

Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A.

Informe de Auditoria

Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio 2002

C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº 7796

INFORME DE AUDITORIA

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

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

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A. que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada 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 auditoria 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 35% de los activos de la sociedad, nuestro trabajo no incluyó la auditoria de sus cuentas anuales del ejercicio 2002. Las mencionadas cuentas anuales han sido auditadas por otros auditores que han emitido sus informes de auditoria con opinión favorable (ver nota 6). Por tanto, nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2002 adjunto se basa, en lo relativo a las participaciones en dichas sociedades únicamente en el informe de los otros auditores.

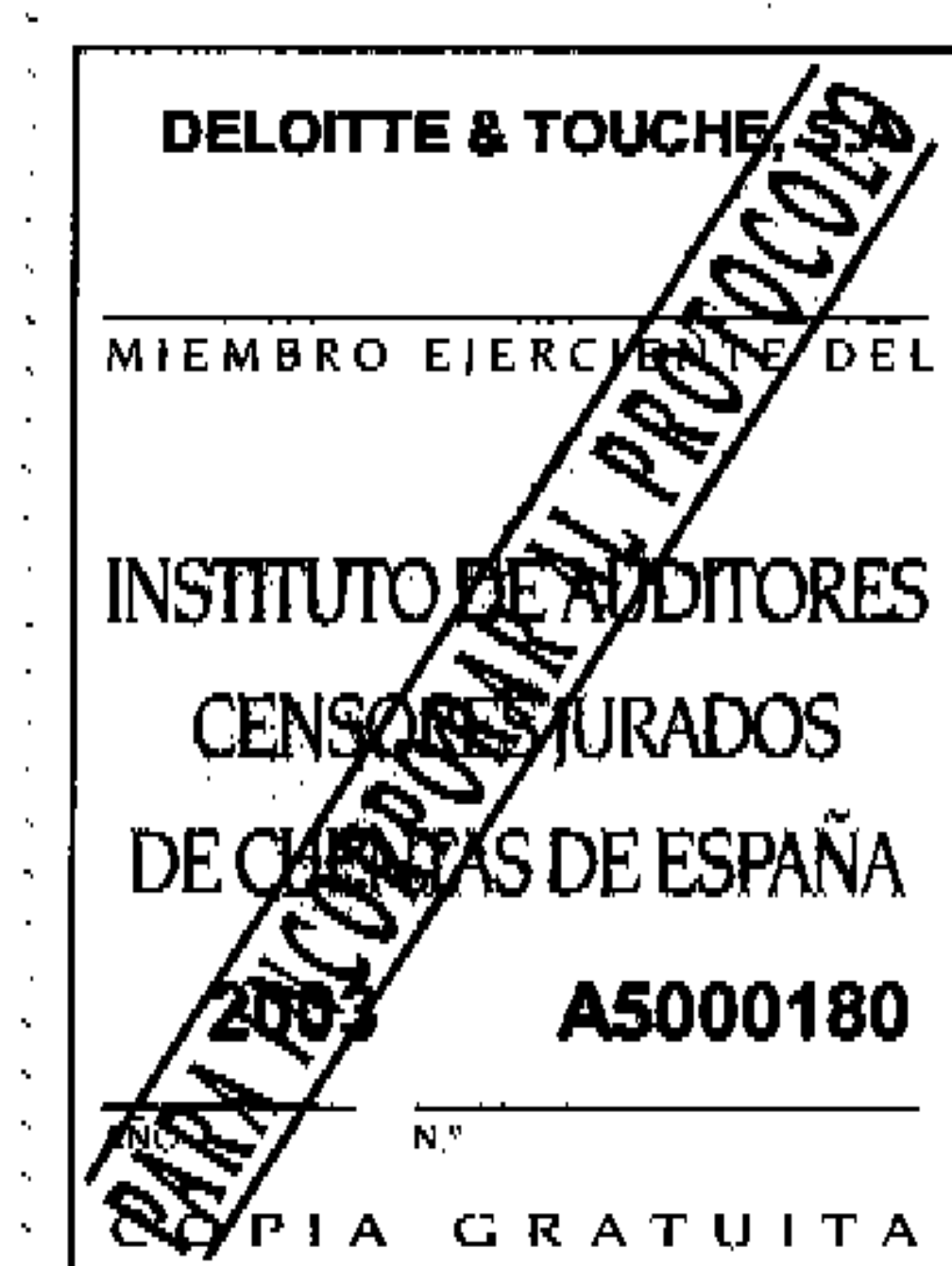
De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2002. Con fecha 9 de abril de 2002 otros auditores emitieron su informe de auditoria acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001 en el que expresaron una opinión favorable.

