

# JOAQUIN GONZÁLEZ-MADROÑO GUZMÁN

## INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES



Forum Inmobiliario Cisneros, S.A.

Ejercicio 2.001

---

## INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.

He auditado las cuentas anuales de **FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, SOCIEDAD ANONIMA**, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2001, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales 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 y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 4 de abril de 2001 emití mi informe acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2000 en el que expresé una opinión favorable.

En mi opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2001 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.** al 31 de diciembre de 2001 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2001, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. He verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2001. Mi trabajo como auditor se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Finalizada mi actuación profesional, expido el presente documento extendido en 30 folios numerados que firmo en Valencia, a 7 de marzo de 2002.



JOAQUÍN GONZÁLEZ-MADROÑO GUZMÁN

Auditor nº 03432 ROAC

JOAQUÍN GONZÁLEZ MADROÑO GUZMÁN
MIEMBRO EJERCIENTE DEL
INSTITUTO DE AUDITORES CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA
2002 AS*000218
AÑO N°
COPIA GRATUITA

**FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.****BALANCE DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000**

A C T I V O	31 DICIEMBRE DE 2.001	31 DICIEMBRE DE 2.000		
	(En pesetas)	(En euros)		
	(En pesetas)	(En euros)		
B) INMOVILIZADO	649.159.159	3.901.525,12	777.835.095	4.674.883,07
I.INMOVILIZACIONES INMATERIALES	1.261.150	7.579,66	250.000	1.502,53
2.-Concesiones, patentes, marcas y similares	250.000	1.502,53	250.000	1.502,53
5.-Aplicaciones informáticas	1.070.000	6.430,83	-	-
8.-Amortizaciones	-58.850	-353,70	-	-
II. INMOVILIZACIONES MATERIALES	4.438.767	26.677,53	121.608.598	730.882,39
2.-Inmuebles para arrendamiento	-	-	80.719.069	485.131,38
5.-Otras Instalac.,utillaje, medios auxil. y mobiliario	9.811.230	58.966,68	7.425.207	44.626,39
6.-Anticipos e Inmovilizaciones materiales en curso	-	-	45.300.883	272.263,79
7.-Otro inmovilizado	237.844	1.429,47	237.844	1.429,47
9.-Amortizaciones	-5.610.307	-33.718,62	-12.074.405	-72.568,64
IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	3.700.982	22.243,35	2.072.395	12.455,34
7.-Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	3.700.982	22.243,35	2.072.395	12.455,34
VI.-DEUDORES OPER. TRAFICO A LARGO PLAZO	639.758.260	3.845.024,58	653.904.102	3.930.042,80
1.- Clientes largo plazo por ventas y prestación servic.	639.758.260	3.845.024,58	653.904.102	3.930.042,80
C) GASTOS A DISTRIB. EN VARIOS EJERC.	200.000	1.202,02	2.800.000	16.828,34
D) ACTIVO CIRCULANTE	8.525.872.020	51.241.522,84	7.866.446.593	47.278.296,21
II. EXISTENCIAS	3.354.341.470	20.159.998,26	2.744.119.037	16.492.487,57
2.-Terrenos y solares	2.375.235.885	14.275.455,18	1.704.980.025	10.247.136,33
4.-Obras en curso	950.131.711	5.710.406,59	984.567.808	5.917.371,70
5.-Edificios construidos	28.973.874	174.136,49	54.571.204	327.979,54
III.DEUDORES	4.524.721.319	27.194.122,82	4.544.597.337	27.313.580,09
1.-Clientes ventas y prestac.servicios	2.280.035.245	13.703.287,81	2.476.472.260	14.883.898,04
4.-Deudores varios	2.108.574.239	12.672.786,41	1.956.170.278	11.756.820,15
6.-Administraciones públicas	139.189.947	836.548,43	115.032.911	691.361,72
7.-Provisiones	-3.078.112	-18.499,83	-3.078.112	-18.499,83
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	312.606.330	1.878.801,88	375.757.245	2.258.346,53
5.-Cartera de valores a corto plazo	54.606.330	328.190,65	75.914.270	456.253,95
6.-Otros créditos	258.000.000	1.550.611,23	299.861.793	1.802.205,67
8.-Provisiones	-	-	-18.818	-113,10
VI. TESORERIA	334.202.901	2.008.599,89	201.972.974	1.213.882,02
TOTAL ACTIVO	9.175.231.179	55.144.249,99	8.647.081.688	51.970.007,62

**FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.**

**BALANCE DE SITUACION A 31 DE DICIEMBRE DE 2001 Y 2000**

PASIVO	31 DICIEMBRE 2.001		31 DICIEMBRE 2.000	
	(En pesetas)	(En euros)	(En pesetas)	(En euros)
<b>A) FONDOS PROPIOS</b>	<b>1.804.358.236</b>	<b>10.844.411,40</b>	<b>1.642.890.574</b>	<b>9.873.971,21</b>
I. CAPITAL SUSCRITO	887.231.365	5.332.368,00	887.231.365	5.332.368,00
II. PRIMA DE EMISION	382.003.520	2.295.887,39	382.003.520	2.295.887,39
III. RESERVA DE REVALORIZACION	106.988.430	643.013,41	106.988.430	643.013,41
IV. RESERVAS	160.199.493	962.818,34	112.272.378	674.770,58
1.-Reserva legal	132.333.252	795.338,86	116.893.763	702.545,66
3.-Reserva especial de fusión	-10.517.955	-63.214,18	-10.517.955	-63.214,18
5.-Otras reservas	38.384.196	230.693,66	5.896.570	35.439,10
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS (Beneficio)	374.403.194	2.250.208,42	154.394.881	927.931,82
VII.DIVID. A CUENTA DEL EJERCICIO	-106.467.766	-639.884,16	-	-
<b>B) INGRESOS A DISTRIB.VARIOS EJER.</b>	<b>6.539.888</b>	<b>39.305,52</b>	<b>11.441.541</b>	<b>68.765,05</b>
3.-Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	6.539.888	39.305,52	11.441.541	68.765,05
<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>5.851.000</b>	<b>35.165,22</b>	<b>8.732.000</b>	<b>52.480,38</b>
2.-Provisiones para impuestos	5.851.000	35.165,22	8.732.000	52.480,38
<b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>3.242.900.708</b>	<b>19.490.225,79</b>	<b>2.296.723.864</b>	<b>13.803.588,43</b>
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	1.996.999.178	12.002.206,78	1.480.393.611	8.897.344,79
IV. OTROS ACREEDORES	64.476.204	387.509,79	65.994.000	396.631,93
1.-Deudas efectos a pagar L/plazo	-	-	65.904.000	396.091,02
3.-Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	-	-	90.000	540,91
4.-Administraciones Públicas L/plazo	64.476.204	387.509,79	-	-
VI.-ACREEDORES POR OPERAC. DE TRAFICO A LARGO PLAZO	1.181.425.326	7.100.509,21	750.336.253	4.509.611,70
1.-Anticipos de clientes a largo plazo	1.181.425.326	7.100.509,21	750.336.253	4.509.611,70
<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>4.115.581.347</b>	<b>24.735.142,06</b>	<b>4.687.293.709</b>	<b>28.171.202,56</b>
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	1.531.566.071	9.204.897,47	1.874.941.103	11.268.622,98
1.-Préstamos y otras deudas	1.523.975.611	9.159.277,89	1.863.495.529	11.199.833,69
2.-Deudas por intereses	7.590.460	45.619,58	11.445.574	68.789,29
IV. ACREEDORES COMERCIALES	2.522.364.230	15.159.714,34	2.764.485.236	16.614.890,89
1.-Anticipos de clientes	2.103.095.455	12.639.858,25	2.255.419.625	13.555.344,95
2.-Deudas por compr. o prest.de serv.	143.925.827	865.011,64	107.696.506	647.269,04
3.-Deudas repres.por efectos a pagar	275.342.948	1.654.844,45	401.369.105	2.412.276,90
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	34.111.439	205.013,88	29.034.909	174.503,32
1.-Administraciones públicas	14.887.994	89.478,65	19.291.778	115.945,92
3.-Otras deudas	1.186.774	7.132,66	434.187	2.609,52
4.-Remuneraciones pendientes de pago	18.036.671	108.402,58	9.308.944	55.947,88
VI. PROVISIONES OPERACIONES TRAFICO	27.539.607	165.516,37	18.832.461	113.185,37
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>9.175.231.179</b>	<b>55.144.249,99</b>	<b>8.647.081.688</b>	<b>51.970.007,62</b>

**FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.**

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2.001 Y 2.000**

<b>DEBE</b>	<b>31-XII-2.001</b>		<b>31-XII-2.000</b>	
	<b>(En pesetas)</b>	<b>(En euros)</b>	<b>(En pesetas)</b>	<b>(En euros)</b>
<b>A.-GASTOS</b>				
<b>1.-REDUCCION DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS TERMINADOS</b>	1.364.419,881	8.200.328,64	819.046.417	4.922.568,11
<b>2.-APROVISIONAMIENTOS</b>	1.944.580.651	11.687.165,09	1.554.398.978	9.342.126,01
a) Consumo de edificios adquiridos	16.823.072	101.108,70	-	-
b) Consumo de terrenos y solares	963.761.360	5.792.322,43	600.636.382	3.609.897,36
d) Consumo de otros aprovisionamientos	963.996.219	5.793.733,96	953.762.596	5.732.228,65
<b>4.-GASTOS DE PERSONAL</b>	148.452.911	892.219,96	114.696.622	689.340,58
a) Sueldos, salarios y asimilados	107.656.616	647.029,29	85.976.782	516.730,87
b) Cargas sociales	40.796.295	245.190,67	28.719.840	172.609,71
<b>5.-DOTACIONES AMORT.DE INMOVILIZADO</b>	1.571.142	9.442,75	2.372.166	14.257,00
<b>6.-VARIACIONES DE LAS PROVISIONES DE TRAFICO Y PERDIDAS DE CREDITOS INCOBRABLES</b>	8.628.871	51.860,56	10.179.673	61.181,07
a) Variación provisiones existencias.	8.628.871	51.860,56	10.179.673	61.181,07
<b>7.-OTROS GASTOS DE EXPLOTACION</b>	80.616.516	484.515,02	75.785.867	455.482,23
a) Servicios exteriores	68.059.961	409.048,60	62.643.385	376.494,33
b) Tributos	12.556.555	75.466,42	13.142.482	78.987,91
<b>I.- BENEFICIO DE EXPLOTACION</b>	<b>393.346.203</b>	<b>2.364.058,29</b>	<b>241.655.738</b>	<b>1.452.380,24</b>
<b>8.-GTOS.FINANCIEROS Y GTOS. ASIMILADOS</b>	90.876.828	546.180,84	64.948.046	390.345,72
c) Por deudas con terceros y asimilados	69.589.424	418.240,86	58.230.028	349.969,52
d) Pérdidas de invers.financieras	21.287.404	127.939,87	6.718.018	40.376,10
e) Gastos financieros redondeo	-	0,10	-	0,10
<b>9.-VARIA.DE LAS PROVIS.DE INVERS.FINANC.</b>	-	-	16.615	99,86
<b>II.- RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>219.648.240</b>	<b>1.320.112,41</b>	<b>130.313.057</b>	<b>783.197,15</b>
<b>III.-RTDOS.DE LAS ACTIVID. ORDINARIAS</b>	<b>612.994.443</b>	<b>3.684.170,70</b>	<b>371.968.795</b>	<b>2.235.577,38</b>
<b>12.-PERD.PROCED.INMO.MATER.INMAT.Y CART.CONT.</b>	2.251	13,53	200.544.996	1.205.299,70
<b>14.-GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	38.520.000	231.509,86	6.000.000	36.060,73
<b>V.- BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>575.128.343</b>	<b>3.456.590,86</b>	<b>166.003.985</b>	<b>997.703,94</b>
<b>16.-IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES</b>	200.725.149	1.206.382,44	11.609.104	69.772,12
<b>VI.-RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)</b>	<b>374.403.194</b>	<b>2.250.208,42</b>	<b>154.394.881</b>	<b>927.931,82</b>

**FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.**

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2.001 Y 2.000**

<b>HABER</b>	<b>31-XII-2.001</b>		<b>31-XII-2.000</b>	
	<b>(En pesetas)</b>	<b>(En euros)</b>	<b>(En pesetas)</b>	<b>(En euros)</b>
<b>B.-INGRESOS</b>				
<b>1.-IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</b>				
a) Ventas	1.965.894.820	11.815.265,83	1.221.462.341	7.341.136,52
b) Ingresos por arrendamientos	1.963.690.341	11.802.016,64	1.213.078.875	7.290.750,87
	2.204.479	13.249,19	8.383.466	50.385,65
<b>2.-AUMENTOS DE EXISTENCIAS DE PROMOCIONES EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS</b>	1.974.564.039	11.867.368,88	1.576.962.031	9.477.732,69
<b>3.- TRABAJOS EFECTUADOS POR LA EMPRESA PARA EL INMOVILIZADO</b>	-	-	19.573.760	117.640,67
<b>5.-OTROS INGRESOS DE EXPLOTACION</b>	1.157.316	6.955,61	137.329	825,36
a) Ingresos accesorios y otros	1.157.316	6.955,61	137.329	825,36
<b>I.-PERDIDAS DE EXPLOTACION</b>	-	-	-	-
<b>6.-INGRESOS DE PARTICIPAC.EN CAPITAL</b>	3.255.835	19.567,96	8.475.419	50.938,29
b) En empresas asociadas	-	-	2.284.480	13.730,00
c) En otras empresas	3.255.835	19.567,96	6.190.939	37.208,29
<b>7.-INGRESOS DE OTROS VALORES NEGOCIABLES Y DE CREDITOS DEL ACTIVO INMOVILIZADO</b>	-	-	1.449.829	8.713,65
<b>8.-OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS</b>	307.269.233	1.846.725,28	185.352.470	1.113.990,78
c) Otros intereses	29.676.341	178.358,40	20.087.554	120.728,63
d) Benefic.en inversiones financieras	277.592.892	1.668.366,88	165.264.916	993.262,15
<b>II.- RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	-	-	-	-
<b>III.-PERDIDAS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	-	-	-	-
<b>10.-BEN.EN ENAJEN.INM.MATER.INMAT.Y CART.CONT.</b>	-	-	31.745	190,79
<b>13.-INGRESOS EXTRAORDINARIOS</b>	656.151	3.943,55	548.441	3.296,20
<b>IV.-RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	37.866.100	227.579,84	205.964.810	1.237.873,44
<b>V.-PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	-	-	-	-
<b>VI.-RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)</b>	-	-	-	-

# **FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.**

## **MEMORIA DEL EJERCICIO 2.001**

### **I.- INFORMACION SOCIETARIA Y ACTIVIDAD**

Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. fue constituida inicialmente bajo la denominación de Sociedad Anónima de Cuentas en Participación, en escritura que el 19 de Febrero de 1.973 autorizó el Notario de Madrid Don Francisco Lucas Fernández. Modificada por otras de fecha cinco y veintinueve de Agosto de 1.974 por el Notario de Valencia Don Enrique Taulet y Rodríguez Lueso, siendo en esta última en la que se modificó su denominación por la que hoy tiene y siendo su domicilio social, calle Caballeros, número veinte de Valencia.

