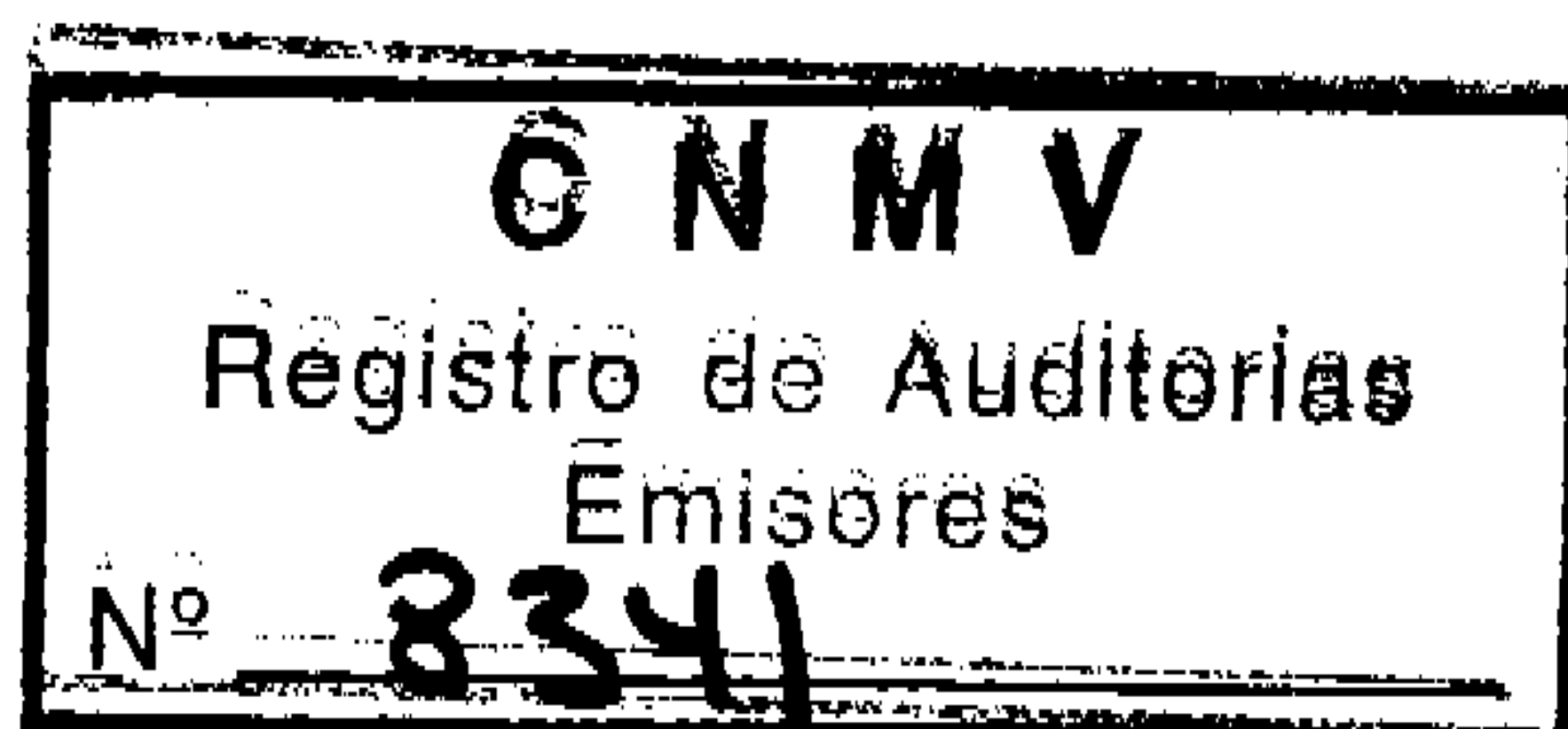


Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2003, junto con el
Informe de Auditoría Independiente





INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Accionistas de
Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A. que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2003, 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 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 35% de los activos de la sociedad, nuestro trabajo no incluyó la auditoría de sus cuentas anuales del ejercicio 2003. Las mencionadas cuentas anuales han sido auditadas por otros auditores que han emitido sus informes de auditoría con opinión favorable (ver nota 6). Por tanto, nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2003 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 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2003. Con fecha 2 de abril de 2003 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2002 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de los otros auditores, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2003 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A. al 31 de diciembre de 2003 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 ESPAÑA, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

Jesús Gil Ferrer

2 de abril de 2004

FINANZAS E INVERSIONES VALENCIANAS, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DICIEMBRE DE 2003 Y 2002 (Euros)

ACTIVO	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002	PASIVO	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002
INMOVILIZADO:					
Gastos de establecimiento	7.495,93	11.777,65	FONDOS PROPIOS (Nota 7):		
Inmovilizaciones inmateriales	0,00	41,10	Capital suscrito	1.521.709,00	1.521.709,00
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)-	1.233.183,95	1.258.500,29	Prima de emisión	1.559.632,42	1.559.632,42
Terrenos y construcciones	856.402,37	856.402,37	Reserva de revalorización	121.019,80	121.019,80
Instalaciones técnicas y maquinaria	93.256,01	92.016,79	Reserva legal	304.341,80	304.341,80
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	69.956,24	68.672,17	Otras reservas	7.360.549,38	6.918.696,73
Otro inmovilizado	276.728,39	276.728,39	Resultado del ejercicio	338.319,80	441.852,65
Inmovilizado material en curso	206.628,59	206.628,59	Total fondos propios	11.205.572,20	10.867.252,40
Amortizaciones	(269.787,65)	(241.948,02)			
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)-	9.472.796,70	9.202.914,69			
Participación en empresas asociadas	9.483.597,00	9.223.231,50	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-	-
Cartera de valores a largo plazo	16.961,85	16.961,85			
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	2.034,67	2.563,56			
Provisiones	(29.796,82)	(39.842,22)			
Total inmovilizado	10.713.476,58	10.473.233,73			
			ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
			Fianzas a largo plazo	61,36	438,03
			Total acreedores a largo plazo	61,36	438,03
ACTIVO CIRCULANTE:					
Existencias	46.252,75	34.266,68	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Deudores	95.558,32	127.914,07	Acreedores comerciales	25.240,09	133.322,84
Inversiones financieras temporales	174.658,46	64.279,53	Otras deudas no comerciales (Nota 2)	20.576,32	27.553,61
Tesorería	221.503,86	328.872,87	Total acreedores a corto plazo	45.816,41	160.876,45
Total activo circulante	537.973,39	555.333,15	TOTAL PASIVO	11.251.449,97	11.028.566,88
TOTAL ACTIVO	11.251.449,97	11.028.566,88			

