



ANDERSEN

FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, S.A.

Cuentas anuales abreviadas
correspondientes al ejercicio 2000
junto con el informe de auditoría





ANDERSEN

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 2000, 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 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2000. Con fecha 8 de junio de 2000 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1999 en el que expresamos una opinión favorable.
3. Con fecha 24 de mayo de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2000 en el que expresamos una opinión con una salvedad por incluir los efectos de la fusión por absorción de las sociedades Del Dongo, S.A. y Dos de Dibu, S.A.. Las Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades aprobaron la mencionada fusión en diciembre de 2000, pero dicho acuerdo aún no se ha elevado a público ni se ha inscrito en el Registro Mercantil. De acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, la contabilización de los efectos de la fusión descrita debería efectuarse en el momento en que se produce la transmisión de la propiedad de los activos y pasivos de las sociedades fusionadas, la cual tiene lugar en el momento de la inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil.

No obstante, a requerimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los Administradores de la Sociedad han modificado las cuentas anuales del ejercicio 2000 sin que recojan el efecto de la fusión con dichas sociedades, razón por la cual los Administradores han formulado unas nuevas cuentas anuales sobre las cuales emitimos este nuevo informe de auditoría, en el que la salvedad descrita en el párrafo anterior ha quedado corregida.

4. La Sociedad tiene inversiones en empresas asociadas que están valoradas, de acuerdo con las normas de valoración del Plan General de Contabilidad, al coste de adquisición o al valor teórico contable, el menor. En la Nota 6 de la memoria se desglosan las plusvalías latentes que resultan de comparar los citados valores teóricos contables con su coste de adquisición.

5. En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2000 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 2000 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

20 de septiembre de 2001

FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DICIEMBRE DE 2000 Y 1999

(Miles de Pesetas)

ACTIVO	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999	PASIVO	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999
INMOVILIZADO:			FONDOS PROPIOS (Nota 8):		
Gastos de establecimiento	2.362	-	Capital suscrito	233.007	233.007
Inmovilizaciones Inmateriales	107	-	Prima de emisión	60.000	60.000
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)-	217.147	223.369	Reserva de revalorización	20.136	20.136
Terrenos y construcciones	142.493	142.493	Reserva legal	46.680	46.680
Instalaciones técnicas y maquinaria	15.295	15.378	Reservas y resultados acumulados	974.566	884.319
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10.830	10.997	Resultado del ejercicio	39.446	90.247
Otro inmovilizado	45.131	45.238	Total fondos propios	1.373.835	1.334.389
Inmovilizado material en curso	34.380	34.380			
Amortizaciones	(30.982)	(25.117)			
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)-	1.133.605	573.602			
Participación en empresas asociadas	832.052	573.185			
Cartera de valores a largo plazo	307.166	-			
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	339	417	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	50	50
Provisiones	(5.952)	-			
Total inmovilizado	1.353.221	796.971			
			ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
ACTIVO CIRCULANTE:			Fianzas a largo plazo	73	73
Existencias	7.672	8.541	Total acreedores a largo plazo	73	73
Deudores	17.701	8.800			
Inversiones financieras temporales (Nota 7)	35.941	506.967	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Tesorería	43.809	20.409	Acreedores comerciales	5.449	5.332
Total activo circulante	105.123	544.717	Otras deudas no comerciales (Nota 2)	78.937	1.844
TOTAL ACTIVO	1.458.344	1.341.688	Total acreedores a corto plazo	84.386	2.176
			TOTAL PASIVO	1.458.344	1.341.688

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2000

FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y 1999

(Miles de Pesetas)

DEBE	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999	HABER	Ejercicio 2000	Ejercicio 1999
GASTOS:			INGRESOS:		
Aprovisionamientos (Nota 10)	2.579	4.106	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 10)	10.601	14.651
Gastos de personal -			Otros ingresos de explotación	10	211
Sueldos, salarios y asimilados	10.307	15.769	Aumento de existencias de producto en curso	-	5.547
Cargas sociales	3.910	9.316			
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	6.089	5.531			
Otros gastos de explotación (Nota 10)	15.481	12.464			
Beneficios de explotación	-	-	Pérdidas de explotación	27.755	26.777
Gastos financieros y gastos asimilados			Ingresos financieros en empresas asociadas (Nota 6)	74.444	89.785
Variación de las provisiones de inversiones financieras (Notas 6 y 7)	2.423	20	Otros ingresos financieros	727	1.227
Resultados financieros positivos	4.836	313	Beneficios en inversiones financieras (Nota 10)	6.436	27.958
Beneficios de las actividades ordinarias	74.348	118.637	Resultados financieros negativos	-	-
	46.593	91.860	Pérdidas de las actividades ordinarias	-	-
			Beneficios en enajenación de inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	58	2.775
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	7.288	3.858	Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio	-	13
Resultados extraordinarios positivos	-	-	Ingresos extraordinarios	83	879
Beneficios antes de impuestos	39.446	91.669	Resultados extraordinarios negativos	7.147	191
Impuesto sobre Sociedades	-	1.422	Pérdidas antes de impuestos	-	-
Beneficio del ejercicio	39.446	90.247	Pérdida del ejercicio	-	-