La duración de Forum Inmobiliario Cisneros, S.A., según el artículo 3º de los Estatutos sociales, es por tiempo indefinido.

La actividad de la Sociedad está actualmente centrada en la promoción inmobiliaria. No obstante, su objeto social, definido en el artículo segundo de sus Estatutos sociales, es el que seguidamente se transcribe:

" La Sociedad tendrá por objeto:

a) La adquisición, propiedad, explotación, gestión, administración, arrendamiento no financiero, enajenación, y prestación de servicios y asesoramiento de todo tipo y en todas sus formas, de negocios y operaciones inmobiliarias de promoción y construcción.

b) La adquisición, tenencia, disfrute, y enajenación de toda clase de bienes muebles, valores y activos mobiliarios, por cuenta propia, de participaciones en cualquier tipo de empresas y negocios, así como su afianzamiento, y ello con exclusión de las actividades sujetas a legislación especial.

Las actividades relacionadas podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades y empresas con análogo objeto, tanto en España como en el extranjero."

### **II.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES**

- Las cuentas anuales han sido formuladas de conformidad con la normativa vigente, tomando como base los registros contables de la Compañía, ajustándose a lo dispuesto en la legislación vigente y de conformidad con los criterios contables del Plan General de Contabilidad.

- Dichas cuentas han sido formuladas por los administradores de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas por la Junta General.

-Las cifras comprendidas en los documentos que componen las cuentas anuales: el Balance, la Cuenta de Perdidas y Ganancias y la Memoria de forma completa, se expresan en euros por vez primera, a pesar de que la sociedad ha llevado sus libros de contabilidad durante el ejercicio 2.001 en pesetas.

El proceso de adopción de la moneda única europea, EURO, como consecuencia de la integración de España en la Unión Monetaria, con efectos desde 1 de enero de 1.999, ha traído consigo la necesidad de adaptar la información económico-financiera que deben mostrar las empresas. Dentro del período transitorio de adaptación, la sociedad ha optado por expresar las cuentas anuales del ejercicio 2.001 en euros y convertir los estados financieros relativos a dicho ejercicio, expresados en pesetas a la indicada moneda, aplicando para ello las Normas sobre Aspectos Contables de la Introducción del euro aprobadas por el Real Decreto 2.814/98, de 23 de diciembre, integrándose plenamente en las exigencias que a partir de 1 de enero de 2.002 delimita la indicada normativa.

No obstante lo anterior, y a los efectos de facilitar una mayor comprensión las cifras del Balance y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, se facilitan a doble columna, en euros y en miles de pesetas.

- Se han incluido en los cuadros del Balance de situación y en los de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, así como en el cuadro de financiación, a efectos comparativos, las cifras correspondientes al ejercicio anterior de la sociedad, debidamente adaptadas al euro, pues en 2.000 la cuentas se formularon en pesetas.

### **III.-DISTRIBUCION DE RESULTADOS**

El Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, la siguiente propuesta:

<b>BASE DE REPARTO</b>	(en euros)
-Beneficio del ejercicio 2.001	2.250.208,42
<b>APLICACIÓN</b>	
A Reserva Legal	225.020,85
A dividendo a cuenta del Ejercicio 2.001	639.884,16
A dividendo complementario del Ejercicio 2.001	399.927,60
A Reserva Voluntaria	985.375,81
<b>TOTAL</b>	<b>2.250.208,42</b>

El estado contable justificativo de la existencia de resultados y liquidez suficientes para poder realizar el reparto de dividendo a cuenta del ejercicio 2.001, acordado por el Consejo de Administración, figura como Anexo I a esta Memoria.

### **IV.- NORMAS DE VALORACIÓN**

Se han seguido los criterios de valoración y normas contables contenidos en el Plan General de Contabilidad.

**1) Inmovilizado Inmaterial:** han sido valorados por el precio de adquisición los costes de registro de propiedad industrial y de programas informáticos, incluyéndose en su valor el importe de las inversiones adicionales o complementarias que, en su caso, se realicen en cada elemento y que supongan una ampliación, modernización o mejora. El coeficiente de amortización aplicado a los programas informáticos es del 33% anual.



2) **Inmovilizado material:** se valora por el precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en su valor el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan en cada elemento y que suponen una ampliación, modernización o mejora.

Los coeficientes de amortización aplicados para el cálculo de la depreciación experimentada por los elementos que componen el Inmovilizado material, de conformidad con las Disposiciones legales, son:

	AMORTIZACIÓN ANUAL
Inmuebles para arrendamientos	4%
Mobiliario y enseres	10%
Elementos de transporte	16%
Equipos proceso información	25%

Los inmuebles para arrendamientos se amortizan al 4% de su valor, deducido el correspondiente al suelo, por tener una antigüedad superior a 20 años.

3) **-Valores negociables:** por su precio de adquisición más los gastos de la operación, incrementado o disminuido con el importe teórico de los derechos adquiridos o enajenados, respectivamente, y aplicándoseles las correcciones valorativas que se detallan a continuación:

**Inversiones financieras temporales:** esta cuenta incluye todas las participaciones que ostenta la Sociedad en empresas no asociadas.

Se contabilizan por el precio de adquisición y si el valor de mercado resulta inferior al de adquisición, se realizan las correspondientes provisiones para reflejar la depreciación experimentada.

En los valores admitidos a cotización oficial, el valor de mercado es el que resulte más bajo de entre la cotización media del último trimestre del ejercicio y la última cotización del año.

La depreciación del Ejercicio de la cartera de valores de la Sociedad se considera como gasto.

Respecto a los valores no admitidos a cotización, se contabilizan por su precio de adquisición y si su valor teórico-contable resulta inferior a aquel, se dota la provisión por la diferencia de valor existente.

4) **-Clientes, proveedores y deudores de tráfico:** Se valoran por su nominal.

- Se consideran deudores a corto plazo, aquellos créditos de la sociedad con vencimiento inferior a 12 meses, y a largo plazo aquellos créditos con vencimiento superior a 12 meses.

- Los intereses incorporados al nominal de créditos por operaciones de tráfico a largo plazo se contabilizan como ingresos a distribuir en varios ejercicios, imputándose anualmente a resultados el importe correspondiente.

5) **-Existencias:** por su coste de adquisición. En aplicación de las normas de adaptación del Plan General Contable a las empresas inmobiliarias el coste se determina añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes.

-Edificios construidos: al coste del solar más el coste de la obra ejecutada, teniendo en cuenta los costes directamente imputables.

-Edificios en curso: por el coste de la obra ejecutada.

-Terrenos y solares: al coste de adquisición.

El solar junto con la promoción en curso de cualquier edificio, se traspasa a Edificios construidos cuando la obra está sustancialmente terminada. A éstos efectos, de conformidad con lo legalmente previsto, la sociedad ha establecido el 99% del coste de construcción, excluido el valor del solar, como porcentaje determinante para considerar la obra sustancialmente terminada.