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2003

Figueras Borrell

[Signature]

FINANZAS E INVERSIONES VALENCIANAS, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002 (Euros)

DEBE	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002	HABER	Ejercicio 2003	Ejercicio 2002
GASTOS:			INGRESOS:		
Reducción de existencias de producto en curso	-	4.436,81	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 9)	56.948,15	83.732,04
Aprovisionamientos (Nota 9)	10.617,98	10.678,76	Otros ingresos de explotación	4.808,10	-
Gastos de personal -			Aumento de existencias de productos terminados	11.986	-
Sueldos, salarios y asimilados	143.244,08	124.184,58			
Cargas sociales	46.738,48	42.044,63			
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	32.303,89	34.574,12			
Otros gastos de explotación (Nota 10)	138.851,12	148.538,01			
Beneficios de explotación			Pérdidas de explotación	(298.013,23)	(280.724,87)
Gastos financieros y gastos asimilados			Ingresos financieros en empresas asociadas (Nota 6)	605.560,21	623.868,05
Variación de las provisiones de inversiones financieras (Notas 6)	620,92	93,23	Otros ingresos financieros	9.128,57	12.547,86
Resultados financieros positivos	641.280,98	704.700,04	Beneficios en inversiones financieras (Nota 6)	17.167,42	7.597,80
Beneficios de las actividades ordinarias	343.267,45	423.975,17	Resultados financieros negativos		
			Pérdidas de las actividades ordinarias		
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	395,16	-	Beneficios en enajenación de inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	-	-
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	7.540,99	11.112,34	Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio	-	-
Resultados extraordinarios positivos	-	13.310,92	Ingresos extraordinarios	125,95	24.423,26
Beneficios antes de impuestos	335.457,25	437.286,09	Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	(7.810,20)	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	Pérdidas antes de impuestos		
			Impuesto sobre Sociedades (Nota 8)	2.862,55	4.566,56
Beneficio del ejercicio	338.319,80	441.852,65	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 2003.

Flavia Borrel

[Signature]

Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.

Memoria Abreviada
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de Diciembre de 2003

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 23 de junio de 2003. 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 2003 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.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2003 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	16.853,86
Remuneraciones pendientes de pago	3.722,46
	20.576,32

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2003 formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Beneficio del ejercicio	338.319,80
Distribución:	
A Reservas Voluntarias	338.319,80
	338.319,80

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2003, 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.

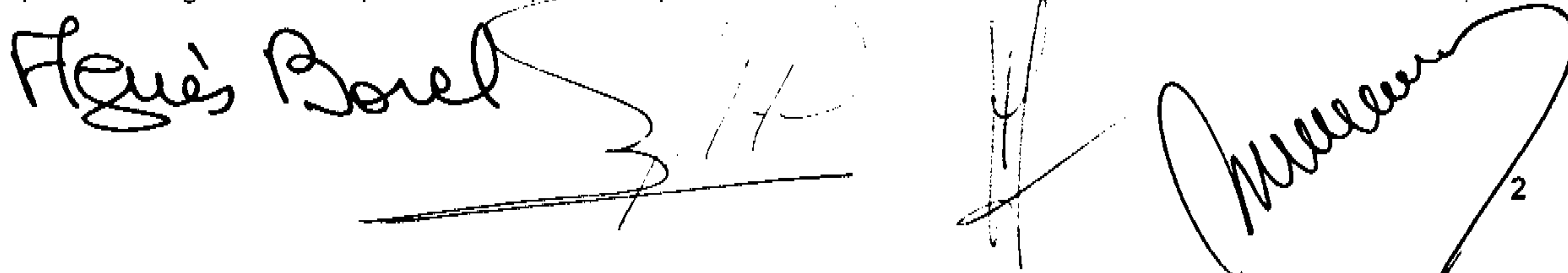
b) Inmovilizaciones materiales

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:

<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.

c) 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.

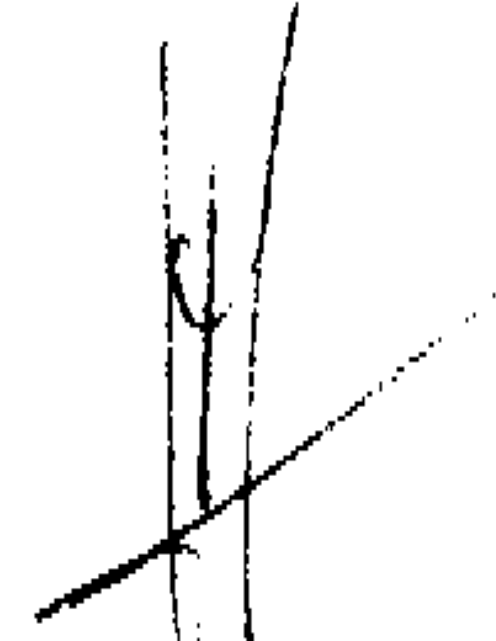
d) Existencias

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.

e) 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

Aguàs Borrel



requisitos establecidos por el régimen para empresas de reducida dimensión, el tipo impositivo vigente es del 30% para los 90.151 euros primeros euros de base imponible y el 35% para el resto.

f) 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.

g) 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.

