJERCICIO 1.998
A) FONDOS PROPIOS	1.334.389	1.244.142
I.- Capital suscrito	233.007	233.400
II.- Prima de emisión	60.000	60.000
III.- Reserva de revalorización	20.136	20.136
IV.- Reservas	930.999	844.650
VI.- Pérdidas y Ganancias (beneficio)	90.247	85.956
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	50	63
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	73	120
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	7.176	6.913
TOTAL GENERAL	1.341.688	1.251.238

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA A 31 DE DICIEMBRE
(EN MILES DE PESETAS)

DEBE	EJERCICIO 1.999		EJERCICIO 1.998	
	Cuentas	Grupos	Cuentas	Grupos
A) GASTOS				
1.- Consumos de explotación		(2.215)		4.754
2.- Gastos de personal		25.083		19.254
a) Sueldos, salarios y asimilados	15.768		13.255	
b) Cargas sociales	9.315		5.999	
3.- Dotaciones para amortiza. de inmovilizado		5.531		4.060
5.- Otros gastos de explotación		13.238		7.626
6.- Gastos financieros y gastos asimilados		20		26.572
c) Por otras deudas	20		64	
d) Pérdidas de Inversiones financieras	---		26.508	
7.- Variación de las provisiones de inversiones financieras		313		(23.578)
II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS		118.637		79.737
III. BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		91.861		58.741
9.- Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control		---		(3.627)
10.- Pérdidas procedentes de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control		3.858		4.736
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS		-		27.215
V. BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS		91.669		85.956
14.- Impuesto sobre Sociedades		1.422		-
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)		90.247		85.956

HABER	EJERCICIO 1.999		EJERCICIO 1.998	
	Cuentas	Grupos	Cuentas	Grupos
B) INGRESOS				
1.- Ingresos de explotación		14.861		14.698
a) Importe neto de la cifra de negocios	14.650		10.396	
b) otros ingresos de explotación	211		4.302	
I. PERDIDAS DE EXPLOTACION	26.776		20.996	
2.- Ingresos financieros		118.970		82.731
b) En empresas asociadas	85.723		64.274	
c) Otros	5.289		9.006	
d) Beneficios en inversiones financieras	27.958		9.451	
4.- Beneficios en enajenación de Inmovilizado inmaterial, material y cartera de control		2.774		27.727
6.- Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio.		13		13
7.- Ingresos extraordinarios		879		584
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS		192		---



MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 1.999

1.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad tiene por objeto:

- 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.
- 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.
- La adquisición, disfrute, gestión administración, dirección, asesoramiento y enajenación de toda clase de bienes inmuebles, valores de activos mobiliarios por cuenta propia, de participaciones de 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.

La Sociedad en el ejercicio 1.999 ha centrado su actividad en la explotación agraria de la que es titular y en la gestión y tenencia de sus participaciones en otras entidades.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

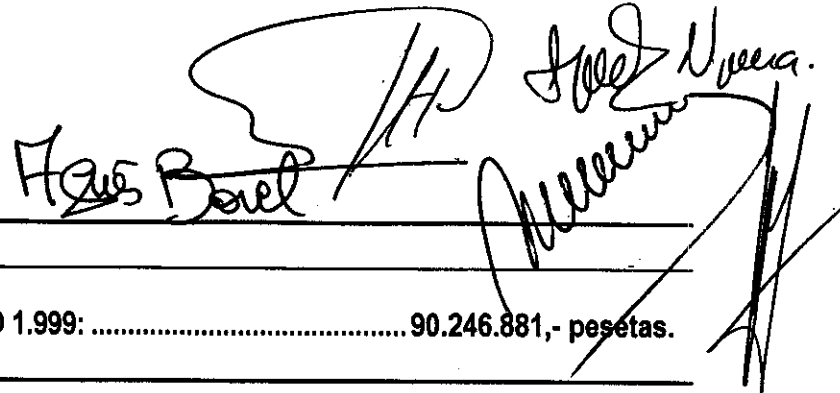
Las Cuentas Anuales se han formulado en base a los registros contables existentes en la Compañía, de conformidad con la legislación vigente, siguiendo los criterios contables del Plan General de Contabilidad.

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 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.

3.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración, al estar ya cubierta al 20% la Reserva Legal, propondrá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, la siguiente propuesta de Aplicación de Resultados, expresada en pesetas:



BASE DE REPARTO:	
BENEFICIO DEL EJERCICIO 1.999:	90.246.881,- pesetas.
DISTRIBUCIÓN:	
A RESERVAS VOLUNTARIAS	90.246.881,- pesetas

4.- NORMAS DE VALORACIÓN

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

a) 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 mientras estuvieron en curso de realización, así como los costos de la renovación de las construcciones o instalaciones que en su caso se produzcan, incluyendo los trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado.

