

Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.

Notas explicativas a los estados
financieros Intermedios
Primer Semestre 2008
30 de junio de 2008

Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.

1. Actividad de la Empresa

La Sociedad se constituyó 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 2007 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 la información financiera semestral correspondiente al primer semestre del ejercicio 2008

a) Imagen fiel

La información financiera semestral correspondiente al primer semestre del ejercicio 2008 ha sido obtenida de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Nuevo Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

3. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de la información financiera semestral correspondiente al primer semestre del ejercicio 2008, de acuerdo con las establecidas por el Nuevo Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizaciones intangibles

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

b) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material se halla valorado a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto 1515/2007, de 11 de noviembre. 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.

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 costes relativos a la transformación de la explotación agrícola incorporados al proceso productivo mientras estuvieron en curso de realización, así como los costes 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 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

c) Inversiones Inmobiliarias

No ha habido movimientos en este capítulo durante el primer semestre de 2008. Lo apuntado en el párrafo anterior vale para este epígrafe.

d) Activos Financieros y pasivos financieros

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 incrementado en las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición que subsistan a la fecha, en las sociedades no cotizadas y las asociadas, cotizadas o no, o al valor de mercado en las sociedades cotizadas no asociadas. Por valor de mercado se entiende la cotización del día del cierre o la cotización media del último trimestre, la menor.

Los créditos no comerciales, tanto a corto como a largo plazo, se registran por el importe entregado. Los ingresos por intereses se computan en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

e) Instrumentos de patrimonio propio

Cualquier transacción que se realice con nuestros propios instrumentos de patrimonio, se registrará en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, y en ningún caso serán reconocidos como activos financieros de la empresa ni se registrará resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos derivados de estas transacciones se registrarán directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

En este caso no se han realizado operaciones con acciones propias durante el periodo.

f) 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.

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.

7. Fondos propios

El movimiento del epígrafe "Fondos Propios" durante el primer semestre de 2008 ha sido el siguiente:

	Euros					
	Capital Suscrito	Prima emisión	Reservas Revalorización	Reserva Legal	Reserva Acciones Propias	Reservas y resultados acumulados
Saldo inicial	1.521.709,00	1.559.632,42	121.019,80	304.341,80	34.727,18	9.226.860,67
Resultado primer semestre 2008	-	-	-	-	-	261.117,08
Saldo final	1.521.709,00	1.559.632,42	121.019,80	304.341,80	34.727,18	9.487.977,75

Capital Social

El capital social al 30 de junio de 2008 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.

Las participaciones en capital poseídas por otras empresas directamente, igual o superior al 10% son las siguientes:

	% participación
Desperta - Ferro, S.L.	12,6917%
Sambori, S.L.	12,6996%
Zaragüell, S.L.	12,6957%

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.

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) puede 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.

Acciones propias

Con fecha 19 de junio de 2007 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó revocar la autorización al Consejo de Administración de fecha 26 de junio de 2006 para adquirir acciones de la propia Sociedad, y conferir una nueva autorización al Consejo de Administración, por plazo de 18 meses, a fin de poder adquirir acciones de la propia Sociedad en la Bolsa de Valores de Valencia, hasta el número máximo de acciones que representen el 5% del capital social suscrito, al cambio mínimo del nominal y máximo de 150 euros.

Otras reservas

La totalidad del saldo de "Reservas voluntarias", incluyendo el beneficio del ejercicio que se destinará a estas reservas son de libre disposición.

Por tanto, si se hubieran aplicado las mencionadas normas internacionales de contabilidad, el saldo de fondos propios de la Sociedad a 30 de junio de 2008 no variaría significativamente respecto al saldo del patrimonio que presenta la Sociedad a dicha fecha.

9. Ingresos y gastos

La composición de la partida de "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al primer semestre del ejercicio 2008 es la siguiente:

	Euros
Ventas de la explotación agrícola	19.627,97
Ingresos por arrendamientos	29.576,85
	49.204,82

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.

La composición del saldo del epígrafe "Cargas Sociales" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada al 30 de junio de 2008, es la siguiente:

	Euros
Seguridad Social a cargo de la empresa	15.795,44
Otros	22.465,45
	38.260,89

10. Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Durante el primer semestre la Sociedad ha satisfecho a los miembros de su Consejo de Administración, compuesto por una mujer y tres hombres, en concepto de dietas un importe de 22.200 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.

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 e Inversiones Valencianas, 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. Otra información

El número medio de empleados durante el primer semestre, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente

Categoría profesional	Hombres	Mujeres
Titulado superior	1	1
Administrativos	1	1
Jornaleros	1	1
	3	3

14. Efectos de la Aplicación del nuevo Plan General de Contabilidad

Con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el R.D. 1514/2007, por el que se aprueba el nuevo Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme a los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales y, por lo tanto, no recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio inmediato anterior siempre que la misma se adapte al nuevo plan. Adicionalmente, el Plan contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones en la aplicación, por primera vez, de la nueva norma contable, así como la adopción voluntaria de determinadas excepciones en dicho proceso de aplicación inicial.

La Sociedad está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las diferencias de criterios y normas contables, la determinación de si presentará o no información comparativa adaptada a la nueva normativa y por tanto, de la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información.

Por tanto, una vez se ha empezado a aplicar el Nuevo Plan General de Contabilidad, el saldo del Patrimonio de la Sociedad a 30 de junio de 2008 no varía significativamente respecto al saldo del patrimonio que presenta la Sociedad en ejercicios anteriores.