

Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.

Notas explicativas a los estados financieros
Intermedios
Segundo Semestre 2009
31 de diciembre de 2009

Finanzas e Inversiones Valencianas, S.A.

Información semestral al 31/12/2009

1. Actividad de la Sociedad

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 2009 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 de inmuebles.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2008 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2009.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

Los principios y criterios contables aplicados para la elaboración de estas cuentas anuales son los que se resumen en la Nota 4 de esta memoria. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles y materiales (véanse Notas 4-a y 4-b).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4-d y 4-f).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4-f).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4-j).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2009, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

d) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2008, se presenta exclusivamente a efectos comparativos con la información del ejercicio 2009.

Con fecha 29 de septiembre de 2009, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (en adelante, ICAC) publicó el BOICAC-79, en cuya respuesta a la consulta segunda sobre la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad, aprobado por el R.D. 1514/2007, y sobre la determinación del importe neto de la cifra de negocios, establece que, para aquellas sociedades que tienen entre sus actividades ordinarias la tenencia de participaciones en el capital de empresas del grupo así como actividades de financiación de la actividad de sus participadas, los ingresos obtenidos por rendimientos o plusvalías procedentes de la venta de dichas inversiones, por la financiación de la actividad de sus participadas o por cualquier otro tipo de honorario derivado de la prestación de servicios de gestión formarán parte del concepto Importe neto de la cifra de negocios.

Los Administradores de la Sociedad han considerado que la actividad de tenencia de participaciones en el capital de otras empresas (véase Nota 1) se realiza regularmente y por tanto que se obtienen ingresos periódicos, por lo que han procedido a la aplicación de la respuesta del ICAC anteriormente mencionada con efectos retrospectivos, y han reclasificado el importe registrado en el epígrafe “Ingresos financieros – De participaciones de instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 por importe de 703 miles de euros al epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios – Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas” y el importe registrado en el epígrafe “Ingresos financieros – De valores negociables y otros instrumentos financieros en empresas del grupo y asociadas” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 por importe de 40 miles de euros al epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios – Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros en empresas del grupo y asociadas” (véanse Notas 8-c y 12-a).

Los ingresos periódicos correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 por la tenencia de participaciones en empresas asociadas y por intereses de los créditos concedidos a empresas asociadas que han ascendido a 487 y 36 miles de euros respectivamente, se han registrado en dichos epígrafes del Importe neto de la cifra de negocios.

e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

f) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2009 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2008.

g) Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se ha identificado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2009 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas, es destinarlo a reservas voluntarias.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2009, de acuerdo con las contenidas en el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, conforme al criterio mencionado en la Nota 4-d. Dichos activos que corresponden a aplicaciones informáticas, se amortizan en función de su vida útil.

Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de la página web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de tres años.

El movimiento habido en el presente ejercicio en este epígrafe del balance se corresponde con la amortización del período.

Del inmovilizado intangible de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2009 se encontraba totalmente amortizados determinados elementos cuyos valores de activo y correspondiente amortización acumulada ascendían a 2.972 euros. Al 31 de diciembre de 2008 no habían inmovilizados intangibles totalmente amortizados. Dichos activos siguen en uso al 31 de diciembre de 2009.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se halla valorado a su coste de adquisición, actualizado de acuerdo con las disposiciones del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio o a coste de producción, minorados por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4-c). 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 gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

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 el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

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

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el importe de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4-b), relativa al inmovilizado material.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal en función de la vida útil estimada que oscila entre los 16,6 y 50 años.

Para el cálculo del posible deterioro de estos activos se sigue el mismo criterio que el indicado en la Nota 4-d) para los activos intangibles y materiales.

d) Deterioro de valor de activos materiales e intangibles

En la fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si dichos activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

En los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 los Administradores de la Sociedad no han identificado ningún indicio referente al deterioro de su inmovilizado material e intangible.

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 los Administradores de la Sociedad estiman que no hay ningún contrato de arrendamiento financiero en el que la Sociedad actúe como arrendador por no transferir sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Arrendamiento operativo

En aquellos arrendamientos en que la sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

En aquellos arrendamientos en que la sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

f) Instrumentos financieros

Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- c) Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el patrimonio neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo, durante un período de un año y medio, sin que se haya recuperado el valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se realiza en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los Administradores de la Sociedad no han registrado deterioro en aquellas inversiones en empresas asociadas en las que el patrimonio neto correspondiente a la sociedad es inferior al coste registrado en libros por estimar que las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración corrigen el posible deterioro.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los créditos no comerciales se clasifican como corrientes o no corrientes en función de si su vencimiento es posterior o anterior a un año desde la fecha del balance de situación. Estos créditos se registran por el importe entregado y la diferencia entre este importe y su valor razonable, en su caso, se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias. En cualquier caso, los intereses se imputan a resultados cada ejercicio siguiendo un criterio financiero.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

g) Existencias

Las existencias, representadas por la producción agrícola en curso, se valoran por el menor entre su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El coste de producción incluye los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa y los gastos generales de fabricación.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