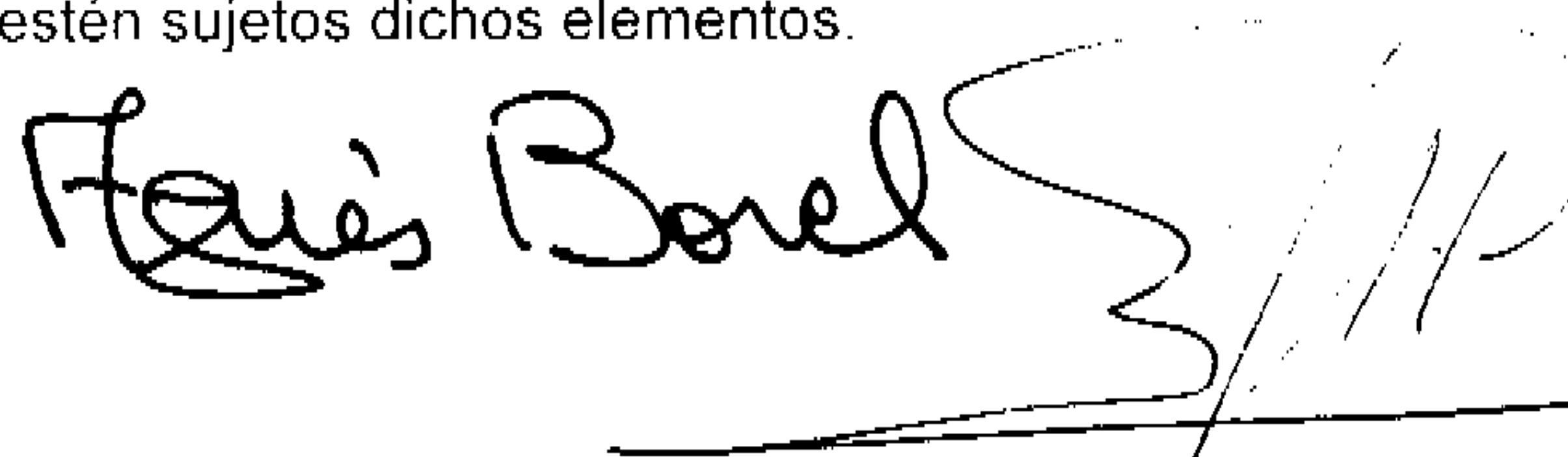
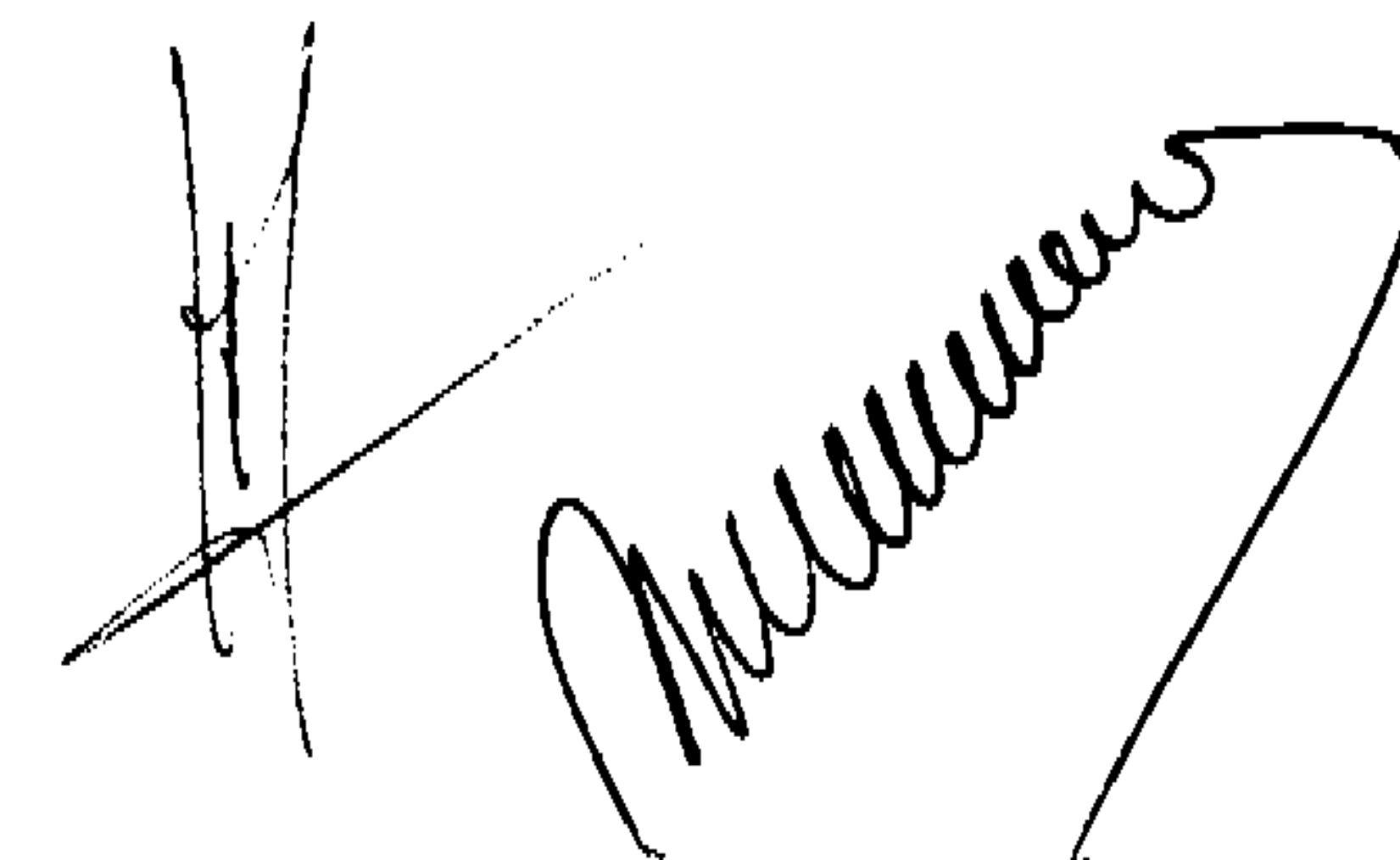
5. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido durante el ejercicio 2.003 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Descripción	Euros				
	Saldo 31-12-02	Adiciones Dotaciones	Retiros	Traspasos	Saldo 31-12-03
Coste:					
Terrenos	537.062,44	-	-	-	537.062,44
Construcciones	319.339,93	-	-	-	319.339,93
Instalaciones técnicas y maquinaria	92.016,79	740,15	-	499,07	93.256,01
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	68.672,17	1.805,04	(21,90)	(499,07)	69.956,24
Otro inmovilizado	276.728,39	-	-	-	276.728,39
Inmovilizado material en curso	206.628,59	-	-	-	206.628,59
	1.500.448,31	2.545,19	(21,90)	-	1.502.971,60
Amortización acumulada:	(241.948,02)	(27.981,12)	141,49	-	(269.787,65)
Total coste neto:	1.258.500,29	(25.435,93)	119,59	-	1.233.183,95