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoria y en el informe de los otros auditores, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2002 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 2002 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.

DELOITTE & TOUCHE
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0665

Jesus Gil Perrer

2 de abril de 2003



**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
DEL EJERCICIO 2002**

FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (Euros)

ACTIVO	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001	PASIVO	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001
INMOVILIZADO:			FONDOS PROPIOS (Nota 7):		
Gastos de establecimiento	11.777,65	16.058,04	Capital suscrito	1.521.708,00	1.521.708,00
Inmovilizaciones inmateriales	41,10	739,25	Prima de emisión	1.559.632,42	1.559.632,42
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)-	1.258.500,28	1.276.351,38	Reserva de revalorización	121.019,80	121.019,80
Terrenos y construcciones	856.402,37	856.400,18	Reserva legal	304.341,80	280.552,45
Instalaciones técnicas y maquinaria	92.016,79	91.924,80	Reservas de fusión		88.985,83
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	68.672,17	65.366,08	Otras reservas	6.918.898,73	6.094.334,86
Otro inmovilizado	276.726,39	271.242,77	Resultado del ejercicio	441.852,95	758.155,98
Inmovilizado material en curso	206.628,59	206.627,96	Total fondos propios	10.867.252,40	10.425.390,35
Amortizaciones	(241.948,02)	(215.210,41)			
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)-	9.202.914,88	8.322.587,23	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		
Participación en empresas asociadas	9.223.231,50	8.403.681,80			
Cartera de valores a largo plazo	16.961,85	16.960,56			
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	2.563,56	2.566,32			
Provisiones	(39.842,22)	(100.621,45)			
Total inmovilizado	10.473.233,73	9.615.736,90	ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
			Fianzas a largo plazo	438,03	438,74
			Total acreedores a largo plazo	438,03	438,74
ACTIVO CIRCULANTE:			ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Existencias	34.286,88	38.705,17	Acreeedores comerciales	133.322,84	101.913,62
Deudores	127.914,07	180.084,76	Otras deudas no comerciales (Nota 2)	27.553,61	44.462,88
Inversiones financieras temporales	64.279,53	61.405,41	Total acreedores a corto plazo	160.876,45	146.376,50
Tesorería	328.672,87	687.263,35	TOTAL PASIVO	11.028.566,88	10.572.205,59
Total activo circulante	555.333,15	856.466,69			
TOTAL ACTIVO	11.028.566,88	10.572.205,59			

Las Notas 1 a 10 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2002

FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2001 (Euros)