En la asignación de valor a sus inventarios la Sociedad utiliza el método del coste medio ponderado.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción).

h) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Dado que la Sociedad cumple los requisitos establecidos por el régimen para empresas de reducida dimensión, el tipo impositivo vigente es del 25% para los primeros 120.202,41 euros de base imponible y el 30% para el resto.

i) 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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

j) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

k) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

l) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

m) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

n) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y la composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

ñ) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

En el balance de situación adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de la explotación, generalmente en un plazo no superior a doce meses. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

5. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2009 y 2008 en los distintos epígrafes de la cuenta del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Trasposos (Nota 6)	Saldo Final
Coste:				
Terrenos	538.191,38	-	(467,63)	537.723,75
Construcciones	457.873,27	-	(457.873,27)	-
Instalaciones técnicas y maquinaria	76.025,41	3.709,92	-	79.735,33
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	114.611,11	3.743,86	-	118.354,97
Otro inmovilizado	280.661,85	3.620,20	-	284.282,05
Inmovilizado en curso	-	-	206.628,59	206.628,59
	1.467.363,02	11.073,98	(251.712,31)	1.226.724,69
Amortización acumulada:				
Construcciones	(127.992,90)	(10.606,33)	138.599,23	-
Instalaciones técnicas y maquinaria	(48.785,32)	(2.172,95)	-	(50.958,27)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(65.631,87)	(5.580,85)	-	(71.212,72)
Otro inmovilizado	(109.923,24)	(7.738,48)	-	(117.661,72)
	(352.333,13)	(26.098,61)	138.599,23	(239.832,71)
Saldo neto	1.115.029,89			986.891,98

Ejercicio 2008

	Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Salidas, Bajas o Reducciones	Saldo Final
Coste:				
Terrenos	537.062,44	1.128,94	-	538.191,38
Construcciones	433.146,66	24.726,61	-	457.873,27
Instalaciones técnicas y maquinaria	73.648,88	2.376,53	-	76.025,41
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	82.390,17	32.220,94	-	114.611,11
Otro inmovilizado	282.718,51	420,68	(2.477,34)	280.661,85
	1.408.966,66	60.873,70	(2.477,34)	1.467.363,02
Amortización acumulada:				
Construcciones	(119.686,23)	(8.306,67)	-	(127.992,90)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(46.681,15)	(2.104,17)	-	(48.785,32)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(61.752,51)	(3.879,36)	-	(65.631,87)
Otro inmovilizado	(104.327,34)	(8.073,04)	2.477,34	(109.923,04)
	(332.447,23)	(22.363,24)	2.477,34	(352.333,13)
Saldo neto	1.076.519,43			1.115.029,89

Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tenía inmuebles registrados en el inmovilizado material cuyo valor por separado de la construcción y del terreno, era el siguiente:

	Euros
	2008
Terrenos	346.517,33
Construcciones	111.355,94
	457.873,27

Las inversiones realizadas en el periodo en inmovilizaciones materiales se corresponden, fundamentalmente, con instalaciones relacionadas con la explotación agrícola.

El inmovilizado totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2009 y 2008 asciende aproximadamente a 147 miles de euros en ambos ejercicios.

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 la Sociedad no tenía adquiridos compromisos por inversiones en inmovilizaciones materiales por importe significativo.

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 no existían elementos sujetos a garantías, hipotecados o entregados en concepto de aval.

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

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2009, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

	Euros		
	Saldo Inicial	Traspasos (Nota 5)	Saldo Final
Coste:			
Terrenos	-	346.984,96	346.984,96
Construcciones	-	111.355,94	111.355,94
Inmovilizado en curso	206.628,59	(206.628,59)	-
	206.628,59	251.712,31	458.340,90
Amortización acumulada:			
Construcciones	-	(138.599,23)	(138.599,23)
	-	(138.599,23)	(138.599,23)
Saldo neto	206.628,59		319.741,67

Los traspasos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" se corresponden con un edificio rústico en la partida de La Masía del Carmen (Masarrochos) destinado a su explotación en régimen de alquiler que en el ejercicio 2008 se presentaba en el inmovilizado material y que ha supuesto el registro de 458 miles de euros en este epígrafe, así como la reclasificación al inmovilizado material de la construcción en curso en la partida de Tros Pelat (Godella) para la que los Administradores de la Sociedad no han definido el destino de su explotación.