La imputación de costes conjuntos de las promociones o edificios, a las partes específicas o individualmente enajenables, se realiza atendiendo a los criterios de atribución establecidos para cada partida por los técnicos facultativos de obra sobre la base del presupuesto del coste de ejecución.

6) **-Provisiones para riesgos y gastos:** Se ha incluido la provisión para impuestos por el coste estimado de deudas tributarias devengadas, a pagar.

7) **-Acreedores:** Por su valor nominal.

-Acreedores a largo plazo: Débitos que tiene la Sociedad con vencimiento superior a un año.

Las cuentas más significativas son la de "Anticipos de clientes", que corresponde a las entregas pendientes de realizar a los compradores, y la de "Préstamos hipotecarios", subrogables a los clientes en el momento de la entrega de llaves.

-Acreedores a corto plazo: Débitos que tiene la Sociedad cuyo vencimiento es inferior a un año.

En virtud de las normas de adaptación del Plan General Contable al sector inmobiliario, se contabiliza como "Anticipo de clientes" cualquier cantidad entregada a cuenta por los clientes más el IVA repercutido no devengado fiscalmente.

-Intereses: se contabilizan por el principio de devengo, periodificándose como gasto, a corto o largo plazo en función de que su vencimiento sea inferior o no a un año

8) **-Impuesto sobre Beneficios:** La sociedad ha contabilizado como gasto del ejercicio el Impuesto de Sociedades calculado, aplicando el tipo impositivo vigente al resultado antes de Impuestos, si bien el impuesto a pagar se calculará teniendo en cuenta el diferimiento de imputación de rentas positivas derivada de la reinversión de beneficios extraordinarios prevista en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, y tras la aplicación de las deducciones correspondientes aplicables.

9) **-Gastos:** por su precio de coste.

10) **-Ingresos:** por su valor nominal.

Cuando la obra está “sustancialmente terminada”, es decir, tiene incorporado el 99% del coste total de construcción, excluido el valor del suelo, pasa a contabilizarse como cifra de negocios, el importe de los anticipos de clientes por ventas.

11) **-Provisiones de tráfico:** Se dota la provisión para terminación de promociones cuando ya ha sido imputado a la promoción el 99% del coste total de construcción, deducido el valor del solar, por el 1% restante.

La estimación del 100% del coste total de construcción de cada promoción, exceptuando el valor del solar, se determina por los técnicos competentes al confeccionar el presupuesto base de la ejecución material de la obra.

No existe cobertura de riesgos, sino del 1% del coste total de construcción pendiente de incorporar a la promoción.

## **V.- INMOVILIZACIONES INMATERIALES**

Los movimientos registrados en los grupos integrantes del Inmovilizado Inmaterial, han sido los siguientes:

	<b>Marcas</b>	<b>Aplicaciones informáticas</b>
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.001	1.502,53	-
(+) Entradas	-	6.430,83
(-) Salidas	-	-
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.001	1.502,53	6.430,83
C) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2.001	-	-
(+) Dotación y aumentos	-	353,70
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	-	-
D) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.001	-	353,70

## **VI.- INMOVILIZACIONES MATERIALES**

Los movimientos registrados en los grupos integrantes del Activo Inmovilizado, han sido los siguientes:

	Inmuebles arrendamientos	Otras instalaciones utillaje y mobiliario.	Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	Otro Inmovilizado	Importe Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.001	485.131,38	44.626,39	272.263,79	1.429,47	803.451,03
(+) Entradas	-	15.768,20	-	-	15.768,20
(-) Salidas	(485.131,38)	(1.427,91)	(272.263,79)	-	(758.823,08)
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.001	-	58.966,68	-	1.429,47	60.396,15
C) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2.001	(43.474,48)	(28.217,49)	-	(876,67)	(72.568,64)
(+) Dotación y aumentos	(4.464,59)	(4.395,76)	-	(228,70)	(9.089,05)
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	47.939,07	-	-	-	47.939,07
D) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.001	-	(32.613,25)	-	(1.105,37)	(33.718,62)

Los inmuebles en arrendamiento junto con las inmovilizaciones materiales en curso correspondientes a la rehabilitación de algunos de los inmuebles en arrendamiento, han sido objeto de transmisión al haberse realizado una aportación de la rama de actividad de arrendamientos a favor de S.A. Playa de Alboraya. Por esta transmisión se recibieron en contraprestación 68.500 acciones representativas de su capital que fueron contabilizadas en Inversiones financieras temporales. Esta operación consta descrita en el apartado XV-3 de esta Memoria.

## **VII.- INVERSIONES FINANCIERAS**

Los movimientos registrados, han sido los siguientes:

### **1) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES**

	Participaciones en Capital
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.001	456.253,95
Entradas	2.604.932,59
Salidas	2.732.995,89
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.001	328.190,65

## 2) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

	Fianzas y Depósitos Constituidos
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.001	12.455,34
Entradas	9.908,21
Salidas	120,20
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.001	22.243,35

- Notificaciones efectuadas y recibidas con relación a participaciones en el capital social superiores al 10%. :

De conformidad con lo previsto en el artículo 86 de la L.S.A., se hace constar que en el ejercicio 2.001, la Sociedad Forum Inmobiliario Cisneros, S.A., comunicó haber superado el 10% de participación en la entidad Negocios y Participaciones Valencianas, S.A., posteriormente absorbida por Valenciana de Negocios, S.A., habiendo liquidado totalmente la participación en dicha Compañía antes de cerrar el ejercicio.

Por otra parte, la entidad Valenciana de Negocios, S.A. comunicó en marzo de 2.001 haber superado su participación en esta entidad del 10%.

## VIII.- CREDITOS COMERCIALES

	Ingresos 2.001	Imputados a resultado	Saldo pendiente de imputación
Intereses diferidos	42.697,19 €	72.156,71 €	39.305,52 €

Anticipos de Clientes	Saldo 31-XII-01	En Efectivo	En efectos comerciales a cobrar
A corto plazo	12.639.585,25 €	1.966.519,51 €	10.613.237,53 €
A largo plazo	7.100.509,21 €	3.372.331,23 €	3.728.177,89 €

	Descontados 2.001	Entregados en gestión de cobros 2.001	En cartera 31-XII-01
Efectos	-	742.320,92 €	10.943.214,65 € (*)

(\*) Incluyendo efectos de cobertura de hipoteca, en garantía de la subrogación de los clientes en el préstamo hipotecario y que no llegan a presentarse al cobro.

## IX.- EXISTENCIAS

El desglose del valor del suelo y de la construcción de los inmuebles incluidos en existencias, es el siguiente:

2.001	Edificios construidos	Edificios en curso	TOTAL
CONSTRUCCIONES	150.524,20	5.710.406,59	5.860.930,79
SOLARES	23.612,29	14.275.455,18	14.299.067,47
TOTAL	174.136,49	19.985.861,77	20.159.998,26

Los compromisos contraídos con clientes, ascienden a 18.499.503,21 euros -a precio de venta- y son un total de 160 viviendas, 156 garajes, 11 locales comerciales y 31 trasteros que figuran en existencias en edificios en curso. Al existir contrato de venta suscrito con clientes sobre dichas unidades, su disponibilidad está limitada.