DEBE	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001	HABER	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001
GASTOS:			INGRESOS:		
Reducción de existencias de producto en curso	4.436,81	7.404,47	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 10)		
Aprovisionamientos (Nota 10)	10.678,76	17.231,02	Otros ingresos de explotación	83.732,04	77.362,28
Gastos de personal -					
Sueldos, salarios y asimilados	124.184,58	125.841,58			
Cargas sociales	42.044,63	62.944,00			
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	34.574,12	32.811,42			
Otros gastos de explotación (Nota 10)	148.538,01	116.596,35			
Beneficios de explotación			Pérdidas de explotación	(280.724,87)	(285.386,56)
Gastos financieros y gastos asimilados			Ingresos financieros en empresas asociadas (Nota 6)	623.868,05	752.941,95
Variación de las provisiones de inversiones financieras (Notas 6 y 7)	93,23	6,45	Otros ingresos financieros	12.547,86	27.069,59
Resultados financieros positivos	(60.779,56)	35.808,97	Beneficios en inversiones financieras (Nota 10)	7.597,80	236.125,64
Beneficios de las actividades ordinarias	704.700,04	980.520,76	Resultados financieros negativos		
	423.975,17	695.154,20	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		35.008,96
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores		28.275,30	Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio		300,51
Resultados extraordinarios positivos	11.112,34	23.367,35	Ingresos extraordinarios	24.423,26	14.003,58
Beneficios antes de impuestos	13.311		Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores		(3.329,60)
Impuesto sobre Sociedades	437.286,09	691.824,60	Resultados extraordinarios negativos		
Beneficios generados por las sociedades absorbidas desde 1 de enero de 2001 a 30 de noviembre de 2001 (Nota 1)			Pérdidas antes de impuestos		
Beneficio del ejercicio	441.852,65	759.155,99	Impuesto sobre Sociedades (Nota 12)	4.566,56	1.502,53
			Pérdida del ejercicio		

Las Notas 1 a 10 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2002.

Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A.

**Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de Diciembre de 2002**

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 2002 sus actividades principales han consistido en la explotación de una finca agrícola, en la gestión y tenencia de participaciones en otras entidades y en el arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles.

Dada la actividad a la que se dedica la sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

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.

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 inscribió en el Registro Mercantil con fecha 27 de noviembre de 2001 (fecha en la cual se ha contabilizó 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 registraron 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 resto de la información de la citada operación de fusión está en las cuentas anuales del ejercicio 2001.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2002 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:

	Euros
Administraciones Públicas	23.546,99
Remuneraciones pendientes de pago	4.006,62
	27.553,61

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2002 formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

	Euros
A Reservas Voluntarias	441.852,65
	441.852,65

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2.002, 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. El saldo actual es el correspondiente al importe pendiente de amortizar.

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 disponibles para la producción.

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:

<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 90.000 euros primeros de base imponible y el 35% para el resto.

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:

Descripción	Euros			
	Saldo 31-12-01	Adiciones Dotaciones	Retiros	Saldo 31-12-02
Coste:				
Terrenos	537.064,42	-	(1,98)	537.062,44
Construcciones	319.335,76	4,17	-	319.339,93
Instalaciones técnicas y maquinaria	91.924,80	2.766,7	(2.674,71)	92.016,79
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	65.089,61	4.863,69	(1.557,6)	68.672,17
Otro inmovilizado	271.242,77	5.485,62		276.728,39
Inmovilizado material en curso	206.627,96	0,63	-	206.628,59
	1.491.561,79	13.120,81	(4.234,29)	1.500.448,31
Amortización acumulada:				
Construcciones	(67.499,67)	(8.486,23)		(75.985,90)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(58.406,36)	(6.432,42)	2.212,04	(62.626,74)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(37.809,67)	(5.390,87)	647,55	(42.552,99)
Otro inmovilizado	(51.494,71)	(9.747,92)	460,24	(60.782,39)
	(215.210,41)	(30.057,44)	3.319,83	(241.948,02)
Total coste neto:	1.276.351,38			1.258.500,29

El inmovilizado totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2002 asciende a 34.799,75 euros.