Durante el ejercicio 2008 no hubo movimiento en este epígrafe del balance de situación.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2009, de la siguiente manera:

	Metros Cuadrados
Finca rústica – Masía del Carmen	1.292
Total	1.292

Durante los ejercicios 2009 y 2008 no se han producido gastos ni ingresos significativos relacionados con las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad.

La Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2009 y 2008.

7. Arrendamientos operativos

Arrendador

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios (siendo uno de ellos administrador de la Sociedad) las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Míminas	Euros	
	Valor Nominal	
	2009	2008
Menos de un año (Notas 12-a y 13-a)	20.795,02	20.795,02
Entre uno y cinco años	103.975,10	103.975,10
Más de cinco años	114.372,61	135.167,63
Total	239.142,73	259.937,75

Durante los ejercicios 2009 y 2008 no se han producido cuotas contingentes reconocidas como ingresos.

En su posición de arrendador y propietario, el único contrato de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

Alquiler de un edificio rústico, en la Partida de La Masía del Carmen, ubicada en el término de Masarrochos (Valencia). El contrato de arrendamiento se inició el 1 de julio de 1991 y la duración del mismo es de 15 años, prorrogable por un periodo adicional de otros 15 años. Este inmueble se encuentra registrado en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto.

Arrendatario

Durante el ejercicio 2009 se han cancelado todos los arrendamientos y subarrendamientos operativos que la Sociedad tenía contratados en el ejercicio 2008 y cuya información más significativa es la siguiente:

Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tenía contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Míminas	Euros
	Valor Nominal
	2008
Menos de un año	15.852,60
Entre uno y cinco años	55.484,10
Más de cinco años	-
Total	71.336,70

El importe de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos reconocidas respectivamente como gasto e ingreso en el ejercicio 2008, fue el siguiente:

	Euros
	2008
Pagos mínimos por arrendamiento (Cuotas de subarriendo)	40.927,66 (19.178,98)
Total	21.748,68

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad ha alquilado diversas oficinas a terceros y a empresas vinculadas donde se realizan las labores administrativas y comerciales. Los plazos medios de alquiler fijados en los correspondientes contratos son de un año. El importe del gasto registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 con empresas vinculadas asciende a 14.012 euros (véase Nota 13-a).

8. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

a) Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente (en euros):

	Activos Disponibles para la Venta		Préstamos y Partidas a Cobrar	
	2009	2008	2009	2008
Instrumentos de patrimonio	27.223,30	16.961,85	-	-
Otros activos financieros	-	-	1.777,58	2.034,67
Provisiones	(9.220,56)	-	-	-
Total	18.002,74	16.961,85	1.777,58	2.034,67

Los activos disponibles para la venta incluyen participaciones minoritarias en empresas no cotizadas y en una sociedad cotizada (CVNE, S.A.). El incremento en el saldo registrado en Instrumentos de patrimonio y provisiones en el presente ejercicio se corresponde con un traspaso efectuado desde inversiones financieras a corto plazo al no tener fecha prevista de enajenación en 2010. En el presente ejercicio no se han considerado variaciones en el valor razonable de dichos activos por no ser significativas.

El saldo de Otros activos financieros está compuesto por fianzas con vencimiento en el ejercicio 2013.

b) Inversiones financieras a corto plazo

El saldo del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre del ejercicio 2009 se corresponde fundamentalmente con partidas a cobrar a corto plazo por dividendos pendientes de cobro.

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad ha comprado y vendido acciones de Actividades de Construcción y Servicios, S.A., las cuales cotizan en el Sistema de Interconexión Bursátil, dentro del Mercado Continuo en las Bolsas de Valores de Madrid, Valencia, Barcelona y Bilbao, por importes de 4.774 y 4.995 miles de euros, respectivamente. Los beneficios generados en las operaciones de venta de acciones han ascendido a 221 miles de euros y figuran registrados en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Asimismo durante el ejercicio 2009, se han devengado dividendos a favor de la Sociedad correspondientes a Actividades de Construcción y Servicios, S.A. por importe de 174 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe “Ingresos financieros – De participaciones en instrumentos de patrimonio en terceros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta.

c) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La información más significativa relacionada con las empresas asociadas al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, es la siguiente (en euros):