El desglose de la variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos, ha sido la siguiente:

2.001	Edificios construidos	Edificios en curso	TOTAL
Incrementos	1.731.777,33	10.135.591,56	11.867.368,89
Disminuciones	8.165.757,19	34.571,45	8.200.328,64

## X.- FONDOS PROPIOS

Los movimientos de las partidas que figuran en el Balance en esta agrupación, así como las causas de los mismos, son los reflejados a continuación:

	Capital suscrito	Prima de Emisión	Reserva de Revalorización	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Dividendo Activo a Cuenta y Complem.	Pérdidas y Ganancias	Reserva Fusión	Fondos Propios
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2.001	5.332.368	2.295.887,39	643.013,41	702.545,66	35.439,10	-	927.931,82	(63.214,18)	9.873.971,20
DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DEL EJERCICIO ANTERIOR	-	-	-	92.793,20	195.254,56	639.884,16	(927.931,82)	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO 2.001	-	-	-	-	-	-	2.250.208,42	-	2.250.208,42
OTROS AUMENTOS	-	-	-	-	-	(639.884,16)	-	-	(639.884,16)
OTRAS DISMINUCIONES	-	-	-	-	-	(639.884,16)	-	-	(639.884,16)
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.001	5.332.368	2.295.887,39	643.013,41	795.338,86	230.693,66	(639.884,16)	2.250.208,42	(63.214,18)	10.844.411,30

## CAPITAL SOCIAL

La Sociedad tiene un capital social totalmente desembolsado, de 5.332.368 euros, representado por 5.332.368 acciones ordinarias, representadas por anotaciones en cuenta, de un euro de valor nominal, con iguales derechos, libremente transmisibles y admitidas a negociación oficial, todas ellas, en la Bolsa de Valores de Valencia.

## CAPITAL AUTORIZADO:

En Junta General de 22-XII-99 se delegó en el Consejo la facultad de acordar aumentos de capital, hasta un máximo de 2.666.184 euros por plazo de 5 años, que no ha sido utilizada hasta la fecha.

## **DISPONIBILIDAD DE LAS RESERVAS:**

**PRIMA DE EMISIÓN:** de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades Anónimas, se puede utilizar el saldo de la prima de emisión para ampliar capital con cargo a reservas y no existe restricción específica alguna en cuanto a su disponibilidad.

**RESERVA DE REVALORIZACIÓN:** será disponible, en los términos previstos en el citado RDL y RD 2.607/96, de 20 de Diciembre; al haber sido comprobado su saldo por la Inspección Tributaria, el saldo de esta reserva podrá destinarse a compensar resultados negativos, o a ampliación de capital. Transcurridos que sean 10 años, contados a partir del 31-XII-96, fecha de cierre del Balance en que se practicó la actualización, esta reserva será libremente disponible.

**RESERVA LEGAL:** sólo podrá utilizarse para cubrir el saldo deudor de la cuenta de Pérdidas y Ganancias, en caso de no tener otras reservas disponibles con que cubrir dicho saldo.

**RESERVA VOLUNTARIA:** su saldo es libremente disponible y capitalizable de no existir resultados negativos pendientes de compensación.

## **XI.-PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS**

El movimiento registrado en el ejercicio, es el siguiente:

<b>Movimientos de las Provisiones para riesgos y gastos</b>	<b>Importe</b>
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.001	52.480,38
(+) Dotaciones	45.641,24
(-) Aplicaciones	62.956,40
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.001	35.165,22

Estas provisiones corresponden al Impuesto de Actividades Económicas devengado y no pagado por los metros cuadrados vendidos en el Ejercicio.

## **XII.- DEUDAS NO COMERCIALES**

### **A) ACREEDORES A LARGO PLAZO:**

Engloba las deudas de la Sociedad con vencimiento superior a 12 meses, entre ellas las correspondientes a:

- Anticipos de clientes por unidades vendidas y pendientes de entrega, por un total importe de 7.100.509,21 euros.
- Deudas con entidades de crédito, correspondientes a préstamos hipotecarios subrogables a clientes, por importe de 12.002.206,78 euros. El tipo medio de interés de estos préstamos en 2.001 ha sido del 3,85%.
- Impuesto sobre beneficios diferido a largo plazo, correspondiente a las rentas obtenidas en la venta de las acciones de S.A. Playa de Alboraya, recibidas en contraprestación a la aportación de la rama de actividad de arrendamientos, y acogidas a la reinversión de beneficios extraordinarios prevista en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, cuya imposición queda diferida a ejercicios futuros. Su importe asciende a 387.509,79 euros.

## B) ACREEDORES A CORTO PLAZO:

El total importe de las deudas con vencimiento inferior a un año, asciende a 24.735.142,06 euros y su detalle figura en el Pasivo del Balance.

En el epígrafe "Deudas con Entidades de Crédito" se incluyen las cuentas "Préstamos y otras deudas", que corresponde a préstamos hipotecarios al promotor subrogables a los clientes en el momento en que se produzcan la entrega a los compradores y "Deudas por intereses" que corresponde a los intereses del préstamo pendientes de pago a la fecha. El importe total de este epígrafe asciende a 9.204.897,47 euros. El tipo medio de interés de estos préstamos, en 2.001, ha sido del 4,65%.

Tanto en el largo como en el corto plazo, se contabilizan los préstamos concedidos por su total importe, a pesar de no estar dispuestos íntegramente. La parte no dispuesta figura contabilizada en el Activo del Balance en Deudores, en la cuenta "Retenciones condicionadas de préstamos" por importe global de 12.639.876,31 euros.

Por otra parte, el importe de los gastos financieros devengados y no pagados, asciende a 45.610,58 euros.

El detalle de las deudas no comerciales, es el siguiente:

<b>DEUDAS NO COMERCIALES</b> (todas ellas a corto plazo)	<b>IMPORTE</b>
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	89.478,65
OTRAS DEUDAS	7.132,66
REMUNERACIONES PENDIENTES	108.402,57
<b>TOTAL</b>	<b>205.013,88</b>

Su desglose, es el siguiente:

<b>ADMINISTRACIONES PÚBLICAS</b>	<b>IMPORTE</b>
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	47.636,83
RETENCIONES	28.871,77
SEGURIDAD SOCIAL	12.970,05
<b>TOTAL</b>	<b>89.478,65</b>
<b>OTRAS DEUDAS</b>	<b>IMPORTE</b>
DIVIDENDO ACTIVO A PAGAR	7.132,66
<b>TOTAL</b>	<b>7.132,66</b>
<b>REMUNERACIONES PENDIENTES</b>	<b>IMPORTE</b>
PREVISION PAGAS EXTRAS	18.394,23
PARTICIPACIÓN DEL CONSEJO EN GANANCIAS	90.008,34
<b>TOTAL</b>	<b>108.402,57</b>

## XIII.- SITUACIÓN FISCAL

La conciliación del resultado contable con la base imponible del impuesto sobre sociedades, es la siguiente:



	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO
Resultado contable del Ejercicio			2.250.208,52
Impuesto sobre Sociedades 35% de la Base Imponible	1.206.382,44		3.456.590,96
<b>DIFERENCIAS TEMPORALES</b>			
<b>A) CON ORIGEN EN EL EJERCICIO</b>			
• Rentas a diferir por reinversión de beneficios extraordinarios	-	1.107.170,84	2.349.420,12
<b>B) CON ORIGEN EJERCICIOS ANT.</b>			
• Beneficios diferidos	-	-	
Compensación B.I. Negativas	-	-	
Base Imponible fiscal			2.349.420,12
• Cuota Impuesto s/ Sociedades 35%			822.297,05
- Deducción por doble imposición			3.424,39
- Retenciones y pagos a cuenta			771.235,83
<b>CUOTA A PAGAR</b>			<b>47.636,83</b>

La Sociedad, no dispone de Bases Imponibles negativas de ejercicios anteriores a compensar en próximos ejercicios. Tampoco dispone de deducción por doble imposición por haber aplicado el saldo disponible generado en el presente ejercicio, con una base de 19.567,96 euros al 50%.