El inmovilizado totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2003 asciende a 81.356,30 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

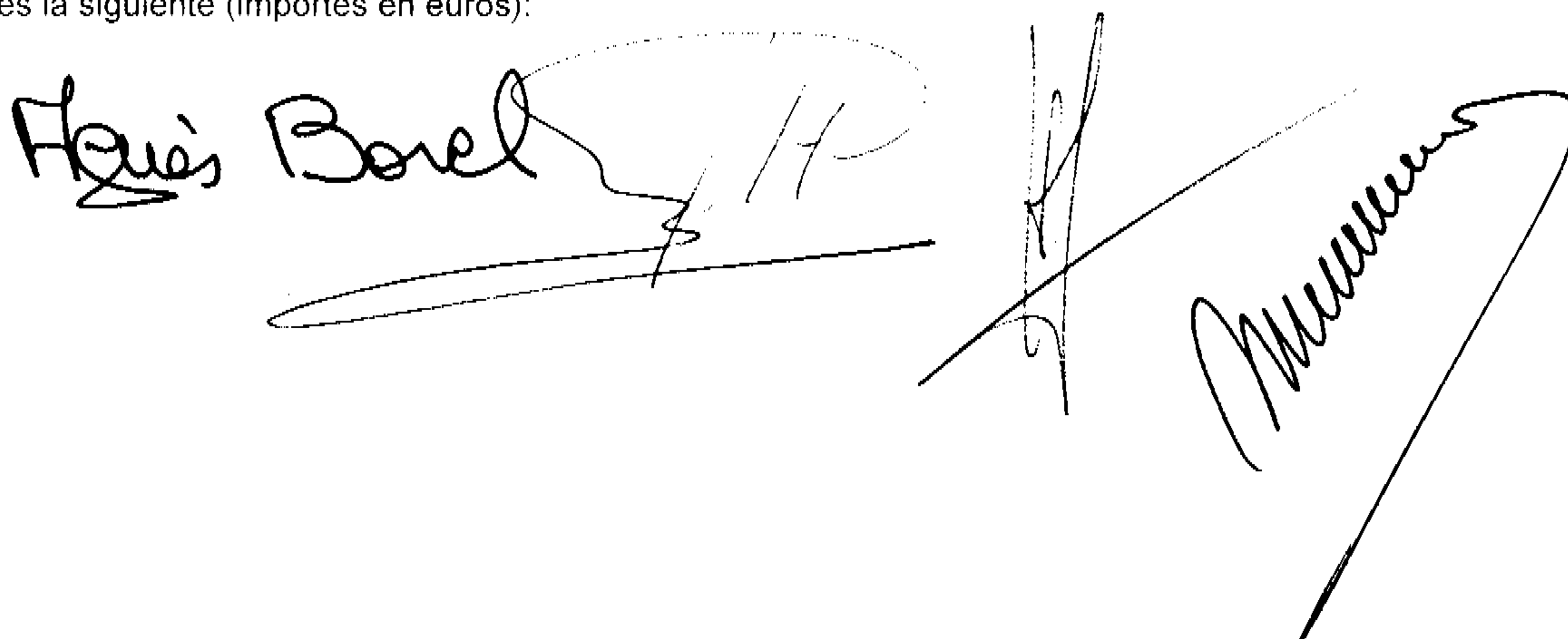
El movimiento habido durante el ejercicio 2003 en las cuentas de "Inmovilizaciones financieras" ha sido el siguiente:

Descripción	Euros				
	Saldo 31-12-02	Adiciones	Retiros y ventas	Traspasos	Saldo 31-12-03
Participaciones en empresas asociadas	9.223.231,50	260.365,50	-	-	9.483.597,00
Cartera de valores a largo plazo	16.961,85	-	-	-	16.961,85
Fianzas	2.563,56	-	(528,89)	-	2.034,67
Provisiones	(39.842,22)	(29.796,82)	39.842,22	-	(29.796,82))
	9.202.914,69	230.568,68	39.313,33	-	9.472.796,70

Las adiciones del ejercicio 2003 del epígrafe "Participaciones en empresas asociadas" corresponden, principalmente, a la suscripción de 2.372 acciones de la Sociedad No Cotizada Portal de Valldigna, S.A., cuyo importe ha ascendido a 246.688,00 euros.