Ejercicio 2009

	Domicilio Social	Actividad	Fracción Del Capital	Euros					
				Capital	Reservas	Dividendo a Cuenta	Otras Partidas del Patrimonio Neto	Resultados del Ejercicio	Valor En Libros Coste
Sociedades cotizadas-									
Libertas 7, S.A. y sociedades dependientes (*) (**)	Valencia	Valores y actividades inmobiliarias	28,88%	10.957.219,00	263.217.219,54	(564.256,18)	(13.707.131,76)	4.179.237,24	5.856.377,42
Sociedades no cotizadas (no auditadas) (***)-									
Lapedu, S.A.	Valencia	Comercial y Valores	32,60%	631.050,00	1.406.756,08	-	-	(29.597,10)	387.539,78
Agal Bono, S.A	Pamplona	Valores	32,51%	67.612,50	30.654,57	-	-	10.045,66	28.536,38
Gavar Almogaver, S.A.	Pamplona	Valores	32,51%	67.612,50	35.283,25	-	-	(60,53)	31.448,96
Inversiones y participaciones Mediterraneo, S.A.	Pamplona	Valores	32,50%	67.312,00	38.312,60	-	-	(280,05)	31.303,45
ValorVal, S.A.	Valencia	Valores	32,50%	150.000,00	6.734,28	-	-	(980,83)	48.814,43
Fortis Valora, S.A.	Valencia	Valores	32,50%	260.000,00	(792,45)	-	-	(924,67)	84.500,00
Tros Alt, S.A.	Alboraya	Valores	32,50%	130.000,00	26.805,84	-	-	(2.595,40)	42.313,38
Dibu, S.A.	Valencia	Valores, comercial y actividades inmobiliarias	31,91%	3.913.000,00	5.781.242,38	-	-	(69.845,58)	1.972.878,85
Portal de Valldigna, S.A.	Valencia	Comercial y Valores	32,01%	519.197,89	4.471.054,17	-	-	313.351,01	1.762.791,99
Option Plus, S.A.	Valencia	Valores	32,50%	265.000,00	(55.681,55)	-	-	962,94	86.125,00
Carrer de Landerer, S.A.	Valencia	Valores	32,50%	100.000,00	1.045,57	-	-	(1.121,16)	32.500,00
Plenum Valora, S.A.	Valencia	Valores	32,50%	250.000,00	2.890,33	-	-	5.160,64	81.250,00
Inversiones Selectas, S.A.	Valencia	Valores	32,50%	300.507,00	(31.563,11)	-	-	1.581,42	67.456,24
Fortis Plus Line, S.A.	Valencia	Valores	32,50%	60.102,00	56.733,25	-	-	(213,03)	11.340,47
Instrumental Mobiliaria, S.A.	Valencia	Valores	25,10%	180.300,00	58.736,96	-	-	(1.061,21)	59.676,81
Total									10.584.853,46

(*) Auditada por Deloitte, S.L.

(**) Datos consolidados de Libertas 7, S.A. y sociedades dependientes: Libertas Novo, S.L., Avan Plus, S.A.U., Liberty Park, S.A.U., Oinos Liber, S.A., Novo NOE, S.A., Ficsa Vivienda Segura, S.A., Luxury Liberty, S.A., Selección Lux, S.A., Liberty Lux, S.A., Foro Inmobiliario Civitas, S.A.U. y Al Mukhadir, S.A.

(***) Información obtenida de sus cuentas anuales del 2009 no auditadas por no estar obligadas a ello.

Ejercicio 2008

	Domicilio Social	Actividad	Fracción Del Capital	Euros					Valor En Libros
				Capital	Reservas	Dividendo a Cuenta	Otras Partidas del Patrimonio Neto	Resultados del Ejercicio	Coste
Sociedades cotizadas-									
Libertas 7, S.A. y sociedades dependientes (*) (**)	Valencia	Valores y actividades inmobiliarias	28,88%	10.957.219,00	269.523.997,00	(1.255.345)	(21.654.923,00)	2.437.825,00	5.856.377,42
Sociedades no cotizadas (no auditadas)-									
Lapedu, S.A.	Valencia	Comercial y Valores	32,60%	631.050,00	1.446.429,78	-	-	14.326,30	387.539,78
Agal Bono, S.A.	Pamplona	Valores	32,51%	67.612,50	18.194,57	-	-	(4.892,46)	28.536,38
Gavar Almogaver, S.A.	Pamplona	Valores	32,51%	67.612,50	27.931,30	-	-	(6.211,81)	31.448,96
Inversiones y participaciones Mediterraneo, S.A.	Pamplona	Valores	32,50%	67.312,00	21.372,01	-	-	(4.632,65)	31.303,45
ValorVal, S.A.	Valencia	Valores	32,50%	150.000,00	(2.020,68)	-	-	13.407,92	48.814,43
Fortis Valora, S.A.	Valencia	Valores	32,50%	260.000,00	37.694,33	-	-	(38.486,78)	84.500,00
Tros Alt, S.A.	Alboraya	Valores	32,50%	130.000,00	24.863,90	-	-	1.941,94	42.313,38
Dibu, S.A.	Valencia	Valores, comercial y actividades inmobiliarias	31,91%	3.913.000,00	6.348.575,86	-	-	(294.047,58)	1.972.878,85
Portal de Valldigna, S.A.	Valencia	Comercial y Valores	32,01%	519.197,89	4.470.818,10	-	-	(6.210,54)	1.762.791,99
Option Plus, S.A.	Valencia	Valores	32,50%	265.000,00	26.873,80	-	-	(82.555,35)	86.125,00
Carrer de Landerer, S.A.	Valencia	Valores	32,50%	100.000,00	8.076,97	-	-	(7.031,40)	32.500,00
Plenum Valora, S.A.	Valencia	Valores	32,50%	250.000,00	17.393,69	-	-	(14.503,36)	81.250,00
Inversiones Selectas, S.A.	Valencia	Valores	32,50%	300.507,00	10.168,44	-	-	(39.587,31)	67.456,24
Fortis Plus Line, S.A.	Valencia	Valores	32,50%	60.102,00	8.290,60	-	-	(11.659,35)	11.340,47
Instrumental Mobiliaria, S.A.	Valencia	Valores	25,10%	180.300,00	64.413,74	-	-	(5.676,78)	59.677,12
Total									10.584.853,47

