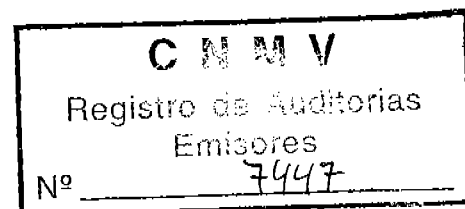
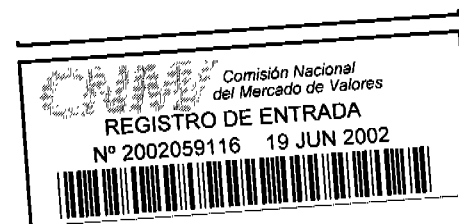




Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio 2001
junto con el Informe de Auditoría





ANDERSEN

Informe de auditoría de cuentas anuales

Pascual y Genís, 1
46002 Valencia

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 2001, 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. En relación con las participaciones mantenidas en determinadas sociedades asociadas que representan, aproximadamente, el 30% de los activos de la Sociedad, nuestro trabajo no incluyó la auditoría de sus cuentas anuales del ejercicio 2001. La mencionadas cuentas anuales han sido auditadas por otros auditores que han emitido sus informes con opinión favorable (véase Nota 6). Por tanto, nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2001 adjuntas se basa, en lo relativo a las participaciones en dichas sociedades únicamente en el informe de los otros auditores.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2001. Con fecha 20 de septiembre de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2000 en el que expresamos una opinión favorable.
3. 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.
4. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de los otros auditores, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2001 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 2001 y de los resultados de sus operaciones correspondientes al 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

9 de abril de 2002

FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DICIEMBRE DE 2001 Y 2000 (Euros)

ACTIVO	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000	PASIVO	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000
INMOVILIZADO:					
Gastos de establecimiento	16.059,04	14.195,91	FONDOS PROPIOS (Nota 8):	1.521.708,56	1.400.400,27
Inmovilizaciones inmateriales	739,24	643,08	Capital suscrito	1.559.632,42	360.607,26
Inmovilizaciones materiales (Nota 5):	1.276.351,38	1.305.079,75	Prima de emisión	121.019,80	121.019,80
Terrenos y construcciones	856.400,18	856.400,18	Reserva de revalorización	280.552,45	280.552,45
Instalaciones técnicas y maquinaria	91.924,80	91.924,80	Reserva legal	88.985,83	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	65.366,08	65.089,81	Reservas de fusión	6.094.334,86	5.857.259,63
Otro inmovilizado	271.242,77	271.242,77	Otras reservas	759.156,43	237.075,23
Inmovilizado material en curso	206.627,96	206.627,96	Resultado del ejercicio	10.425.390,35	8.256.914,64
Amortizaciones	(215.210,41)	(186.205,57)	Total fondos propios		
Inmovilizaciones financieras (Nota 6):	8.322.587,23	6.813.103,27			
Participación en empresas asociadas	8.403.681,80	5.000.733,23			
Cartera de valores a largo plazo	16.960,56	1.846.104,84			
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	2.566,32	2.037,43	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		
Provisiones	(100.621,45)	(35.772,24)			300,51
Total inmovilizado	9.615.736,90	8.133.022,01			
			ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
ACTIVO CIRCULANTE:			Fianzas a largo plazo	438,74	438,74
Existencias	38.705,17	48.109,65	Total acreedores a largo plazo	438,74	438,74
Deudores	169.094,76	106.385,15			
Inversiones financieras temporales (Nota 7)	61.405,41	216.009,76	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Tesorería	687.263,35	263.297,39	Acreedores comerciales	101.913,62	32.749,15
Total activo circulante	956.468,69	631.801,95	Otras deudas no comerciales (Nota 2)	44.462,88	474.420,92
TOTAL ACTIVO	10.572.205,59	8.764.823,96	Total acreedores a corto plazo	146.376,50	507.170,07
			TOTAL PASIVO	10.572.205,59	8.764.823,96

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2001

[Handwritten signatures and initials]

FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000
(Euros)