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2000.

FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(1) ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad se constituyó en España el 25 de enero de 1974 por tiempo indefinido, cambiando a su denominación actual con fecha 4 de junio de 1974. Su domicilio social está sito en Valencia, calle Caballeros nº 20.

Su objeto social consiste en:

- 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 mencionadas 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.

En el ejercicio 2000 sus actividades principales han consistido en la explotación de una finca agrícola y en la gestión y tenencia de participaciones en otras entidades.

Proyecto de Fusión con Del Dongo, S.A. y Dos de Dibu, S.A.-

El Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el 9 de junio de 2000 aprobó el proyecto de fusión por absorción de las sociedades Del Dongo, S.A. y Dos de Dibu, S.A. por Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A.

El tipo de canje de las acciones de las sociedades que participan en la fusión, determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales de las sociedades, se prevé que será el de 53 acciones de nueva emisión de Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A. de un euro de valor nominal, por cada veintidós acciones de Dos de Dibu, S.A. de 1.000 pesetas de valor nominal que se posean y de 25 acciones de Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A. de un euro de valor nominal por cada 24 acciones de Del Dongo, S.A. de 500 pesetas de valor nominal que se posean.

Heu's Bone

El procedimiento de canje de las acciones de Dos de Dibu, S.A. y de Del Dongo, S.A. por acciones de Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A. será el siguiente:

Muñoz

- Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A. ampliará su capital mediante emisión de nuevas acciones de un euro de valor nominal y con iguales derechos que las actualmente existentes, excepto por el derecho a participar en las ganancias sociales que comenzará a regir a partir del 1 de enero de 2000 que serán canjeadas por las acciones de Dos de Dibu, S.A. y Del Dongo, S.A. cuyo patrimonio quedará integrado en Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A. como consecuencia de la fusión.
- Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A. ampliará su capital social en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de acciones de Dos de Dibu, S.A. y Del Dongo, S.A., de acuerdo con el proyecto de fusión. El aumento de capital se realizará mediante la emisión de 121.309 nuevas acciones de un euro de valor nominal más una prima de emisión de 9,884 euros por acción, para compensar la diferencia entre el valor nominal de las nuevas acciones y el valor neto contable de los patrimonios recibidos en virtud de la operación de fusión y que en todo caso no resulta inferior al valor de cotización actual de la sociedad absorbente. Tanto la prima de emisión como el valor nominal de las nuevas acciones a emitir quedarán enteramente desembolsados por la transmisión en bloque del patrimonio social de Dos de Dibu, S.A. y Del Dongo, S.A. a Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A.
- Las operaciones de Dos de Dibu, S.A. y Del Dongo, S.A. se considerarán realizadas por cuenta de Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A. a efectos contables 1 de julio de 2000.

H. del
Agustín

La fusión ha sido aprobada por las respectivas Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades en el mes de diciembre de 2000 encontrándose, a la fecha de reformulación de estas cuentas anuales (véase Nota 2), pendiente de elevación a público e inscripción en el Registro Mercantil, momento en que se contabilizará la mencionada fusión. El efecto neto que la fusión tendría sobre el balance de la Sociedad al 31 de diciembre de 2000 adjunto sería el siguiente:

	Miles de Pesetas	
	Debe	Haber
Inmovilizado financiero	154.959	-
Inversiones financieras temporales	3.768	-
Otros activos	4.505	-
Fondos propios	-	234.626
Otros pasivos	71.394	-
	234.626	234.626

[Handwritten signatures and initials]
 F. G. B. B. B.
 M. B. B.

Los requisitos de información relativos a la fusión se detallan en la Nota 12.

(2) BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

a) *Imagen fiel-*

Para reflejar adecuadamente la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de las operaciones de la Sociedad, las cuentas anuales se formularon por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 30 de marzo de 2001, incorporando las operaciones contables de las dos sociedades absorbidas Del Dongo, S.A. y Dos de Dibu, S.A. desde el 1 de julio de 2000, de acuerdo con la fusión aprobada por las respectivas Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades (véase Nota 1).