(*) Auditada por Deloitte, S.L.

(**) Datos consolidados de Libertas 7, S.A. y sociedades dependientes: Libertas Novo, S.L., Avan Plus, S.A.U., Liberty Park, S.A.U., Premier Mix, S.A., Primum Vivere, S.A., Oinos Liber, S.A. Novo NOE, S.A., Edon Novo, S.A., Luxury Liberty, S.A., Selección Lux, S.A., Liberty Lux, S.A., Foro Inmobiliario Civitas, S.A.U. y Al Mukhadir, S.A.

(***) Información obtenida de sus cuentas anuales del 2009 no auditadas por no estar obligadas a ello.

No obstante lo anterior, en la mayoría de las sociedades no cotizadas y no auditadas en las que participa la Sociedad, el activo más significativo corresponde a participaciones minoritarias en Libertas 7, S.A., sociedad cotizada y auditada por Deloitte, S.L.

A excepción de Libertas 7, S.A., que cotiza en la Bolsa de Valencia, el resto de las sociedades Asociadas no cotizan en Bolsa. La cotización media del último trimestre y la de cierre del ejercicio 2009 de Libertas 7, S.A. fue de 13,46 euros por acción y 14,80 euros por acción, respectivamente (14,82 euros por acción y 14,75 euros por acción, respectivamente en 2008).

Durante el ejercicio 2009 y anteriores no se han producido deterioros.

Adicionalmente, ninguna de las Sociedades descritas presentan operaciones interrumpidas los ejercicios 2009 y 2008.

El epígrafe "Créditos a empresas del grupo y asociadas" del activo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2009 incluye créditos a empresas asociadas por importe de 781 miles de euros (854 miles de euros al 31 de diciembre de 2008), que devengan un tipo de interés de mercado. Los intereses registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta han ascendido a 36.403,28 euros (39.620,05 en el ejercicio 2008), registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios – Ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros en empresas del grupo y asociadas" (véanse Notas 2-d, 11-a y 12-a).

Durante el ejercicio 2009, se han devengado dividendos a favor de la Sociedad correspondientes a Libertas 7, S.A. por importe de 487 miles de euros (703 miles de euros en 2008), que se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios – Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta (véanse Notas 2-d, 11-a y 12-a).

En cumplimiento del artículo 86 de Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad ha realizado notificaciones a aquellas sociedades por poseer más de un 10% de las mismas.

d) Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. La Sociedad no tiene contratados seguros de crédito sobre sus cuentas a cobrar, considerando su experiencia histórica, la tipología de sus clientes, la baja concentración del riesgo de crédito, etc.

b) Riesgo de liquidez y de flujos de efectivo:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como la póliza de crédito que se detalla en la Nota 10.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

La tesorería de la Sociedad está expuesta al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

Dada la actividad de la Sociedad, ésta no se encuentra expuesta al riesgo de tipo de cambio.

La Sociedad sigue la política de no utilizar instrumentos financieros derivados ni realizar operaciones de cobertura.

9. Patrimonio Neto y Fondos propios

Capital social

El capital social al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 asciende a 1.521.709 euros, 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, gozando todas ellas de iguales derechos políticos y económicos.

Las participaciones en capital poseídas por otras empresas directamente, igual o superior al 10%, al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, son las siguientes:

Sociedad	% Participación
Desperta - Ferro, S.L.	12,69%
Sambori, S.L.	12,69%
Zaragüell, S.L.	12,69%

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 2009 y al 31 de diciembre de 2008 esta reserva se encontraba 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) 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.

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.

El saldo de esta reserva al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 asciende a 121.019,80 euros.