La Sociedad se ha acogido a los beneficios fiscales derivados de la reinversión de beneficios extraordinarios generados en la venta de las 68.500 acciones de S.A. Playa de Alboraya, recibidas en contraprestación a la aportación de rama de actividad de arrendamientos, realizada en 2.001 a favor de la citada entidad. El importe de la citada transmisión ascendió a 1.514.270 euros, y las rentas positivas generadas en la misma a 1.543.095,25 euros, de las que 435.924,41 euros se han integrado en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2.001 y 1.107.170,84 euros se acogen a la reinversión de beneficios extraordinarios y al diferimiento del impuesto.

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley del Impuesto de Sociedades, la sociedad tiene la obligación de reinvertir el importe obtenido en la transmisión de los elementos que cumplen las condiciones legales para acogerse a la misma -cifrado en el 71,75% del importe global de la transmisión, es decir 1.086.488,73 euros-, en el año anterior o hasta en los tres años posteriores a la transmisión. Con ello cabe diferir el pago del impuesto, en los 7 años siguientes a los tres antes citados para poder realizar la reinversión, mediante la integración en la base imponible de dichos ejercicios, por séptimas partes, de las rentas positivas generadas, lo que supondrá integrar en la base imponible del impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2.005 a 2.011, la cantidad de 158.167,26 euros, o en un periodo superior y con un menor importe a imputar, si el plazo de amortización de los elementos en que materialice la reinversión fuere superior.

Por otra parte, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 24/2001, de 31 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, se otorga una nueva alternativa fiscal, a opción de la sociedad, en relación a la tributación de este beneficio extraordinario, consistente en la integración total de la renta pendiente de imputar en la base imponible del impuesto sobre Sociedades, en el año en que produzca efectivamente la reinversión, y de aplicar una deducción en la cuota del 17%, lo que supone una reducción del tipo impositivo del 35% al 18%.

#### **XIV.- INGRESOS Y GASTOS**

Se detalla seguidamente el desglose de determinadas partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias:

##### **GASTOS E INGRESOS EXTRAORDINARIOS:**

<b>GASTOS EXTRAORDINARIOS 2.001</b>	<b>INGRESOS EXTRAORDINARIOS 2.001</b>
231.509,86 € (donación realizada a una entidad sin ánimo de lucro y anulación de fianza por arrendamiento).	3.943,55 € (prescripción del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de 1.989 y 1.990).

Desglose de determinadas partidas del Debe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias:

2 a) Consumo Edificios adquiridos		2 b) Consumo de Terrenos y Solares		2 d) Consumo de otros aprovisionamientos	
101.108,70€		5.792.322,43 €		5.793.733,96 €	
4 b) Cargas sociales	Seg.Soc. a cargo empresa	Participación Consejo	Dietas Consejo	Otros Gastos sociales	
	132.340,18 €	90.008,34 €	17.128,84 €	5.713,31 €	

■ La cifra de negocios de 11.815.265,83 euros, proviene de la actividad ordinaria que desarrolla la sociedad en la ciudad de Valencia y poblaciones de su área metropolitana.

■ La media de empleados por categorías a lo largo del ejercicio, ha sido la siguiente:

<b>CATEGORIA LABORAL</b>	<b>Nº DE EMPLEADOS</b>
Titulado superior	6
Técnicos	3
Jefes de 1ª	2
Oficial de 2º	2
Auxiliares Administrativos	6
Vendedor	1
Ordenanza	1
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>

#### **XV.- OTRA INFORMACIÓN**

##### **1.-REMUNERACION DEL CONSEJO**

A) Las retribuciones devengadas por los miembros del Consejo de la sociedad en el ejercicio 2.001, han sido las siguientes, clasificadas por conceptos retributivos:

<b>Dietas de asistencia a Consejos y Comisiones</b>	<b>Sueldos</b>	<b>Participación en ganancias</b>
17.128,84 €	91.987,82 €	90.008,34 €

B) No existen concedidos créditos, anticipos ni garantías a los miembros del Consejo de Administración.

C) La Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida distintas a las previstas en el convenio colectivo que le es de aplicación, tanto respecto de los actuales como de los antiguos miembros del Consejo de Administración.

## **2. - ACTUALIZACIÓN DE BALANCE R.D.L. 7/96.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del R.D. 2607/96, de 20 de Diciembre, la sociedad debe informar sobre la actualización realizada mientras permanezcan en el patrimonio los bienes actualizados. Con el Balance de cierre del ejercicio 1.996, tanto Forum Inmobiliario Cisneros, S.A., sociedad absorbente de Fomento Inmobiliario Central, S.A., como esta última, procedieron a la actualización de Balance autorizada, figurando en el pasivo en Fondos Propios, el saldo de la Reserva de Revalorización correspondiente al incremento de valor experimentado en las partidas del Inmovilizado Material, Solares de edificios construidos y Terrenos y solares figurados en existencias, una vez deducido con cargo a dicho saldo el 3% correspondiente al tipo de gravamen que fue establecido. Las operaciones de actualización realizadas por ambas entidades fueron objeto de comprobación por la Inspección Tributaria, hallándolas de conformidad.

Los criterios empleados en la actualización fueron los fijados en el Real Decreto Ley 7/96 y Real Decreto anteriormente mencionado, es decir:

1º Se procedió a la aplicación de los coeficientes de actualización, tanto al precio de adquisición como a las amortizaciones fiscalmente deducible, en función del año de adquisición y amortización practicada en cada elemento de las siguientes partidas (sumadas las de ambas sociedades):

### **a) Inmovilizado Material:**

<b>PARTIDAS ACTUALIZACIÓN</b>	<b>RESULTADO ACTUALIZACIÓN</b>
<b>Inmuebles para arrendamientos (transmitidos en 2.001)</b>	<b>127.156,63</b>
<b>Mobiliario y equipos oficina</b>	<b>805,86</b>
<b>Elementos de transporte</b>	<b>72,62</b>
<b>TOTAL</b>	<b>128.035,11</b>

### **b) Existencias:**

<b>PARTIDAS ACTUALIZADAS</b>	<b>RESULTADO ACTUALIZACIÓN</b>
<b>Solares</b>	<b>456.246,82</b>
<b>solares de Edificios construidos</b>	<b>78.618,49</b>
<b>TOTAL</b>	<b>534.865,31</b>

Ello determinó el valor y la amortización actualizados de cada bien.

2º. - El incremento de valor resultante de la actualización de los bienes integrantes en cada partida, fue determinado por la diferencia entre el valor neto anterior a la actualización y el valor neto actualizado de los mismos. Este importe constituyó el saldo de la cuenta "Reserva de Revalorización RDL 7/96, de 7 de Junio", tras la deducción del 3% correspondiente al gravamen establecido para la actualización.

De esta forma el importe total de las actualizaciones netas acumuladas al cierre del ejercicio 1.996, realizadas al amparo del Real Decreto Ley 7/96, de 7 de Junio, fue de 662.900,42 euros, que deducido el 3% de gravamen, determinó un saldo de Reserva de Revalorización del RDL 7/96, de 7 de Junio, de 643.013,41 euros.

Esta actualización determina una doble dotación a la amortización de los bienes integrantes de estas partidas, en el ejercicio 2.001 y en sucesivos ejercicios.

1) Por la amortización del coste de adquisición histórico, hasta la finalización del periodo de vida útil y por el coeficiente que se le venía aplicando.