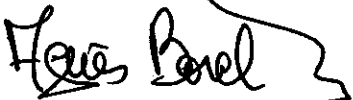
b) Amortizaciones:

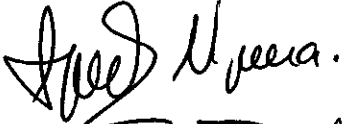
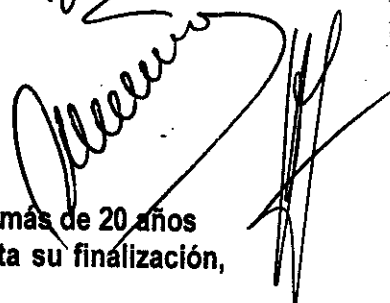
Los coeficientes de amortización aplicados para el cálculo de la depreciación experimentada por los elementos que componen el Inmovilizado Material, se sujetan a las disposiciones legales en vigor, iniciándose su amortización cuando los diversos elementos entran en funcionamiento o finaliza su proceso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

El incremento neto valor de los bienes amortizables actualizados al amparo del RDL 7/96, es objeto de amortización en los años de vida útil que resten al bien, al coeficiente determinado por el coeficiente 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 el coeficiente de amortización.



en Aportación: 4% para construcciones de más de 20 años
 en curso (viviendas): no se amortizan hasta su finalización,
 amortizarse al 2%.

- Edificaciones agrícolas:**

- Instalaciones técnicas agrícolas:**

- Maquinaria agrícola:**

Utillaje agrícola: 25%

Se aplican coeficientes que oscilan entre el 5% y el 12%, en función de lo establecido en las tablas para cada tipo.

Al 20% ó 24% según los coeficientes aplicables a cada elemento.

Se amortiza en función de la vida útil que se presume, según la antigüedad de árbol. En el presente ejercicio los coeficientes aplicados oscilan entre el 2'86% y el 14'29%.

Equipos de oficina: 10%

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.

d) 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.

1.- 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 cotiche o no en Bolsa, respectivamente.

2.- 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.

e) Existencias:

Por su coste de adquisición o producción con el límite del valor de mercado. No existen correcciones valorativas que le sean de aplicación.

f) Deudores:

Por su valor nominal, que puede verse afectado, en su caso, por las provisiones realizadas y aplicadas para cubrir el riesgo por operaciones de tráfico

g) Acreeedores a largo plazo:

Valor nominal de los débitos que tiene la Sociedad con vencimiento superior a doce meses.

h) Acreeedores a corto plazo:

Valor nominal de los débitos que tiene la Sociedad cuyo vencimiento es inferior a los doce meses.

i) Impuesto sobre beneficios:

El gasto por impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda

por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose este como la base imponible del citado impuesto y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta. Dado que la sociedad cumple los requisitos establecidos por el régimen para empresas de reducida dimensión, el tipo impositivo vigente es del 30% para los quince primeros millones de base imponible y el 35% para el resto.

j) Ingresos y Gastos:

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

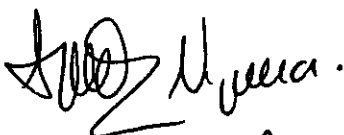
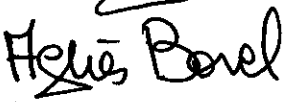
5.- ACTUALIZACION DE BALANCE RDL 7/96.

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 fue objeto de actualización en las partidas 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 detalle de las partidas actualizadas, es el siguiente:

PARTIDAS ACTUALIZADAS	RESULTADO ACTUALIZACION
1.- INMOVILIZADO MATERIAL	
Terrenos y solares	11.656
Inmuebles para arrendamiento	4.786
Inmuebles para uso propio	361
Instalaciones técnicas y maquinaria	702
Instalaciones construcción	827
Mobiliario	146
Elementos de transporte agrícola	34
Plantaciones agrícolas en explotación	385
Plantaciones agrícolas en curso	1.747
Construcciones en curso	115
TOTALES	20.759

La amortización aplicada a lo largo de 1.999 ha sido de 5.530.761 pesetas, de las que 436.254 pesetas corresponden al incremento del valor de los bienes actualizados amortizables.

El saldo de la Reserva de Revalorización no ha experimentado ningún movimiento y ha sido objeto de comprobación de conformidad por la Inspección Tributaria.



La disposición total o parcial de esta Reserva, con anterioridad al transcurso de diez años legalmente previstos, atendiendo a la finalidad de su aplicación, determinará la obligación de integrar su importe en la base imponible del impuesto sobre sociedades del ejercicio en que se produzca la disposición o aplicación indebida, y sin que pueda ser objeto de compensación con bases imponibles negativas.