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 2002 en las cuentas de "Inmovilizaciones financieras" ha sido el siguiente:

Descripción	Euros			
	Saldo 31-12-00	Adiciones	Retiros y ventas	Saldo 31-12-01
Participaciones en empresas asociadas	8.403.681,80	819.550,45	(0,75)	9.223.231,50
Cartera de valores a largo plazo	16.960,56	1,29		16.961,85
Fianzas	2.566,32		(2,76)	2.563,56
Provisiones	(100.621,45)	(39.842,22)	100.621,45	(39.842,22)
	8.322.587,23	779.709,52	100.617,94	9.202.914,69

Las adiciones del ejercicio 2002 del epígrafe "Participaciones en empresas asociadas" corresponden, principalmente, a la adquisición de acciones de las sociedades Libertas 7, S.A. y Valenciana de Negocios, S.A.

Los dividendos recibidos en el ejercicio 2002 de empresas asociadas ascienden a 631 miles euros, aproximadamente.

Las empresas asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2002, última disponible, es la siguiente (importes en euros):

Neto Patrimonial									
Nombre	Domicilio	Actividad	Participación Directa	Capital	Reservas	Dividendo a cuenta	Resultados	Total	Valor neto en libros de la participación
Sociedades cotizadas-									
Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. (*)	Valencia	Promoción Inmobiliaria y arrendamientos inmuebles.	25,01%	5.332.368,00	5.112.115,80	(399.927,60)	1.914.607,36	11.959.163,56	970.808,51
S.A. Playa de Alboraya (**)	Alboraya	Promoción Inmobiliaria y arrendamientos inmuebles.	25,52%	3.371.650,00	9.782.604,46	(674.330,00)	1.227.078,81	13.707.003,27	1.075.003,06
Grupo Libertas 7, S.A. (***)	Valencia	Promoción Inmobiliaria y gestora de inversiones financieras.	26,86%	5.549.079,00	79.138.247,00	-	13.670.926,00	98.358.252	1.916.084,69
Grupo Valenciana de Negocios, S.A. (****)	Valencia	Gestora de inversiones financieras.	26,77%	6.408.995,00	30.373.688,32	(182.656,35)	2.697.365,23	39.297.392,2	1.851.512,83
Sociedades no cotizadas (no auditadas)-									
Lampedu, S.A.	Valencia	Arrendamientos, gestión de valores y titular del comercio textil y decoración.	32,60%	631.050,00	812.018,64	-	233.263,88	1.676.332,52	387.539,78
Vanina Vanini, S.A.	Bilbao	Arrendamientos gestión de valores e ingresos por servicios de asesoramiento.	25,06%	997.680,10	631.849,96	-	355.854,75	1.985.384,81	230.545,43
Agal Bono, S.A.	Pamplona	Gestión de valores temporales.	32,51%	67.612,50	27.542,59	-	(1.071,07)	94.084,02	28.536,38
Gavar Almogaver, S.A.	Pamplona	Gestión de valores temporales.	32,51%	67.612,50	21.858,03	-	(7.692,22)	81.778,31	26.582,16
Inversiones y participaciones Mediterráneo, S.A.	Pamplona	Gestión de valores temporales.	32,36%	67.312,00	23.235,34	-	(5.456,83)	85.090,51	27.653,87
ValorVal, S.A.	Valencia	Gestión de valores temporales.	32,50%	150.000,00	(1.924,82)	-	(7.630,86)	140.444,32	45.708,83
Fortis Valora, S.A.	Valencia	Gestión de valores temporales.	32,50%	260.000,00	(27.615,49)	-	27.006,96	259.391,47	84.500,00
Tros Alt, S.A.	Alboraya	Gestión de valores temporales.	32,50%	130.000,00	(8.107,62)	-	(11.284,52)	110.607,86	36.010,93
Dibu, S.A.	Valencia	Arrendamientos gestión de valores y propietaria museo de soldados de plomo.	31,91%	3.913.000,00	5.322.070,04	-	276.537,26	9.511.607,3	1.972.878,85
Portal de Valldigna, S.A.	Valencia	Arrendamientos de inmuebles, librería y gestión de valores.	25,10%	246.414,96	759.222,32	-	56.049,17	1.061.686,45	213.593,23
Option Plus, S.A.	Valencia	Gestión de valores temporales.	32,50%	265.000,00	(8.638,87)	-	(24.744,63)	231.616,5	75.275,36
Carrer de Landerer, S.A.	Valencia	Gestión de valores temporales.	32,50%	100.000,00	(5.658,85)	-	(4.645,71)	89.695,44	29.151,02
Plenum Valora, S.A.	Valencia	Gestión de valores temporales.	32,50%	250.000,00	(48.456,90)	-	41.716,78	243.259,88	79.059,46
Inversiones Selectas, S.A.	Valencia	Gestión de valores temporales.	32,50%	300.507,00	(92.366,07)	-	90.363,87	298.504,8	67.456,24
Fortis Plus Line, S.A.	Valencia	Gestión de valores temporales.	32,50%	60.102,00	(25.569,66)	-	23.438,26	57.970,6	11.340,47
Instrumental Mobiliaria, S.A.	Valencia	Gestión de valores temporales.	25,10%	360.600,00	(181.043,70)	-	126.091,76	305.648,06	54.148,18
									9.183.389,28