DEBE	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000	HABER	Ejercicio 2001	Ejercicio 2000
GASTOS:			INGRESOS:		
Reducción de existencias de producto en curso	7.404,47	15.500,10	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 10)	77.362,28	63.713,29
Aprovisionamientos (Nota 10)	17.231,02		Otros ingresos de explotación		10
Gastos de personal -					
Sueldos, salarios y asimilados	125.641,58	61.946,32			
Cargas sociales	62.944,00	23.499,57			
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	32.911,42	36.595,63			
Otros gastos de explotación (Nota 10)	116.596,35	93.042,68			
Beneficios de explotación			Pérdidas de explotación		
				285.366,56	166.861,01
Gastos financieros y gastos asimilados			Ingresos financieros en empresas asociadas (Nota 6)		
Variación de las provisiones de inversiones financieras (Notas 6 y 7)	6,01	14.562,52	Otros ingresos financieros	752.941,95	447.417,45
Resultados financieros positivos	35.609,97	29.064,95	Beneficios en inversiones financieras (Nota 10)	27.069,59	4.369,36
Beneficios de las actividades ordinarias	980.521,20	446.840,48	Resultados financieros negativos	236.125,64	38.681,14
	695.154,64	279.979,47	Pérdidas de las actividades ordinarias		
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control			Beneficios en enajenación de inmovilizado material, inmaterial y cartera de control		
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	29.275,30	43.801,76	Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio	35.008,96	348,59
Resultados extraordinarios positivos	23.367,35		Ingresos extraordinarios	300,51	
Beneficios antes de impuestos			Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores		498,84
Impuesto sobre Sociedades	691.825,04	237.025,14	Resultados extraordinarios negativos	14.003,58	
Beneficios generados por las sociedades absorbidas desde 1 de enero de 2001 a 30 de noviembre de 2001 (Nota 1)			Pérdidas antes de impuestos	3.329,60	42.954,33
			Impuesto sobre Sociedades (Nota 12)		
Beneficio del ejercicio	65.828,86			1.502,53	
	759.156,43	237.025,14	Pérdida del ejercicio		

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2001.

[Handwritten signatures and initials]

Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A.

Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de Diciembre de 2001

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 2001 sus actividades principales han consistido en la explotación de una finca agrícola y en la gestión y tenencia de participaciones en otras entidades.

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, ha sido 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.

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. ha sido el siguiente:

- Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A. ha ampliado 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

Agustín Borel
[Firma]

[Firma]

[Firma]

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. ha ampliado 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 ha realizado 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 han quedado 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.

La fusión fue aprobada por las respectivas Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades en el mes de diciembre de 2000. El proyecto de fusión establecía que las operaciones de Dos de Dibu, S.A. y Del Dongo, S.A. se consideraban realizadas por cuenta de Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A. a efectos contables 1 de julio de 2000, no obstante, debido a que la fusión se ha inscrito en el Registro Mercantil con fecha 27 de noviembre de 2001 (fecha en la cual se ha contabilizado la ampliación de capital de la sociedad absorbente y la incorporación de patrimonio de las sociedades absorbidas), los resultados se han considerado por cuenta de la sociedad absorbente desde 1 de enero de 2001. Las operaciones realizadas por las sociedades absorbidas desde 1 de enero de 2001 hasta 30 de noviembre de 2001 se han registrado en libros de dichas sociedades, integrando los resultados de las sociedades absorbidas por el periodo de once meses terminado el 30 de noviembre de 2001 en el epígrafe "Beneficios generados por las sociedades absorbidas desde 1 de enero de 2001 a 30 de noviembre de 2001".

El balance de situación agrupado no auditado de las sociedades absorbidas al 30 de noviembre de 2001, fecha en la que se contabiliza la fusión en libros de la Sociedad absorbente, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	Debe	Haber
Inmovilizado financiero	1.613,85	-
Otros activos	555,92	-
Fondos propios	-	2.169,77
	2.169,77	2.169,77

La información fiscal relacionada con estas operaciones de fusión se describe en la Nota 12.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2001 adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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:

Agua Borel
[Firma]

[Firma]

	Euros
Administraciones Públicas	11.371,15
Remuneraciones pendientes de pago	33.091,73
	44.462,88

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2001 formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

	Euros
A Reserva Legal	23.789,27
A Reservas Voluntarias	735.367,16
	759.156,43

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2001, 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 2001 y en ejercicios anteriores 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

Agustín Borel
2001

M...

3

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:

<i>Descripción</i>	<i>Años de Vida Útil Estimada</i>
Construcciones (con más de 20 años)	16,6-25
Resto construcciones	33,3-50
Instalaciones técnicas	5-12,5
Maquinaria	4-10
Utillaje	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 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.