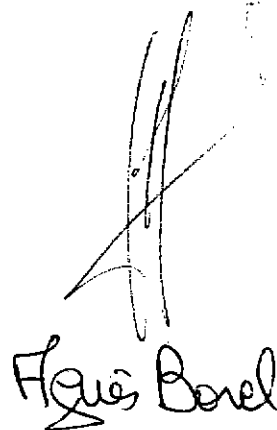
No obstante, a requerimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la Sociedad ha reformulado sus cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2000 en las que no se incluye el efecto de la mencionada fusión (véase Nota 1). Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad excluyendo el efecto de dicha fusión y se presentan de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Estas cuentas anuales son fiel reflejo de los estados financieros individuales desagregados - sin integrar las sociedades absorbidas Dos de Dibu SA y Del Dongo SA- que fueron ya sometidos y aprobados por la Junta General de Accionistas de 29 de Junio de 2001

b) *Agrupación de partidas-*

El saldo mostrado en el pasivo del balance de situación adjunto bajo el epígrafe "Otras deudas no comerciales" está compuesto por las siguientes partidas, que han sido agrupadas a efectos de su presentación en el balance:

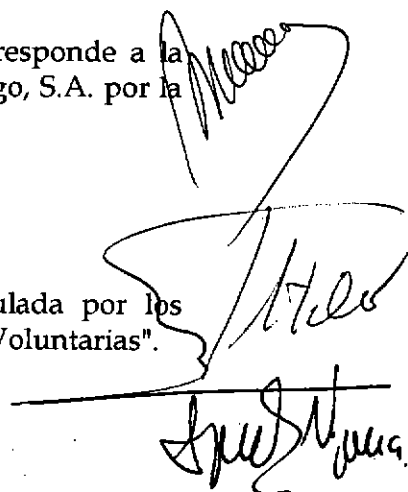
	Miles de Pesetas
Cuenta corriente con empresas asociadas	75.656
Otras deudas no comerciales	1.640
Administraciones Públicas	1.412
Remuneraciones pendientes de pago	229
	78.937



El saldo del epígrafe "Cuenta corriente con empresas asociadas" corresponde a la cuenta a pagar a las sociedades asociadas Dos de Dibu, S.A. y Del Dongo, S.A. por la gestión de su tesorería, que se cancelarán con la fusión.

(3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2000 formulada por los Administradores de la Sociedad es destinar dicho resultado a "Reservas Voluntarias".



(4) NORMAS DE VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2000, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Gastos de establecimiento-

Corresponden a gastos de honorarios profesionales por las operaciones societarias de fusión realizadas en el ejercicio 2000 y se amortizan a razón del 20% anual.

b) Inmovilizaciones inmateriales-

Las aplicaciones informáticas se encuentran valoradas a su coste de adquisición, amortizándose en un plazo de cinco años contados desde la finalización de su instalación.

c) Inmovilizaciones materiales-

El inmovilizado material se halla valorado a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio o a coste de producción.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 e instalaciones que en su caso se produzcan, incluyendo los trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado.

La Sociedad incrementó el valor neto de elementos de inmovilizado al amparo del R.D.L. 7/96. Dichos incrementos de valor neto son amortizados en los años de vida útil que le restan al bien, mientras que el coste histórico de adquisición se continúa amortizando en igual porcentaje que se venía aplicando hasta la fecha.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

Descripción	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones (con más de 20 años)	16,6-25
Resto construcciones	33,3-50
Instalaciones técnicas	5-12,5
Maquinaria	4-10
Uillaje	4
Otras instalaciones	8,3-20
Mobiliario	10
Equipos de oficina	10
Elementos de transporte	4-5
Plantaciones agrícolas	17-33
Otro inmovilizado material	10

No se ha dotado provisión alguna 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 y otras inversiones financieras análogas-**

La Sociedad valora las participaciones por su coste de adquisición, incrementado o disminuido con el valor teórico de Bolsa de los derechos adquiridos o enajenados, dotando las oportunas provisiones en el caso de que dicho valor sea inferior al valor teórico contable de la participación en las sociedades no cotizadas o al valor de mercado en las sociedades cotizadas. Por valor de mercado se entiende la cotización del día del cierre o la cotización media del último trimestre, la menor.