Los dividendos recibidos en el ejercicio 2003 de empresas asociadas ascienden a 602 miles euros, aproximadamente. Asimismo se han vendido derechos de suscripción de una asociada por un importe de 17 miles de euros.

Las empresas asociadas y la información relacionada con las mismas al 31 de diciembre de 2003, última disponible, es la siguiente (importes en euros):



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%	5.332.368,00	6.266.867,96	(399.927,60)	2.203.195,46	970.808,51
S.A. Playa de Alboraya (**)	Alboraya	25.52%	3.371.650,00	10.065.621,17	(404.598,00)	1.555.176,56	1.075.003,06
Grupo Libertas 7, S.A.(***)	Valencia	26.86%	5.549.079,00	86.133.921,00	-	7.082.000,00	1.916.084,69
Grupo Valenciana de Negocios, S.A.(****)	Valencia	25.38%	6.408.995,00	30.373.688,32	(182.656,35)	2.710.672,73	1.865.190,33
Sociedades no cotizadas (no auditadas)-							
Lampedu, S.A.	Valencia	32.60%	631.050,00	1.045.282,52	-	(98.670,30)	387.539,78
Agal Bono, S.A.	Pamplona	32,51%	67.612,50	21.663,40	-	2.464,67	28.536,38
Gavar Almogaver, S.A.	Pamplona	32,51%	67.612,50	14.165,81	-	(600,65)	26.387,67
Inversiones y participaciones Mediterráneo, S.A.	Pamplona	32,50%	67.312,00	17.778,51	-	(836,56)	27.382,81
ValorVal, S.A.	Valencia	32,50%	150.000,00	(9.555,69)	-	(3.791,78)	46.879,05
Fortis Valora, S.A.	Valencia	32,50%	260.000,00	(608,53)	-	(3.717,26)	83.097,30
Tros Alt, S.A.	Alboraya	32,50%	130.000,00	(19.392,14)	-	8.485,35	38.705,23
Dibu, S.A.	Valencia	31,91%	3.913.000,00	5.598.498,14	-	249.734,78	1.972.878,85
Portal de Valldigna, S.A.	Valencia	24,99%	419.774,46	4.166.247,34	-	138.762,09	690.826,66
Option Plus, S.A.	Valencia	32,50%	265.000,00	(33.383,50)	-	15.293,18	80.242,66
Carrer de Landerer, S.A.	Valencia	32,50%	100.000,00	(10.304,56)	-	750,85	29.396,25
Plenum Valora, S.A.	Valencia	32,50%	250.000,00	(6.740,12)	-	5.100,53	80.713,75
Inversiones Selectas, S.A.	Valencia	32,50%	300.507,00	(2.002,20)	-	4.072,22	67.456,24
Fortis Plus Line, S.A.	Valencia	32,50%	60.102,00	(2.131,39)	-	(294,96)	11.340,47
Instrumental Mobiliaria, S.A.	Valencia	25,10%	180.300,00	35.573,53	-	4.565,02	55.330,49

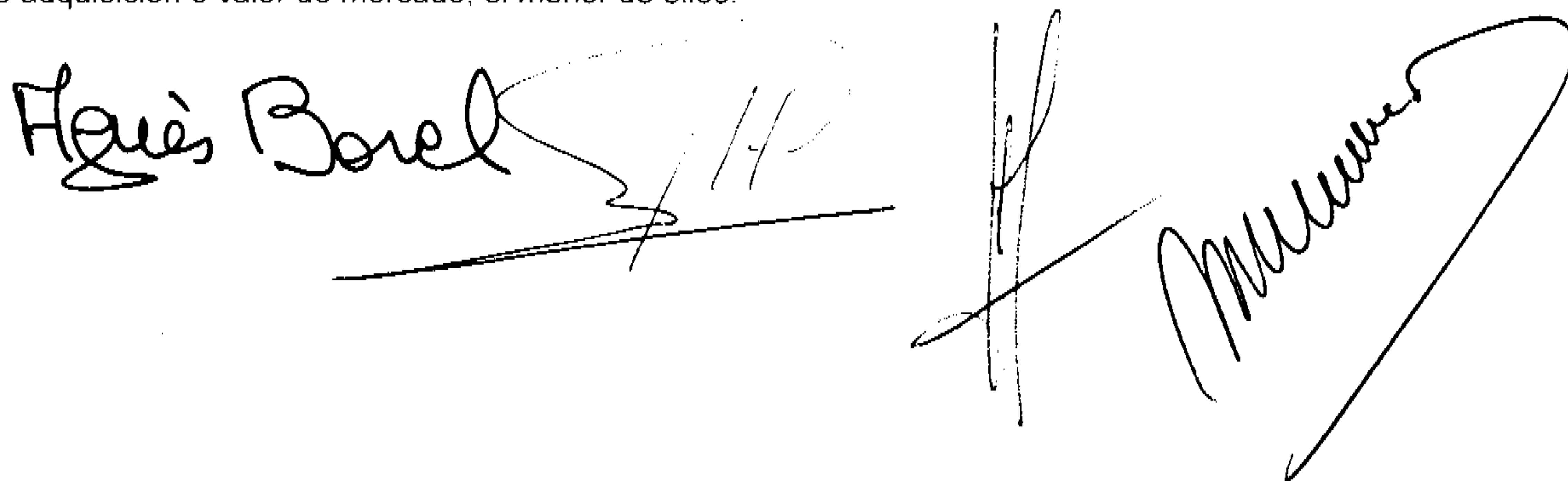
(*) Auditada por Joaquín González-Madroño Guzman.