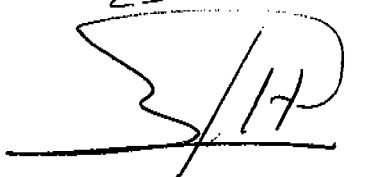
Las minusvalías entre el coste y el valor de mercado o el valor razonable al cierre del ejercicio se registran en la cuenta "Provisiones" del capítulo de "Inmovilizaciones financieras" e "Inversiones financieras temporales" del balance de situación.

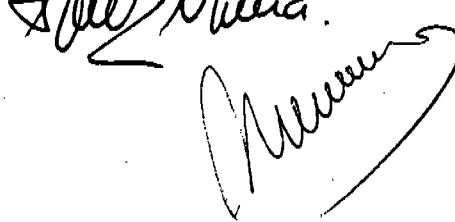
e) Existencias

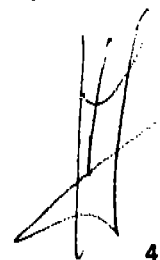
Las existencias están representadas por la producción agrícola en curso y se valoran por su coste de adquisición o de producción, siempre que dicho coste no supere el valor de mercado. En caso contrario se dota la provisión por la diferencia existente entre dichos valores.

f) 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 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.

Agustín Baral


Agustín Baral




g) 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.

h) 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.

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:

	Euros					
	Saldo 31-12-00	Adiciones Dotaciones	Retiros	Traspasos	Integración por Fusión (Nota 1)	Saldo 31-12-01
Coste:						
Terrenos	537.064,42	-	-	-	-	537.064,42
Construcciones	319.335,76	-	-	-	-	319.335,76
Instalaciones técnicas y maquinaria	91.924,80	-	-	-	-	91.924,80
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	65.089,61	54,09	-	-	222,38	65.366,08
Otro inmovilizado	271.242,77	-	-	-	-	271.242,77
Inmovilizado material en curso	206.627,96	-	-	-	-	206.627,96
	1.491.285,32	54,09	-	-	222,38	1.491.561,79
Amortización acumulada:						
Construcciones	48.111,02	8.486,29	-	10.902,36	-	67.499,67
Instalaciones técnicas y maquinaria	89.274,34	6.418,81	(859,45)	(36.427,34)	-	58.406,36
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	6.448,86	5.547,34	(60,10)	25.795,44	78,13	37.809,67
Otro inmovilizado	42.371,35	10.115,03	(721,21)	(270,46)	-	51.494,71
	186.205,57	30.567,47	(1.640,76)	-	78,13	215.210,41
Total coste neto:	1.305.079,75					1.276.351,38

El inmovilizado totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2001 asciende a 28.052 euros.

Alfonso Borel
[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]
5

Dadas las características de su inmovilizado material, la Sociedad sigue el criterio de asumir los posibles riesgos a que estén sujetos dichos elementos.

6. Inmovilizaciones financieras

El movimiento habido durante el ejercicio 2001 en las cuentas de "Inmovilizaciones financieras" ha sido el siguiente:

	Euros					Saldo 31-12-01
	Saldo 31-12-00	Adiciones	Retiros y ventas	Traspasos	Integración por fusión (Nota 1)	
Participaciones en empresas asociadas	5.000.733,23	672.739,58	(715.030,11)	1.887.658,59	1.557.580,51	8.403.681,80
Cartera de valores a largo plazo	1.846.104,84	58.514,31	-	(1.887.658,59)	-	16.960,56
Fianzas	2.037,43	-	-	-	528,89	2.566,32
Provisiones	(35.772,24)	(100.621,45)	65.732,69	-	(29.960,45)	(100.621,45)
	6.813.103,27					8.322.587,23

Las adiciones del ejercicio 2001 del epígrafe "Participaciones en empresas asociadas" corresponden, principalmente, a la adquisición de acciones de las sociedades Libertas 7, S.A., Lampedu, S.A. e Inversiones Selectas, S.A. por importe de 658 miles de euros.

Los retiros del ejercicio 2001 corresponden, principalmente, a la eliminación de las participaciones por importe de 610 miles de euros que la Sociedad mantenía en Dos de Dibu, S.A. y Del Dongo, S.A., sociedades con las que se ha fusionado durante el ejercicio 2001 (véase Nota 1). Adicionalmente, se ha producido la venta de las sociedades participadas Forum Inmobiliario Cisneros, S.A., Un Centenar de Plomes, S.A. y Ferrante Palla, S.A. cuyos valores netos en libros ascendían a 105 miles de euros, lo que ha generado un beneficio de 28.607,18 euros que se ha registrado en el epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado material, inmaterial y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio adjunta.