2) Por la amortización del incremento neto del valor resultante de las operaciones de actualización, en los periodos que resten por completar la vida útil, en el porcentaje resultante de dividir la amortización contable entre el valor contable anterior a la actualización excluido, en su caso, el valor del suelo.

Ello ha supuesto, que en 2.001 la amortización practicada haya ascendido a 9.442,75 euros, de las que 48,39 euros corresponden al incremento de valor de los bienes actualizados amortizables.

### **3. -OPERACIONES ACOGIDAS AL REGIMEN FISCAL DE FUSIONES.**

En el Ejercicio 1.998, Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. fue sociedad adquirente de una operación acogida al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores de la Ley 43/95, de 27 de Diciembre. La información relativa a esta operación está recogida en la Memoria de las cuentas anuales del citado ejercicio.

En 2.000, Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. participó como sociedad absorbente y adquirente en la fusión por absorción de Fomento Inmobiliario Central, S.A. (sociedad absorbida). Esta operación, acogida igualmente al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores de la Ley 43/95, de 27 de Diciembre. La información relativa a esta operación figura en la Memoria de las Cuentas Anuales correspondiente a 1.999.

En 2001, Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. ha realizado una operación de aportación de la rama de actividad de arrendamiento de inmuebles a favor de S.A. Playa de Alboraya, por la que recibió en contraprestación 68.500 acciones de S.A. Playa de Alboraya, representadas por anotaciones en cuenta, de 2,50 euros de nominal, al cambio de 21 euros por acción, acogida igualmente al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores de la Ley 43/95. No obstante lo anterior, las acciones recibidas en contraprestación han sido transmitidas dentro del propio ejercicio 2.001.

También en 2.001, le fueron canjeadas a la sociedad 1.117.917 acciones que poseía de la entidad Negocios y Participaciones Valencianas, S.A., por 124.213 acciones de Valenciana de Negocios, S.A., absorbente de la anterior en una operación también acogida al régimen fiscal especial de fusiones. Los valores recibidos fueron contabilizados por el mismo valor que tenían los canjeados, es decir, por 1.053.745,01 euros (175.328.418 pesetas). Por otra parte, estas acciones fueron vendidas antes de finalizar el ejercicio.

#### 4.- INFORMACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA CONVERSIÓN A EUROS

La conversión a euros de las cifras correspondientes al ejercicio 2.001 y 2.000, ha supuesto una diferencia de 0,10 euros entre el Activo y el Pasivo del Balance, que ha sido ajustada disminuyendo los resultados del ejercicio en 0,10 euros, incorporando en la cuenta de Pérdidas y Ganancias, un gasto financiero por redondeo de dicho importe. Por otra parte, la sociedad no ha incurrido en gastos significativos para adaptarse al euro.

#### XVI.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Tras el cierre del Ejercicio 2.001, no se ha producido ningún acontecimiento relevante que afecte o pueda afectar de manera significativa a los estados financieros ni al principio de empresa en funcionamiento.

#### XVII.-CUADRO DE FINANCIACION

<i>AJUSTES AL RESULTADO DEL EJERCICIO</i>	<i>Ejercicio 2.001</i>	<i>Ejercicio 2.000</i>
RESULTADO CONTABLE	2.250.208,52	927.931,82
-Dotación amortización	9.442,75	14.257,00
-Impuesto sobre Sociedades diferidos en el ejercicio	387.509,79	-
-Gastos derivados de intereses diferidos	15.626,31	30.050,61
-Dotación a las provisiones para riesgos y gastos	35.165,22	48.537,74
-Pérdidas en la enajenación inmovilizado financiero	-	1.205.299,70
-Exceso de provisiones de inmovilizado	-	(1.250,11)
-Beneficios en la enajenación de inmovilizado	-	(190,79)
-Ingresos a distribuir en varios Ejercicios	(72.156,71)	-
RESULTADO GENERADO POR LAS OPERACIONES	2.625.795,88	2.224.635,97

#### -APLICACIONES

<i>PARTIDAS</i>	<i>Ejercicio 2.001</i>	<i>Ejercicio 2.000</i>
3.-ADQUISICIÓN DE INMOVILIZADO		
a) Inmovilizaciones Inmateriales	6.430,83	-
b) Inmovilizaciones Materiales	15.768,20	367.993,70
c) Inmovilizaciones Financieras		
c.2) Empresas asociadas	-	164.599,19
c.3) Otras Inversiones financieras	9.908,21	3.503,90
-.DEVOLUCION PRIMA EMISIÓN	-	1.279.771,13
6.-DIVIDENDOS	1.279.768,32	-
7.-CANCELACIÓN/TRASPASO A CORTO PLAZO DEUDA A LARGO PLAZO		
c) De empresas asociadas	-	2.807.435,72
d) De otras deudas	7.148.914,22	9.961.469,11
e) De proveedores de inmovilizado y otros	396.631,93	384.419,36
f) De deudas comerciales	6.322.762,74	0,00
8.-PROVISIÓN PARA RIESGOS Y GASTOS	52.480,38	50.515,07
-.OPERACIONES COMERCIALES A LARGO PLAZO	-	613.320,83
TOTAL APLICACIONES	15.232.664,83	15.633.028,02
AUMENTO DE CAPITAL CIRCULANTE	7.786.796,94	-

-ORIGENES

<i>PARTIDAS</i>	<i>Ejercicio 2.001</i>	<i>Ejercicio 2.000</i>
1.-RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	2.625.795,88	2.224.635,97
4.-DEUDAS A LARGO PLAZO		
d) De otras empresas	10.253.776,24	4.458.788,60
e) De proveedores de Inmovilizado y otros	387.509,79	-
f) Comerciales	8.913.660,25	-
5.-ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO		
c) Inmovilizaciones financieras		
c.2) Empresas asociadas	-	3.748.374,26
c.3) Otras inversiones financieras	-	1.177,98
6.-TRASPASO A CORTO PLAZO DE INMOVILIZADO MATERIAL	710.884,00	-
8.-CANCELACIÓN ANTICIPADA O TRASPASO DE INMOVILIZACIONES FINANCIERAS Y CREDITOS COMERCIALES A LARGO PLAZO		
c) Otras inversiones financieras	120,20	-
d) De créditos comerciales	85.018,22	1.664.533,07
-- INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	42.697,19	12.711,41
TOTAL ORIGENES	23.019.461,77	12.110.219,61
DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	-	3.522.808,41

-VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE

	<i>Ejercicio 2.001</i>		<i>Ejercicio 2.000</i>	
	AUMENTO	DISMINUCION	AUMENTO	DISMINUCION
2.-EXISTENCIAS	3.667.510,69		4.540.983,02	
3.-DEUDORES		119.457,27	8.798.450,59	
4.-ACREEDORES	3.823.570,29			16.335.412,84
5.-INVERSIONES FINAN.TEMPOR.		379.544,64		190.430,69
7.-TESORERIA	794.717,87			336.398,50
TOTALES	8.285.798,85	499.001,91	13.339.433,61	16.862.242,03
VARIAC. CAPITAL CIRCULANTE		7.786.796,94	3.522.808,42	

## ANEXO I A LA MEMORIA DEL EJERCICIO 2.001

El Consejo de Administración de Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. celebrado el 29 de octubre de 2.001, acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio 2.001, del 12% del nominal, es decir, 639.884'16 euros ( 106.467.766 pesetas), equivalente a 0'12 euros brutos (19'9663 pesetas brutas) y 0'0984 euros netos (16'3724 pesetas netas) por cada acción, que se hizo efectivo a partir del día 9 de noviembre de 2.001, a través de la O.P. del Banco de Valencia, S.A. y de la Agencia de Valores y Bolsa, HSBC Intermediarios, S.A.