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 dieciocho 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 representasen el 5% del capital social suscrito, al cambio mínimo del nominal y máximo de 150 euros.

En fecha 8 de octubre de 2007, la Sociedad adquirió en virtud de este acto 290 acciones, que representan el 0,019% del capital social, con un valor nominal de 1 euro y un precio de adquisición de 119 euros. El saldo de la reserva por adquisición de acciones propias asciende al cierre del ejercicio 2009 y 2008 a 34.727,18 euros.

Dicha autorización fue renovada en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 9 de junio de 2008 y posteriormente en la Junta General Ordinaria de Accionistas de 22 de junio de 2009, otorgando al Consejo de Administración una nueva autorización por un plazo de 5 años, a fin de poder adquirir acciones de la propia compañía en la Bolsa de Valores de Valencia, hasta el número máximo de acciones que representasen el 10% de capital social suscrito en cada momento, al cambio mínimo del nominal y máximo de 150 euros, así como para enajenarlas y realizar con ellas cuantos negocios jurídicos estén legalmente permitidos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 y concordantes y en la Disposición Adicional 1ª del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

Otras reservas

La totalidad del saldo de "Reservas voluntarias", que al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 asciende a 9.626.545,95 euros y 9.226.864,70 euros, respectivamente, son de libre disposición.

10. Deudas a corto plazo

Deudas con entidades de crédito

Durante el ejercicio la Sociedad ha contratado una póliza de crédito con un límite de 4.000 miles de euros, con vencimiento el 30 de septiembre de 2010 y de la que no había dispuesto importe alguno al cierre del ejercicio.

El tipo de interés medio devengado por dicha línea durante el ejercicio 2009 ha sido el euribor más un diferencial de mercado.

11. Administraciones Públicas y Situación fiscal

a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos deudores

	Euros	
	2009	2008
Hacienda Pública, deudora por IVA	8.806,06	11.531,40
Hacienda Pública, deudora por IS	42.233,87	18.467,38
Total	51.039,93	29.998,78

Saldos acreedores

	Euros	
	2009	2008
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	12.534,07	12.321,54
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	4.081,31	4.096,68
Total	16.615,38	16.418,22

b) Conciliación entre resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades, es la siguiente:

Ejercicio 2009

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Saldo
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos			475.372,90
Diferencias permanentes			
Gastos no deducibles del ejercicio	15.800	-	15.800
Base imponible fiscal			491.172,90

Ejercicio 2008

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Saldo
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos			399.683,68
Diferencias permanentes			
Gastos no deducibles del ejercicio	348,14	-	348,14
Base imponible fiscal			400.031,82

c) Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto (ingreso en el presente ejercicio) por Impuesto sobre Sociedades, es la siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Resultado contable antes de impuestos	491.172,90	399.683,68
Cuota al 25% s/120.202,41€	30.050,61	30.050,60
Cuota al 30% resto	111.291,14	83.948,82
Total cuota	141.341,75	113.999,42
Impacto diferencias temporarias		
Deducciones:		
Por doble imposición	(141.341,75)	(113.999,42)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-

En el ejercicio 2008 se han generado deducciones por doble imposición de dividendos por importe de 199.322,29 euros. A fecha de cierre del ejercicio dichas deducciones están pendientes de aplicar, siendo el plazo máximo de compensación el ejercicio 2015. Al 31 de diciembre de 2008 existen deducciones por doble imposición de dividendos generados en los ejercicios anteriores y pendientes de aplicar por importe de 320.377,05 euros, cuyo plazo máximo de compensación es en el ejercicio 2013 para 127.291,40 euros, y en el ejercicio 2014 para los 193.085,65 euros restantes.

En el ejercicio 2009 se han generado deducciones por doble imposición de dividendos por importe de 166.051,65 euros. A fecha de cierre del ejercicio dichas deducciones están pendientes de aplicar, siendo el plazo máximo de compensación el ejercicio 2016. Al 31 de diciembre de 2009 existen deducciones por doble imposición de dividendos generados en los ejercicios anteriores y pendientes de aplicar por importe de 388.962,88 euros, cuyo plazo máximo de compensación es en el ejercicio 2014 para 187.693,08 euros, y en el ejercicio 2015 para los 201.269,80 euros restantes.