Los traspasos corresponden principalmente a la participación en Dibu, S.A. y en Portal de la Valldigna, S.A. por importe de 1.640 miles de euros, ambas sociedades no cotizadas, cuyos porcentajes superan el 20%. Adicionalmente, se ha traspasado la participación minoritaria que la Sociedad mantenía en el ejercicio 2000 en la sociedad Negocios y Participaciones Valencianas, S.A. tras fusionarse en el ejercicio 2001 con la mercantil Valenciana de Negocios, S.A., sobre la que ya se poseía un porcentaje superior al 20% de participación.

Los dividendos recibidos en el ejercicio 2001 de empresas asociadas ascienden a 753 miles euros, aproximadamente.

Las empresas asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2001, última disponible, es la siguiente (importes en euros):

Fluix Borel
[Firma]
[Firma]

[Firma]

[Firma]

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	25,01%	5.332.365,70	3.901.716,49	(639.885,57)	2.637.715,91	970.808,84
S.A. Playa de Alboraya (**)	Alboraya	25,52%	3.371.647,85	8.120.743,33	(674.329,57)	2.336.194,15	1.075.000,30
Grupo Libertas 7, S.A. (***)	Valencia	26,78%	5.549.078,65	79.185.189,86	-	3.880.140,16	1.843.592,61
Valenciana de Negocios, S.A. (****)	Valencia	25,04%	6.048.387,48	23.451.684,64	(188.152,85)	840.371,19	1.104.455,90
Sociedades no cotizadas (no auditadas)-							
Lampedu, S.A.	Valencia	32,60%	631.062,71	847.637,42	-	(33.927,13)	387.538,62
Vanina Vanini, S.A.	Bilbao	25,06%	498.840,05	291.154,30	-	24.773,72	230.548,24
Agal Bono, S.A.	Pamplona	32,51%	67.613,86	23.331,29	-	(360,61)	28.536,05
Gavar Almogaver, S.A.	Pamplona	32,51%	67.613,86	27.412,16	-	(5.553,35)	31.450,96
Inversiones y participaciones Mediterráneo, S.A.	Pamplona	32,50%	67.313,36	28.271,61	-	(5.036,48)	31.300,71
ValorVal, S.A.	Valencia	32,50%	150.000,60	(967,63)	-	(961,62)	48.814,20
Fortis Valora, S.A.	Valencia	32,50%	259.997,84	(21.858,81)	-	(5.757,70)	84.502,30
Tros Alt, S.A.	Alboraya	32,50%	129.998,92	(3.696,22)	-	(4.411,43)	42.311,25
Dibu, S.A.	Valencia	31,91%	3.906.578,68	5.143.726,03	-	849.494,55	1.972.876,32
Portal de Valldigna, S.A.	Valencia	25,10%	1.004.513,60	770.293,17	-	(12.200,55)	213.593,69
Option Plus, S.A.	Valencia	32,50%	264.998,26	(28.115,35)	-	19.478,80	86.125,03
Carrer de Landerer, S.A.	Valencia	32,50%	100.002,40	(1.256,12)	-	(4.399,41)	32.502,73
Plenum Valora, S.A.	Valencia	32,50%	250.003,01	(3.353,65)	-	(45.105,96)	81.250,83
Inversiones Selectas, S.A.	Valencia	32,50%	300.506,05	(90.410,25)	-	(1.953,29)	67.457,60
Fortis Plus Line, S.A.	Valencia	32,50%	60.101,21	-	-	(25.567,05)	11.341,10
Instrumental Mobiliaria, S.A.	Valencia	25,10%	180.303,63	(3.437,79)	-	(87.080,64)	59.674,49
							8.403.681,80

(*) Auditada por Joaquín González-Madroño Guzman.

(**) Auditada por KPMG Auditores, S.L.

(***) Auditada por Arthur Andersen y Cia. S. Com.

(****) Auditada por Audihispana.

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 obtenido de los estados financieros al 31 de diciembre de 2001, se incrementaría en 34 millones de euros, aproximadamente.