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

(***) Auditada por Deloitte & Touche España, S.L.

(****) Auditada por Audihispana.

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 2003 ha sido el siguiente:

	Euros					
	Capital Suscrito	Prima emisión	Reservas Revalorización	Reserva Legal	Reservas y resultados acumulados	Resultado del ejercicio
Saldo inicial	1.521.709,00	1.559.632,42	121.019,80	304.341,80	6.918.696,73	441.852,65
Distribución del ejercicio 2002	-	-	-	-	441.852,65	(441.852,65)
Resultado del ejercicio 2003	-	-	-	-	-	338.319,80
Saldo final	1.521.709,00	1.559.632,42	121.019,80	304.341,80	7.360.549,38	338.319,80

Capital Social

El capital social al 31 de diciembre de 2003 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.

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. Al 31 de diciembre de 2003 la Reserva Legal está totalmente constituida.

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.

Félix Borrel

Otras reservas

La totalidad del saldo de reservas voluntarias, incluyendo el beneficio del ejercicio que se destinará a estas reservas son de libre disposición, excepto 7.495,93 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 Sociedad en el ejercicio 2003 ha generado deducciones por doble imposición de dividendos por importe de 202.436,97 euros, razón por la que no resulta cuota a pagar. Al 31 de diciembre de 2003 existen deducciones por doble imposición de dividendos generados en los ejercicios anteriores y pendientes de aplicar por importe 120.634,42 euros, cuyo plazo máximo de compensación es en el ejercicio 2009.

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 2002 para todos los impuestos que le son de aplicación (y 1998 en el caso del Impuesto sobre Sociedades). Asimismo, durante 2.003 se ha finalizado la inspección del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2001, así como las inspecciones de IVA correspondientes a 2001 y 2002.

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

Resultado Contable	338.319,80
Total Diferencias Permanentes (Participada en Transparencia Fiscal)	(7.508,90)
Resultado Contable Ajustado 2003	330.810,90
Impuesto Bruto ISS 2003	111.276,22
Deducciones por Doble Imposición por Dividendos	(111.276,22)
Impuesto Devengado ISS 2003	0,00

Agustín Borel

[Signature]

Resultado Contable Ajustado 2003	330.810,90
Base Imponible 2003	330.810,90
Impuesto Bruto ISS 2003	111.276,22
Deducciones por Doble Imposición por Dividendos	(111.276,22)
Retenciones propias soportadas por la Sociedad.	3.965,94
Retenciones soportadas por la Participada en Transparencia Fiscal	2.862,54
Importe a Devolver por Hacienda Pública	6.828,48

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 2003 es la siguiente:

	Euros
Ventas de la explotación agrícola	14.199,08
Ingresos por arrendamientos	42.749,07
	56.948,15

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.