Las deducciones pendientes de aplicar indicadas anteriormente, han sido registradas en el epígrafe "Activos por impuesto diferido" del balance de situación adjunto por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, es probable que dichos activos sean recuperados. Dicha contabilización se ha realizado con abono al epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias de 2009 adjunta.

d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

En septiembre de 2001 las autoridades fiscales concluyeron su inspección parcial sobre las declaraciones por los Impuestos sobre Sociedades de la Sociedad y de 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 levantaron actas por importe de 508.954,01 euros que fueron recurridas por la Sociedad en su totalidad. En octubre de 2004 el Tribunal Económico-Administrativo Regional notificó la anulación de los acuerdos de liquidación emitidos por la A.E.A.T. de Valencia, objeto de los recursos presentados por la Sociedad. No obstante, con fecha 16 de diciembre de 2004 la Administración recurrió en alzada ante el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) la citada resolución del TEAR, habiendo sido notificada a la Sociedad el de 16 de julio de 2007 la resolución de dichos recursos, notificando la desestimación de los recursos de alzada y confirmando las resoluciones anulatorias del TEAR.

Con fecha 27 de febrero de 2009 se le notificó a la Sociedad por parte de la Inspección Regional de la Delegación Especial de Valencia el reinicio de actuaciones inspectoras por el Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad y de las sociedades absorbidas Del Dongo, S.A. y Dos de Dibu, S.A. relativas a los ejercicios 1996 a 1999 por declaración de fraude de ley. Como resultado del procedimiento de comprobación del Impuesto sobre Sociedades de dichos ejercicios le han sido incoadas actas por importe de 501.339,67 euros que han sido recurridas mediante reclamación económico-administrativa ante el TEAR de Valencia en fecha 31 de julio de 2009.

El balance de situación al 31 de diciembre de 2009 y 2008 adjunto no incluye provisión alguna por esta liquidación dado que, en opinión de los Administradores de la Sociedad, previa consulta de sus asesores fiscales y habida cuenta del fallo estimatorio del TEAR de la Comunitat Valenciana, el criterio aplicado por la Sociedad en la referida liquidación del Impuesto sobre Sociedades es correcto y existen suficientes fundamentos jurídicos para defender la postura de la Sociedad frente a la Administración Tributaria.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2009 la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación y los ejercicios 1996 a 1999 y 2005 a 2009 para el Impuesto sobre Sociedades. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

12. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad del "Importe neto de la cifra de negocios" corresponde a la actividad ordinaria de la Sociedad, la cual se realiza en el ámbito territorial español. La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2009 y 2008 distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas (Nota 8-c)	487.314,44	702.689,75
Intereses de valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas (Nota 8-c)	36.403,28	39.620,05
Ventas de la explotación agrícola	17.929,58	19.627,97
Ingresos por arrendamientos (Nota 7)	20.795,02	39.974,36
Total	562.433,32	801.912,13

b) Aprovisionamientos

La composición del saldo de la partida "Aprovisionamientos" que aparece en el debe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2009 y 2008 adjunta, es la siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Compra de mercaderías	9.226,86	3.578,78
Trabajos realizados por otras empresas	2.009,00	2.846,00
Total	11.235,86	6.424,78

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2009 y 2008 se han realizado en territorio nacional.

c) Gastos de personal y cargas sociales

El saldo del epígrafe "Gastos de personal" de los ejercicios 2009 y 2008 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2009	2008
Sueldos, salarios y asimilados	170.402,91	154.073,61
Seguridad Social	41.469,35	36.705,79
Otros gastos sociales	46.500,37	45.173,23
Total	258.372,63	235.952,63

El epígrafe de otros gastos sociales incluye las retribuciones percibidas por los Administradores en concepto de dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración por importe de 43.272 euros (43.272 euros en el ejercicio 2008).

d) Servicios exteriores

La composición del saldo de la partida "Servicios exteriores" que aparece en el debe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 y 2008 adjunta, es la siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Arrendamientos y cánones	15.642,92	40.927,66
Reparaciones y conservación	21.228,79	26.311,18
Servicios de profesionales independientes	83.777,07	26.341,76
Primas de seguros	2.443,68	4.147,09
Servicios bancarios y similares	7.810,76	15.142,43
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.326,43	1.517,96
Suministros	15.948,48	10.710,95
Otros servicios	21.367,83	19.329,11
Total	169.545,96	144.428,14

13. Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

La Sociedad no ha realizado operaciones con partes vinculadas ni mantiene saldos con las mismas al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, salvo los ingresos financieros descritos en las Notas 8-c y 12-a, y los ingresos y gastos por arrendamientos descritos en la Nota 7.

Adicionalmente, durante el presente ejercicio la Sociedad contrató con una empresa asociada un préstamo por importe de 4.900 miles de euros y vencimiento 30 de septiembre de 2009 a un tipo de interés del euríbor más un diferencial de mercado. Los gastos financieros devengados y registrados en el epígrafe "Gastos financieros – por deudas con empresas del grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta han ascendido a 71.911,80 euros.

b) Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas por todos los conceptos durante el ejercicio 2009 por los miembros del Órgano de Administración (integrado por tres hombres y dos mujeres al 31 de diciembre de 2009 y 2008) ha ascendido a 43.272 euros.