7. Inversiones financieras temporales

El movimiento habido durante el ejercicio 2001 en las cuentas de "Inversiones financieras temporales" ha sido el siguiente:

[Handwritten signatures and initials]

[Illegible handwritten text]

[Illegible handwritten text]

[Illegible handwritten text]

[Illegible handwritten text]

	Euros			
	Saldo 31-12-00	Adiciones	Retiros	Saldo 31-12-01
Participaciones en empresas no cotizadas	9.213,52	6,01	-	9.219,53
Participaciones en empresas cotizadas	164.701,36	-	(164.701,36)	-
Créditos a corto plazo	-	42.070,85	-	42.070,85
Dividendo a cobrar	51.308,40	19.184,31	(51.308,40)	19.184,31
Depósitos constituidos a corto plazo	-	150,25	-	150,25
Provisiones por depreciación	(9.213,52)	(6,01)	-	(9.219,53)
	216.009,76	61.255,16	(216.009,76)	61.405,41

Los retiros del ejercicio 2001 corresponden a la venta de las participaciones en Banco de Valencia, lo que ha supuesto un beneficio por importe de 195 miles de euros que se ha registrado en el epígrafe "Beneficios en inversiones financieras".

8. Fondos propios

El movimiento del epígrafe "Fondos Propios" durante el ejercicio 2001 ha sido el siguiente:

	Euros						
	Capital Suscrito	Prima emisión	Reservas Revalori- zación	Reserva Legal	Reserva de fusión	Reservas y resultados acumulados	Resultado del ejercicio
Saldo inicial	1.400.400,27	360.607,26	121.019,80	280.552,45	-	5.857.259,63	237.075,23
Ampliación de capital	121.308,29	1.199.025,16	-	-	-	-	-
Efecto neto de la fusión (Nota 1)	-	-	-	-	88.985,85	-	-
Distribución del ejercicio 2000	-	-	-	-	-	237.075,23	(237.075,23)
Resultado del ejercicio 2001	-	-	-	-	-	-	759.156,43
Saldo final	1.521.708,56	1.559.632,42	121.019,80	280.552,45	88.985,85	6.094.334,86	759.156,43

Capital Social

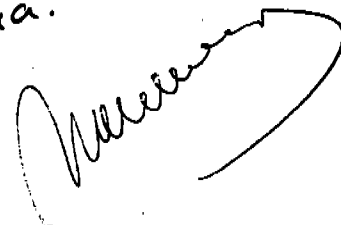
En el mes de diciembre de 2000, la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital para hacer frente a la fusión de Dos de Dibu y Del Dongo (véase Nota 1). Tras esta ampliación de capital, el capital social al 31 de diciembre de 2001 está representado por 1.521.709 acciones nominativas 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.

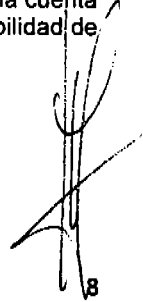
Prima de emisión

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.

Agustín Borrel


Agustín Borrel



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.

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

La totalidad del saldo de reservas voluntarias, incluyendo el beneficio del ejercicio que se destinará a estas reservas (véase Nota 3) son de libre disposición, excepto 16.059,04 euros correspondientes a la parte pendiente de amortizar de los gastos de establecimiento que están afectos al artículo 194 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Reserva de fusión

La reserva de fusión tienen su origen en la ampliación de capital realizada en el ejercicio 2001 con motivo de la fusión con las sociedades Del Dongo S.A. y Dos de Dibu, S.A. (véase Nota 1). Estas reservas son de libre disposición.

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.

La conciliación entre el resultado contable y la base del impuesto es la siguiente:

	Euros
Resultado contable	757.653,89
Diferencia Permanente	1.553,39
Base imponible	759.207,28

Agus Barel

Agus Barel

Murru

9

Las diferencias permanentes corresponden a la imputación de la base imponible y a la anulación de los dividendos percibidos de la Sociedad participada Mesdalt, S.A. que tributa en régimen de transparencia fiscal. Adicionalmente, la Sociedad ha registrado la imputación de las retenciones practicadas por la sociedad transparente por importe de 1.502,53 euros con abono a la cuenta "Impuesto sobre Sociedades" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La Sociedad en el ejercicio 2001 ha generado deducciones por doble imposición de dividendos por importe de 261.741 euros, razón por la que no resulta cuota a pagar. Al 31 de diciembre de 2001 existen deducciones por doble imposición de dividendos generados en el ejercicio 2001 y pendientes de aplicar por importe 164.280 euros, cuyo plazo máximo de compensación es en el ejercicio 2008.

En septiembre de 2001 las autoridades fiscales concluyeron su inspección parcial sobre las declaraciones por los Impuestos sobre Sociedades de la Sociedad y las sociedades absorbidas Del Dongo, S.A. y Dos de Dibu, S.A. relativas a los ejercicios 1996 a 2000 ambos inclusive. Como resultado de dicha inspección se han levantado actas por importe de 508.954,01 euros que han sido recurridas por la Sociedad en su totalidad estando pendientes de resolución.