Las minusvalías entre el coste y el valor de mercado o el valor razonable al cierre del ejercicio se registran en la cuenta "Provisiones" del capítulo de "Inmovilizaciones financieras" e "Inversiones financieras temporales" del balance de situación.

[Handwritten signature]
Héctor Bona!

e) Existencias-

Las existencias están representadas por la producción agrícola en curso y se valoran por su coste de adquisición o de producción, siempre que dicho coste no supere el valor de mercado. En caso contrario se dota la provisión por la diferencia existente entre dichos valores.

[Handwritten signature]

f) Deudas-

Las deudas, tanto a corto como a largo plazo, se contabilizan por su valor nominal, que normalmente coincide con el importe recibido. Los gastos por intereses se imputan a resultados en los ejercicios en que se devengan siguiendo un método financiero. La clasificación de las deudas a largo o a corto plazo se realiza en función de si el vencimiento es anterior o posterior a un año desde la fecha del balance de situación.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

g) 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, entendiendo éste 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.

h) Ingresos y Gastos-

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de 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 del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

i) Indemnizaciones por despido-

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas

condiciones, rescinda sus relaciones laborales. La Sociedad no tiene previstos despidos significativos y por consiguiente las cuentas anuales adjuntas no incluyen provisión alguna por este concepto.

H. Quis Borel

(5) INMOVILIZACIONES MATERIALES

El movimiento habido durante el ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas				
	Saldo 31-12-99	Adiciones Dotaciones	Retiros	Trasposos	Saldo 31-12-00
Coste:					
Terrenos	89.360	-	-	-	89.360
Construcciones	53.133	-	-	-	53.133
Instalaciones técnicas y maquinaria	15.378	-	(83)	-	15.295
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10.997	313	(480)	-	10.830
Otro inmovilizado	45.238	-	-	(107)	45.131
Inmovilizado material en curso	34.380	-	-	-	34.380
	248.486	313	(563)	(107)	248.129
Amortización acumulada:					
Terrenos y construcciones	6.593	1.412	-	-	8.005
Instalaciones técnicas y maquinaria	13.097	1.759	(2)	-	14.854
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	110	963	-	-	1.073
Otro inmovilizado	5.317	1.733	-	-	7.050
	25.117	5.867	(2)	-	30.982
Total coste neto:	223.369				217.147

El inmovilizado totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2000 asciende a 3.517.000 pesetas.

Al 31 de diciembre de 2000 existe únicamente cobertura de seguro sobre la masía en que se ubica la explotación agrícola.

(6) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

El movimiento habido durante el ejercicio 2000 en las cuentas de "Inmovilizaciones financieras" ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas				
	Saldo 31-12-99	Adiciones	Retiros	Traspasos (Nota 7)	Saldo 31-12-00
Participaciones en empresas asociadas	573.185	446.393	(346.272)	158.746	832.052
Cartera de valores a largo plazo	-	42.321	-	264.845	307.166
Fianzas	417	-	(78)	-	339
Provisiones	-	(5.952)	-	-	(5.952)
	573.602				1.133.605

Las adiciones del ejercicio 2000 corresponden, principalmente, a la adquisición de 241 millones de pesetas de acciones de la sociedad Libertas 7, S.A. (sociedad que ha cambiado su denominación social, anteriormente denominada Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A., tras absorber en el ejercicio 2000 a la sociedad Libertas Siete, S.A.).

Los retiros del ejercicio 2000 corresponden, principalmente, a devoluciones de prima de emisión de sociedades participadas por importe de 297 millones de pesetas y por la escisión de Financieras Agrupadas Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. por importe de 49 millones de pesetas.

Los dividendos recibidos en el ejercicio 2000 de empresas asociadas ascienden a 73.844.000 pesetas.

Las empresas asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2000, última disponible, es la siguiente (importes en miles de pesetas):

[Handwritten signatures and notes]
 Juan Carlos Borel
 Uyuma.