No se han producido indemnizaciones por ceses o despidos de ninguno de los miembros del Órgano de Administración o de Dirección de la Sociedad durante el ejercicio.

La Sociedad no ha asumido obligación alguna por cuenta de los miembros del Órgano de Administración. Asimismo, no existe obligación alguna 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, ni de la Alta Dirección.

c) Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los 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 24/1988, 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. Agnès Borel Lemonnier	Libertas 7, S.A.	Gestión de inversiones financieras y promoción inmobiliaria	2,229 %	Presidenta
D. Salvador Castellano Vilar	Libertas 7, S.A.	Gestión de inversiones financieras y promoción inmobiliaria	0,0004 %	-
D. Antonio Bafalgón Hernández	Libertas 7, S.A.	Gestión de inversiones financieras y promoción inmobiliaria	0,0037 %	-

Asimismo, respecto de las actividades realizadas por parte de los miembros del Consejo de Administración en las empresas asociadas detalladas en la Nota 8-c 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 los ejercicios 2009 y 2008.

d) Estructura financiera

La Sociedad presenta un elevado nivel de autofinanciación, cubriendo el resto de sus necesidades financieras, fundamentalmente, mediante financiación prestada por entidades financieras. La Sociedad muestra fondo de maniobra positivo al 31 de diciembre de 2009. Los Administradores de la Sociedad consideran que el nivel disponible en las pólizas de crédito permite la adecuada gestión de las necesidades financieras de la Sociedad.

14. Información sobre medio ambiente

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 la Sociedad no dispone, dentro de su inmovilizado material, de elementos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medioambiente.

Los gastos ordinarios incurridos durante los ejercicios 2009 y 2008 cuyo fin ha sido la protección y mejora del medio ambiente, se encuentran reflejados en la estructura general de costes de la Sociedad, dentro de la partida de gastos de explotación. La Sociedad no ha incurrido en gastos significativos con este destino.

Los Administradores de la Sociedad no han considerado necesario efectuar ningún tipo de provisión correspondiente a actuaciones medioambientales por considerar que no existen contingencias relacionadas con su protección o mejora, dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad.

15. Otra información

a) Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2009 y 2008, detallado por categorías laborales y sexos, que no difiere significativamente de la plantilla al cierre del ejercicio, es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Número Medio de Empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	1	-	1
Personal técnico y mandos intermedios	-	1	1
Personal de administración	1	1	2
Personal obrero	1	1	2
Total	3	3	6

Ejercicio 2008

	Número Medio de Empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Dirección	1	-	1
Personal técnico y mandos intermedios	-	1	1
Personal de administración	1	1	2
Personal obrero	1	1	2
Total	3	3	6

b) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2009 y 2008, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han ascendido a 7.800 euros y 7.757 euros, respectivamente.

c) Acuerdos fuera de balance

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen acuerdos de la Sociedad que no figuren en balance y sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la presente memoria, en su caso, que resulten significativos para determinar la posición financiera de la Sociedad.

d) Impactos comparativos con NIIF

La modificación del artículo 200 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas introducida por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social establece que las sociedades que hayan emitido valores admitidos a cotización en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea, y que, de acuerdo con la normativa en vigor, únicamente publiquen cuentas anuales individuales, vendrán obligados a informar en la memoria de las cuentas anuales de las principales variaciones que se originarían en los fondos propios y en la cuenta de pérdidas y ganancias si se hubieran aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (en adelante, NIIF-UE).

En este sentido, a continuación se informa de las principales variaciones que se habrían producido en el patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, así como en su cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, si se hubieran aplicado las NIIF-UE a las mismas en contraposición con los importes de dichas magnitudes, a dichas fechas, por aplicación de lo establecido en el Plan General de Contabilidad:

- Contabilización del inmovilizado material: de acuerdo a las normas internacionales de contabilidad, el inmovilizado material se contabilizará a coste o a valor de mercado. Los Administradores de la Sociedad consideran que sería de aplicación la primera de las alternativas.
- Valoración de las inversiones en empresas asociadas: de acuerdo con la NIC 27, las participaciones en empresas asociadas, que constituyen la mayor parte del epígrafe "Inmovilizaciones financieras" del balance de situación a 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 adjunto, se contabilizarán utilizando una de las dos alternativas siguientes: a coste o de acuerdo con la NIC 39. Los Administradores de la Sociedad, consideran de aplicación la alternativa del coste.

Por tanto, si se hubieran aplicado las mencionadas normas internacionales de contabilidad, el saldo de fondos propios y el resultado del ejercicio de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 no variarían significativamente respecto al saldo del patrimonio que presenta la Sociedad a dichas fechas.

e) 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 las memorias de las cuentas anuales del ejercicio 1998 y 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.