Los Administradores de la Sociedad basados en la opinión de sus asesores fiscales, entienden que existen suficientes fundamentos jurídicos para defender la postura de la Sociedad frente a la Administración Tributaria y que dichas actas no prosperen.

La Sociedad tiene pendientes de inspección los ejercicios 1998, 1999, 2000 y 2001 para todos los impuestos que le son de aplicación (y 1997 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 2001 es la siguiente:

	Euros
Ventas de la explotación agrícola	41.644,12
Ingresos por arrendamientos	35.718,16
	77.362,28

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.

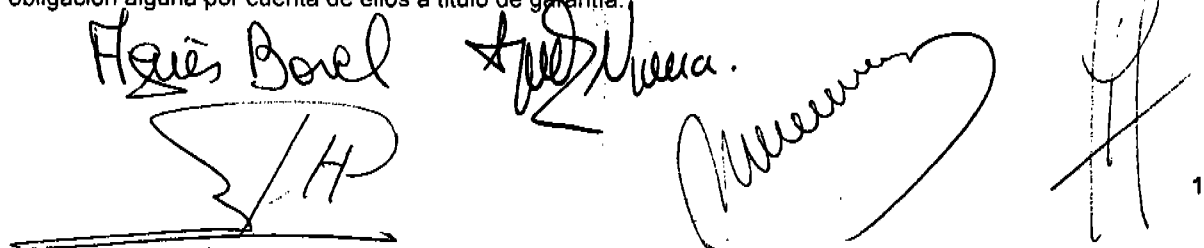
El epígrafe "Otros gastos de explotación" recoge los gastos en concepto de arrendamientos y de servicios profesionales independientes, principalmente.

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

11. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Durante el periodo la Sociedad ha satisfecho a los miembros de su Consejo de Administración en concepto de dietas un importe de 26.444,53 euros. Adicionalmente se ha satisfecho a un miembro del Consejo de Administración 8.414 euros en concepto de honorarios por servicios profesionales.

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 Régimen fiscal de fusiones de la Ley 43/95

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 2001 se ha realizado la 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 (véase Nota 1), 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. Dicha fusión ha sido inscrita en el Registro Mercantil de octubre de 2001, fecha a partir de la cual se han incorporado los elementos patrimoniales de las sociedades absorbidas.

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.

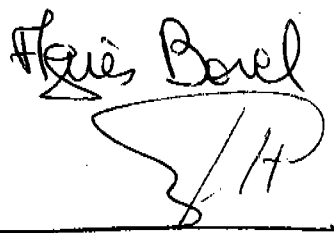
- Los únicos bienes transmitidos susceptibles de amortización serán los integrados en el "Inmovilizado material", adquiridos en el año 2001.
- Todos los bienes transmitidos figurarán en la contabilidad de la entidad absorbente por el mismo valor que tenían en la contabilidad de las entidades absorbidas.
- El balance de fusión de las entidades absorbidas, es el de situación a 31 de mayo de 2000 y figuraron como Anexo a la Memoria del ejercicio 2000. En el Anexo figuran los balances de fusión de las sociedades absorbidas a la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil.
- No existen beneficios fiscales transmitidos por las entidades absorbidas respecto de los que la entidad adquirente deba asumir el cumplimiento de determinadas obligaciones.

Operaciones que afectan a Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A. como socio de otra entidad

Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A. en su condición de socio de la entidad Negocios y Participaciones Valencianas S.A., se ha visto afectada por el canje de acciones derivadas de operaciones acogidas al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportación de activos y canje de valores, regulado en el Capítulo VIII del Título VIII de la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, habiendo contabilizado en todos los casos los valores recibidos por el mismo valor que tenían los valores entregados a cambio.

Con fecha 16 de marzo de 2001 las Juntas Generales de Accionistas de las sociedades Negocios y Participaciones Valencianas, S.A. y Valenciana de Negocios, S.A. aprobaron la fusión por absorción sin liquidación de la primera por Valenciana de Negocios, S.A. La entidad absorbente para atender al canje aumenta su capital en 486.755 euros, mediante la emisión de 486.755 acciones de un euro de valor nominal y 9,5858 euros de prima de emisión por acción que totaliza 5.152.703,84 euros. La fusión se ha inscrito en el Registro Mercantil en septiembre de 2001.

Valencia, 30 de marzo de 2002


Agustín Borel


Agustín Borel