6.-ACTIVO INMOVILIZADO

El movimiento del importe bruto de las Inmovilizaciones Inmateriales, Materiales y Financieras, así como el de su amortización y provisiones realizadas, ha sido el que seguidamente se detalla, expresado en miles de pesetas.

c) Estado de movimientos de las Inmovilizaciones Materiales	Importe
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1.999	248.648
(+) Entradas	2.603
(-) Salidas	(2.765)
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.999	248.486
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 1.999	(22.249)
(+) Dotación y aumentos	(5.531)
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	2.663
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.999	(25.117)

d) Estado de movimientos de las inmovilizaciones financieras	Importe
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1.999	557.963
(+) Entradas	72.546
(-) Salidas	(56.907)
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.999	573.602
c) PROVISIONES AL INICIO DE EJERCICIO 1.998	---
(+) Entradas	---
(-) Salidas	---
D) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.998	---

7.- INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El movimiento registrado durante el ejercicio 1.999, ha sido el siguiente:

(en miles de pesetas)

	Saldo 31-12-98	Adiciones	Retiros	Saldo 31-12-99
Participaciones en empresas no cotizadas	328.968	135.368	-	464.336
Participaciones en empresas cotizadas	68.476	-	(34.997)	33.479
Dividendo a cobrar	32.954	11.802	(32.954)	11.802
Provisiones por depreciación	(2.337)	(313)	-	(2.650)
TOTAL	428.061	146.857	(67.951)	506.967

8.- CAPITAL SOCIAL

Tras los acuerdos de redenominación del capital en euros, reducción del capital y reducción del nominal de las acciones a un euro, el capital de la sociedad ha quedado

Antonio Muela.
Fernando Borel

establecido en 1.400.400 euros representado por 1.400.400 acciones de un euro de valor nominal, admitidas todas ellas a negociación en la Bolsa de Valores de Valencia.

9.- 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.

10.- 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.

Respecto a comunicaciones sobre participaciones superiores al 10% en el capital social, en 1.999, la sociedad no ha realizado ni recibido ninguna.

NOTAS:

- * A efectos identificativos, se relacionan las entidades participadas con numeración árabe.
- * Se facilita la información a 31-12-99.
- * Entre las reservas se ha incluido la Prima de Emisión, la Reserva de Revalorización y Resultados de Ejercicios anteriores.

EMPRESAS ASOCIADAS (todas ellas cotizadas)			
	DENOMINACIÓN	DOMICILIO	% PARTICIPACIÓN DIRECTA
1	Valenciana de Negocios, S.A.	Avda. de la Huerta, 2. Alboraya	25'77
2	Financieras Agrupadas, S.A.	Caballeros, 22 Valencia	25'75
3	S.A. Playa de Alboraya	Autopista A-7. Km 4'5 Alboraya	5'10
4	Forum Inmobiliario Cisneros, S.A.	Caballeros, 20-2º-2ª Valencia	25'06
5	Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A.	Pza. Mayor, 8 Alboraya	25'00
6	Fomento Inmobiliario Central, S.A.	Paz, 11 bajo Iz. Valencia	17'11

(en miles de pesetas)

EMPRESA ASOCIADAS (todas ellas cotizadas)				
	CAPITAL	RESERVAS(*)	RESULTADOS	DIVIDENDOS PERCIBIDOS 1.999
1	483.887	928.542	57.486	13.117
2	449.167	206.165	7.594	0
3	473.335	482.951	12.700	20.136
4	551.851	395.509	42.411	8.325
5	451.714	1.407.020	72.251	22.885
6	418.862	423.046	20.963	21.260

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 1.999	EJERCICIO 1.998
1.- Cargas sociales	9.315	5.999
a) Seguridad social a cargo de la empresa	3.368	2.230
c) Otras cargas sociales	5.947	3.769

10.- OTRA INFORMACION

1) Los miembros del Consejo de Administración han percibido en concepto de dietas por asistencia a las sesiones del Consejo y Comisiones de control, un total de 5.500.000 pesetas. A los integrantes del Órgano de Administración no se les 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) Operaciones acogidas al Régimen especial de fusiones de la Ley 43/95:

Consta descrita en la Memoria del Ejercicio 1.998, la realizada en dicho año.

3) Información fiscal: La sociedad aplicará en la declaración-liquidación del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al Ejercicio 1.999:

a.- la deducción por doble imposición que tenía pendiente de aplicar originada en el Ejercicio 1.998, con una base de 1.119.449 pesetas.

b.- la deducción por doble imposición originada en el propio Ejercicio 1.999, con una base de 85.722.821 pesetas, al 100% y de 2.257.170 pesetas al 50%

Agus Borrel

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*