(*) Auditada por Joaquín González-Madroño Guzman.

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

(***) Auditada por Deloitte & Touche

(****) Auditada por Auditispana.

De acuerdo con las normas de valoración del Plan General de Contabilidad las participaciones se presentan al coste de adquisición o valor de mercado, el menor de ellos.

7. Fondos propios

El movimiento del epígrafe "Fondos Propios" durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

	Euros						
	Capital Suscrito	Prima emisión	Reservas Revalorización	Reserva Legal	Reservas de fusión	Otras reservas	Resultado del ejercicio
Saldo inicial	1.521.709,00	1.559.632,42	121.019,80	280.552,45	88.985,83	6.094.334,86	759.155,99
Distribución del ejercicio 2001	-	-	-	23.789,35	-	735.366,64	(759.155,99)
Resultado del ejercicio 2002	-	-	-	-	-	-	441.852,65
Otros	-	-	-	-	-	8,78	-
Saldo final	1.521.709,00	1.559.632,42	121.019,80	304.341,80	88.985,83	6.829.710,28	441.852,65

Capital Social

El capital social al 31 de diciembre de 2002 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.

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. Al 31 de diciembre de 2002 se encuentra totalmente constituida.

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 11.777,65 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.

8. 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 sobre sociedades es el siguiente.

	Euros
Resultado contable	441.852,65
Diferencias permanentes	3.283,03
Base imponible	445.135,68

La Sociedad en el ejercicio 2002 ha generado deducciones por doble imposición de dividendos por importe de 212.134,68 euros, razón por la que no resulta cuota a pagar. Al 31 de diciembre de 2002 existen deducciones por doble imposición de dividendos generados en los ejercicios anteriores y pendientes de aplicar por importe 56.012,68 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 1999, 2000, 2001 y 2001 para todos los impuestos que le son de aplicación (y 2001 y 2002 en el caso del Impuesto sobre Sociedades). Asimismo, durante 2003 se ha iniciado la inspección del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2001. 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 y de la resolución final de las actas recurridas.

9. 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 2002 es la siguiente:

	Euros
Ventas de la explotación agrícola	44.588,36
Ingresos por arrendamientos	39.143,68
	83.732,04

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.

Los honorarios de auditoria correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2.002 han ascendido a 6.000,00 euros.

10. Otra Información.

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 19.232,00 euros.

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.

11. 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 la Memoria del ejercicio 2001, se describe 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. acogida, igualmente, al Régimen especial de fusiones de la Ley 43/1995.

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

En la Memoria del ejercicio 2001 se describe la información relativa a una operación acogida al Régimen especial de fusiones, escisiones, aportación de activos y canje de valores, regulado en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley 43/95 del Impuesto sobre sociedades.

Valencia, 31 de marzo de 2003