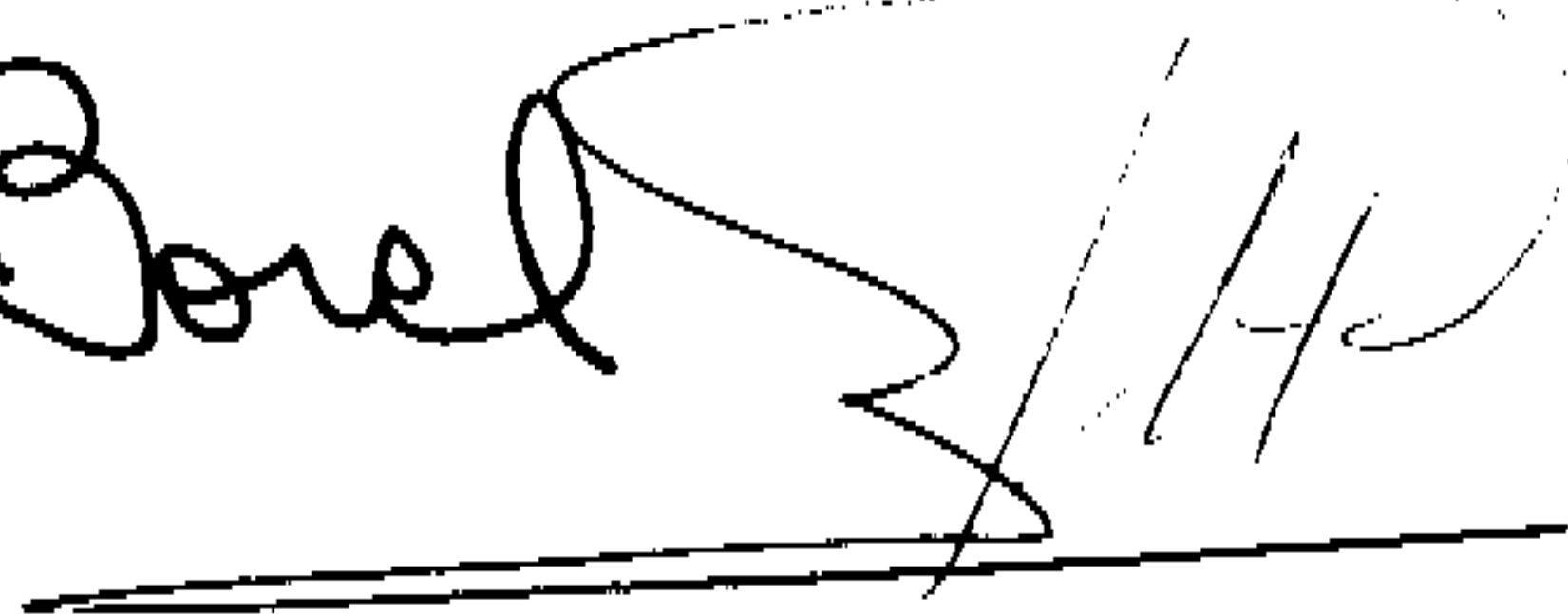
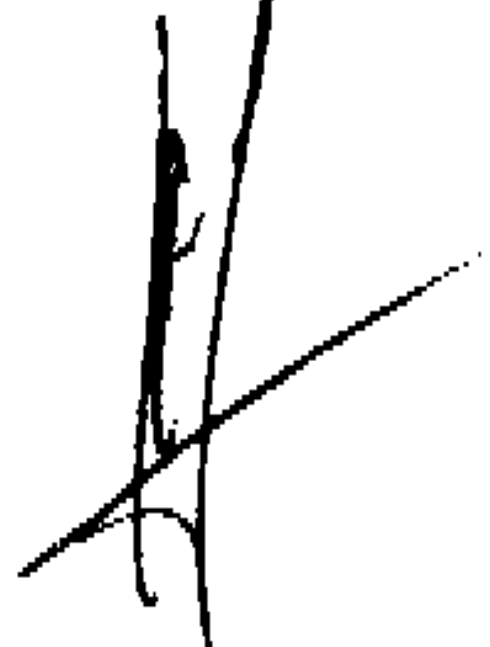
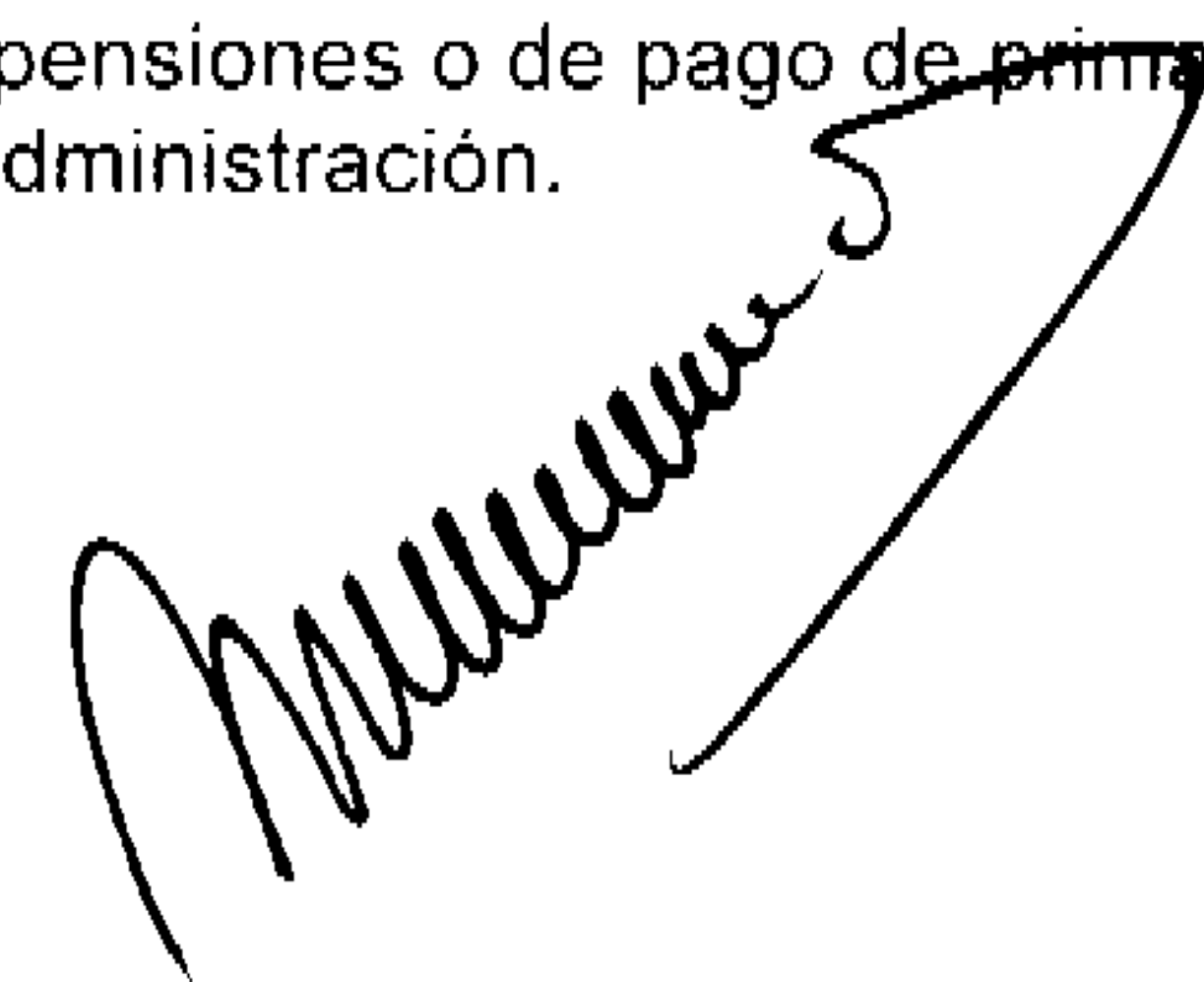
10. Otra Información.

10.1. 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 18.030,00 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.

Agustín Borel   

10.2. Remuneración del Auditor.

Los honorarios de auditoria correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2.003 han ascendido a 6.300,00 euros.

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.

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 2001.

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

La Sociedad tiene referenciada la información relativa a una operación acogida al régimen especial de fusiones, que le afecta a una entidad de la que es socio Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A. en la Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2001.