Nombre	Domicilio	Participación Directa	Capital	Reservas	Dividendo a cuenta	Resultados	Valor neto en libros de la participación
Sociedades cotizadas-							
Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. (*)	Valencia	25,13%	887.231	601.264	-	154.395	162.286
S.A. Playa de Alboraya (**)	Alboraya	25,22%	473.335	482.950	(94.763)	313.548	149.847
Libertas 7, S.A. (***)	Valencia	21,93%	871.886	5.168.604	(79.823)	5.888.714	198.624
Valenciana de Negocios, S.A.	Valencia	28,45%	483.887	1.407.557	(17.858)	98.732	101.112
Sociedades no cotizadas-							
Del Dongo, S.A.	Valencia	36,66%	56.500	93.973	-	11.824	54.782
Dos de Dibu, S.A.	Valencia	26,51%	73.850	107.886	-	7.238	46.684
Lampedu, S.A.	Valencia	20,02%	105.000	141.684	-	(650)	33.584
Vanina Vanini, S.A.	Castellón	21,74%	83.000	66.252	-	(17.808)	29.233
Ferrante Palla, S.A.	Bilbao	20,18%	11.000	12.416	-	1.599	4.848
Agal Bono, S.A.	Pamplona	21,40%	11.250	2.887	-	955	3.124
Gavar Almogaver, S.A.	Pamplona	21,39%	11.250	4.700	-	(140)	3.442
Inversiones y participaciones Mediterráneo, S.A.	Pamplona	21,33%	11.200	4.712	-	(8)	3.418
Un centenar de plomes, S.A.	Valencia	28,30%	42.000	(209)	-	(2.570)	11.846
ValorVal, S.A.	Valencia	32,50%	24.957	-	-	(161)	8.122
Fortis Valora, S.A.	Valencia	32,50%	43.260	-	-	(3.637)	14.060
Tros Alt, S.A.	Alboraya	32,50%	21.630	-	-	(615)	7.040
							832.052

(*) Auditada por Joaquín González-Madroño Guzman

(**) Auditada por Pablo Gago Gago

(***) Auditada por Jose Luis Forcada Dávalos

De acuerdo con las normas de valoración del Plan General de Contabilidad las participaciones iguales o superiores al 20% del capital social en estas sociedades se presentan al coste de adquisición. De acuerdo con el método de puesta en equivalencia, el valor contable de dichas participaciones se incrementaría en 3.288 millones de pesetas, aproximadamente.

(7) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El movimiento habido durante el ejercicio 2000 en las cuentas de "Inversiones financieras temporales" ha sido el siguiente:


 Félix Borrel
 José L. Linares

	Miles de pesetas				
	Saldo 31-12-99	Adiciones	Retiros	Traspasos (Nota 6)	Saldo 31-12-00
Participaciones en empresas no cotizadas	464.336	-	(39.212)	(423.591)	1.533
Participaciones en empresas cotizadas	33.479	-	(6.075)	-	27.404
Dividendo a cobrar	11.802	73.568	(76.833)	-	8.537
Provisiones por depreciación	(2.650)	-	1.117	-	(1.533)
	506.967				35.941

(8) FONDOS PROPIOS

El movimiento del epígrafe "Fondos Propios" durante el ejercicio 2000 ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas					
	Capital Suscrito	Prima emisión	Reservas Revalori- zación	Reserva Legal	Reservas y resultados acumulados	Resultado del ejercicio
Saldo inicial	233.007	60.000	20.136	46.680	884.319	90.247
Distribución del ejercicio 1999	-	-	-	-	90.247	(90.247)
Resultado del ejercicio 2000	-	-	-	-	-	39.446
Saldo final	233.007	60.000	20.136	46.680	974.566	39.446

Capital Social-

El capital social al 31 de diciembre de 2000 está representado por 1.400.400 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta, son ordinarias y están admitidas a cotización en la Bolsa de Valores de Valencia.

Prima de emisión-

El texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la cuenta "Prima de emisión" para ampliar el capital y no establece restricción específica en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reserva legal-

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

[Handwritten signatures and initials]
Héctor Barel
H. Trueta.
[Signature]

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Reserva de Revalorización Real Decreto Ley 7/1996-

Una vez que la Agencia Tributaria efectuó en el ejercicio 1999 la comprobación de los saldos de esta cuenta, la Sociedad puede destinar los mismos, sin devengo de impuestos, a eliminar los resultados contables negativos, tanto los acumulados de ejercicios anteriores como los del propio ejercicio, o los que puedan producirse en el futuro y a ampliación del capital social. A partir del 1 de enero del año 2007 (transcurridos diez años contados a partir de la fecha del balance en el que se reflejaron las operaciones de actualización) podrá destinarse a reservas de libre disposición, siempre que la plusvalía monetaria haya sido realizada. Se entenderá realizada la plusvalía en la parte correspondiente a la amortización contablemente practicada o cuando los elementos patrimoniales actualizados hayan sido transmitidos o dados de baja en los libros de contabilidad.

Si se dispusiera del saldo de esta cuenta en forma distinta a la prevista en el Real Decreto-Ley 7/1996, dicho saldo pasaría a estar sujeto a tributación.

Distribución de beneficios-

Hasta que los gastos de establecimiento no hayan sido totalmente amortizados está prohibida toda distribución de beneficios, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los saldos no amortizados. En consecuencia, del saldo de las reservas voluntarias al 31 de diciembre de 2000, son indisponibles 2.362.000 pesetas.

(9) SITUACIÓN FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

El resultado contable del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2000 coincide con la base imponible del impuesto a dicha fecha.

La Sociedad en el ejercicio 2000 ha generado deducciones por doble imposición de dividendos por importe de 24.189.000 pesetas, razón por la que no resulta cuota a pagar. Al 31 de diciembre de 2000 existen deducciones por doble imposición de dividendos generados en el ejercicio 2000 y pendientes de aplicar por importe de 11.133.000 pesetas, cuyo plazo máximo de compensación es en el ejercicio 2007.

Handwritten signatures and notes:
H. Quis Barel
M. Quis Barel
H.

La Sociedad tiene pendientes de inspección los ejercicios 1997, 1998, 1999 y 2000 para todos los impuestos que le son de aplicación (y 1996 en el caso del Impuesto sobre Sociedades). Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de la inspección de los ejercicios pendientes.

(10) INGRESOS Y GASTOS

La composición de la partida de "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio 2000 es la siguiente:

	Miles de Pesetas
Ventas de la explotación agrícola	3.944
Ingresos por arrendamientos	6.657
	10.601

El epígrafe "Aprovisionamientos" recoge los gastos incurridos por la Sociedad en la adquisición de abonos, pesticidas y otros productos para el desarrollo de la actividad agrícola.

El epígrafe "Otros gastos de gestión" recoge gastos en concepto de arrendamientos y de servicios profesionales independientes, principalmente.

El epígrafe "Beneficios en inversiones financieras" se corresponde en su totalidad con los beneficios obtenidos en ventas de acciones del Banco de Valencia llevadas a cabo durante el ejercicio.

(11) RETRIBUCION Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Durante el periodo la Sociedad ha satisfecho a los miembros de su Consejo de Administración en concepto de dietas un importe de 3.300.000 pesetas.

La Sociedad no tiene concedido a los miembros de su Consejo ningún tipo de préstamo, ni ha asumido obligación alguna por cuenta de ellos a título de garantía.

Asimismo, no existe obligación contraída por parte de la Sociedad en materia de pensiones o de pago de primas de seguro de vida, respecto de los miembros antiguos y actuales del órgano de administración.

(12) OPERACIONES ACOGIDAS AL REGIMEN FISCAL DE FUSIONES DE LA LEY 43/95

1.- Operaciones propias:

La Sociedad tiene referenciada la información relativa a una operación acogida al régimen especial de fusiones, en la Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 1998.

En el ejercicio 2000 se ha realizado una operación de fusión por absorción de las entidades Dos de Dibu S.A. y Del Dongo, S.A. por Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A., aprobada por las Juntas Generales de 9 de diciembre de 2000, igualmente acogida al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, regulado en el Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, que tiene efectos contables desde el día 1 de julio de 2000.

El patrimonio de las entidades absorbidas es adquirido por la entidad absorbente - Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A. a título universal, quedando disueltas y extinguidas sin liquidación las sociedades absorbidas.

- Los únicos bienes transmitidos susceptibles de amortización serán los integrados en el "Inmovilizado material", adquiridos en el propio año 2000.
- Todos los bienes transmitidos figurarán en la contabilidad de la entidad absorbente por el mismo valor que tenían en la contabilidad de las entidades absorbidas.
- El balance de fusión de las entidades absorbidas, es el de situación a 31 de mayo de 2000 y figuran en Anexo a esta Memoria.
- No existen beneficios fiscales transmitidos por las entidades absorbidas respecto de los que la entidad adquirente deba asumir el cumplimiento de determinadas obligaciones.

2.- Operaciones que afectan a Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A. como socios de otras entidades:

Finanzas Inmuebles Cisneros S.A., en su condición de socio de diversas entidades, se ha visto afectada por varios canjes de acciones derivados de operaciones acogidas al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, regulado en el Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1.995, del Impuesto sobre Sociedades, habiendo contabilizado en todos los casos los valores recibidos por el mismo valor que tenían los valores entregados a cambio. Estas operaciones han sido las siguientes:

- Fusión por absorción de Fomento Inmobiliario Central, S.A. por Forum Inmobiliario Cisneros, S.A.

-

•

•

•



• • • • •