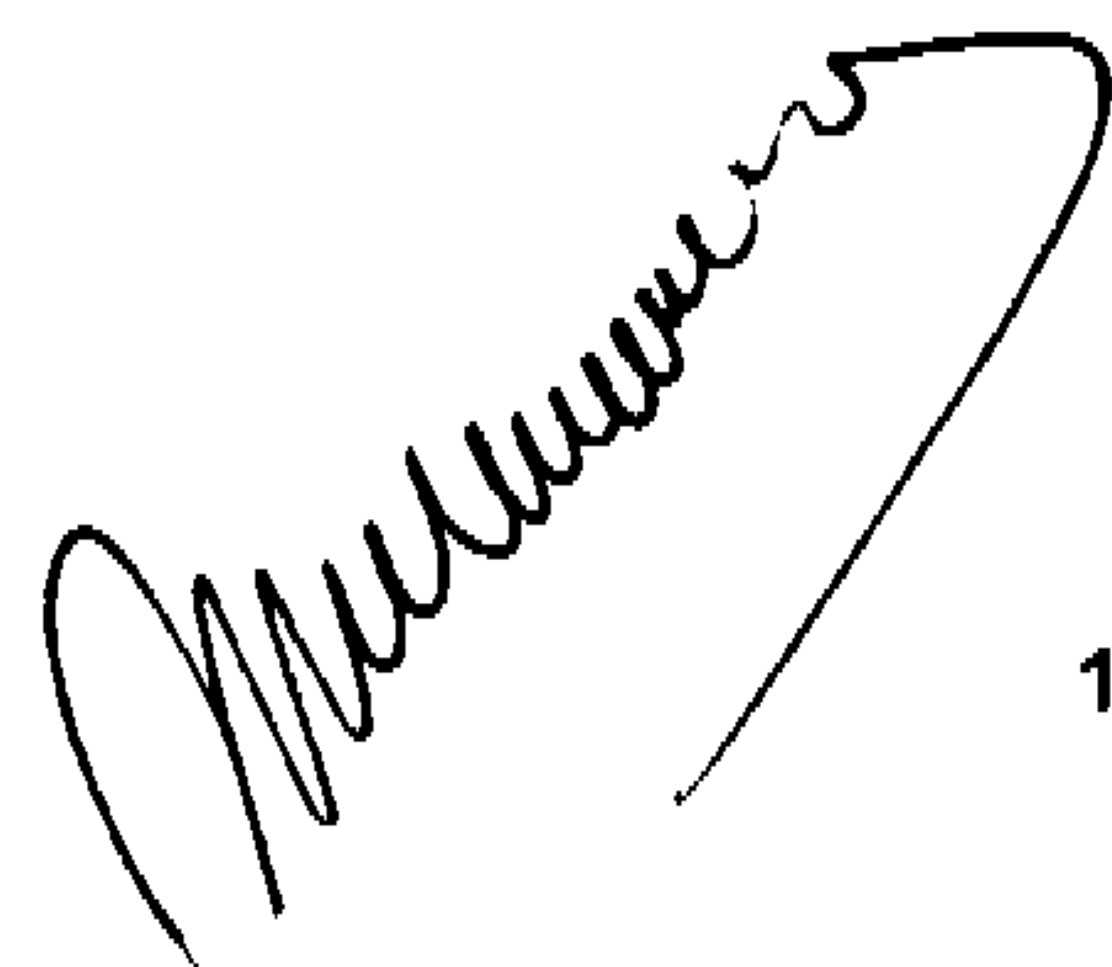
12. Situación Medioambiental.

La Sociedad no realiza actividades que tengan un impacto o efecto medioambiental significativo y por lo tanto, no se revela información alguna.

13. Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de Administradores

Según establece el artículo 127 tercero. 4. de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1.988 , de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A., en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Titular	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
Dña. Agnes Borel Lemonnier	Valenciana de Negocios S.A.	Gestión de Inversiones Financieras	0,002	Consejero
Dña. Agnes Borel Lemonnier	Libertas 7, S.A.	Gestión de Inversiones Financieras y Promoción Inmobiliaria	2,673	Consejero
D. Salvador Castellano Vilar	Valenciana de Negocios S.A.	Gestión de Inversiones Financieras	0,000	Consejero



12. Situación Medioambiental

La Sociedad no realiza actividades que tengan un impacto o efecto medioambiental significativo y por lo tanto, no se revela información alguna.

13. Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de Administradores

Según establece el artículo 127 tercero. 4. de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1.988 , de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A., en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Nombre	Sociedad	Actividad	Participación	Función
Dña. Agnes Borel Lemonnier	Valenciana de Negocios, S.A.	Gestión de Inversiones Financieras	0,002	Consejero
Dña. Agnes Borel Lemonnier	Libertas 7, S.A.	Gestión de Inversiones Financieras y Promoción Inmobiliaria	2,673	Consejero
D. Salvador Castellano Vilar	Valenciana de Negocios, S.A.	Gestión de Inversiones Financieras	0,000	Consejero

Asimismo, respecto de las actividades realizadas por parte de los miembros del consejo de administración en las empresas asociadas detalladas en la nota 6 de esta memoria no se ha considerado necesario su detalle dado que bien su actividad principal es diferente (Dibu, S.A. y Portal de Valldigna, S.A.) o no han tenido una actividad significativa durante el ejercicio.

Las Cuentas Anuales Abreviadas han sido aprobadas por el Consejo de Administración de **Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.** en su reunión del 31 de marzo de 2004, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Asamblea General de Socios.

Estos documentos están extendidos:

- Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias en una hoja común sin numerar cada uno.
- Memoria Abreviada en 10 hojas numeradas del 1 al 10.

Valencia, 31 de marzo de 2004

Agnes Borel

Munier