A los efectos de realizar este reparto a cuenta de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2.001, se formuló y aprobó el preceptivo estado contable según Balance a 30-IX-01, a fin de poner de manifiesto la existencia de resultados y liquidez suficientes para llevarlo a cabo:

Resultado bruto:	404.476	Miles de pesetas	2.430.949,72	Euros
Impuesto de Sociedades:	141.567	Miles de pesetas	850.834,81	Euros
Resultado neto	262.909	Miles de pesetas	1.580.114,91	Euros
Dotación a Reservas:	26.291	Miles de pesetas	158.012,09	Euros
Cantidad distribuible:	236.618	Miles de pesetas	1.422.102,82	Euros
Cantidad a distribuir:	106.468	Miles de pesetas	639.884'16	Euros
Tesorería:	362.677	Miles de pesetas	2.179.732,67	Euros

## **FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.**

### **INFORME DE GESTION EJERCICIO 2.001**

## **EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD**

La coyuntura económica internacional, durante el año 2.001, ha venido marcada por una clara desaceleración del crecimiento de las principales economías mundiales: Estados Unidos que venía creciendo ininterrumpidamente desde el año 1992, ha visto reducir su crecimiento de forma sustancial al pasar, en un breve plazo de tiempo, de una tasa cercana al 3% a una tasa a fin de año del 1%, la menor desde el año 1991; Alemania, a su vez, se encuentra con un crecimiento del 0,5%, el más reducido desde la reunificación Alemana; y Japón termina el año con un decrecimiento del 0,4%.

Si a este claro panorama de ralentización del crecimiento económico, unimos la incertidumbre generada tras los atentados en Nueva York y Washington del pasado mes de Septiembre y la grave crisis social y financiera desatada recientemente en Argentina, con el consiguiente miedo al peligro de que se extienda a otras economías latinoamericanas, podríamos concluir que nos encontramos en puertas del cambio de tendencia del ciclo económico, lo que determinará que el escenario económico mundial pase, en breve, de unos niveles de crecimiento económico sostenido, desconocidos hasta la fecha, a una rápida desaceleración económica generalizada.

Pero esta ralentización económica presenta un hecho diferencial respecto a las anteriores crisis, y es que existen bases sólidas en las economías occidentales: tipos de interés reducidos con una inflación controlada y precios energéticos a la baja. Los gobiernos han intentado adoptar medidas tendentes a reactivar las economías, recurriendo en primera instancia a la política monetaria con constantes bajadas de los tipos de interés, sin que quede mucho margen, sobre todo, en Estados Unidos donde se sitúa en el 1,75%, y aunque en Europa existe un mayor margen al estar los tipos de interés en el 3,25%, esta política no ha sido tan efectiva como se esperaba, lo que ha hecho plantearse a los políticos la efectividad de la misma y, por tanto, el empleo de otro tipo de políticas, con el riesgo de un aumento sustancial del gasto público.

En cuanto a España se refiere, ha concluido el año 2.001 con un crecimiento cercano al 2,8%, superior al registrado en los países del entorno, pero inferior al previsto en su día por el gobierno y con una inflación ligeramente superior a la media europea. Para el año 2.002 se prevé un crecimiento del 2,1%, tasa mayor a la prevista para el conjunto de países de la Unión Europea pero inferior a la tasa de crecimiento registrada en los últimos años, que aleja a la economía española de la convergencia real que estaba produciéndose en los últimos años. Este menor crecimiento se ve agravado por factores propios diferenciadores: satisfacción de la demanda histórica de viviendas, mantenimiento de salarios reales, el final del "efecto



euro" y la ralentización en el ritmo de creación de empleo iniciada ya en el año 2001 que ha registrado el menor crecimiento de estos últimos años. Todo ello, supone una merma en las expectativas de las familias, con la consiguiente pérdida de confianza y descenso del consumo que afectará directamente, en el medio y largo plazo, a la demanda residencial.

Por lo que respecta al sector inmobiliario, en 2.001 se ha producido un suave y paulatino descenso de la demanda de viviendas, lo que ha alejado el ritmo de producción de viviendas del máximo histórico de 594.000 unidades alcanzado en el año 2000, a una cifra cercana a las 495.000 viviendas construidas en 2.001, aunque todavía resulta superior a la media histórica. A su vez, los precios de las viviendas han seguido creciendo durante 2.001, con tasas cercanas al 9% y destacando los crecimientos espectaculares de precios en municipios costeros que registran subidas de hasta el 12%.

Para el año 2.002, en España, se espera que la evolución de la demanda residencial pudiera ser alrededor de un 25% inferior a la registrada en 2.001. Esto hace que pueda darse por finalizado el ciclo alcista del mercado inmobiliario, sin que quiera indicar una crisis en el sector, sino más bien que cada empresa deberá buscar su nicho de mercado, lo que provocará un cambio de mentalidad que se orientará más a potenciar el marketing, la imagen de marca, la diversificación de los canales de comercialización, el servicio postventa y la rotación de activos. Las previsiones indican que se iniciarán unas 375.000 viviendas, con un mayor impacto del descenso en el ritmo de producción en ciudades de tamaño mediano.

También es previsible un cambio de tendencia en el tipo de viviendas que se producen, ya que aunque siempre ha existido demanda de viviendas protegidas, la carestía del suelo y el encarecimiento de los costes de construcción, unidos al bajo precio de venta fijado por la Administración para este tipo de viviendas, han impedido al sector inmobiliario promover en el mercado viviendas protegidas. Si como parece ser, por parte del gobierno se procede a una revisión de los precios de venta en las viviendas protegidas, unido a la situación de incertidumbre en la economía mundial, puede invertirse la línea de años anteriores fomentando de nuevo la promoción y venta de viviendas protegidas.

En cuanto a la evolución del precio de la vivienda en el año 2.002, se prevé un crecimiento medio en torno al 6%, aunque de manera desigual, pues se mantendrán subidas en el entorno del 10% en las grandes ciudades y serán más suaves en ciudades medianas y pueblos.

En la Comunidad Valenciana, a pesar de lo indicado, las ventas han continuado a un buen ritmo, debido al gran tirón que está registrando la demanda en el litoral Valenciano, habiéndose iniciado unas 66.000 viviendas durante el año 2001. Por otra parte, hay que destacar el cambio observado, en los últimos años, de las características de los productos ofertados, destacando la mayor calidad, el aumento de servicios y la reducción del tamaño, debido principalmente al descenso de natalidad y a los elevados precios. En cuanto a precios se refiere, hay que destacar el fuerte incremento de precios en el área metropolitana de Alicante, con subidas medias del 20,02% y del 21% para el resto de la provincia; del 15% en la provincia de Valencia, siendo más acusadas en la costa que en el interior; y cercanas al 12% en Castellón.

En esta coyuntura, la sociedad durante todo el ejercicio 2.001 mantuvo un ritmo de ventas acorde a las cifras presupuestadas que incluían un incremento sobre el año 2.000; incremento que se vio frenado en el cuarto trimestre del año, para situar las ventas totales en el entorno del año anterior.

En el año 2001 se ha obtenido un resultado antes de impuestos de 3.456.590,86 euros (575 millones de pesetas), y después de impuestos, de 2.250.208,42 euros (374 millones de pesetas), provenientes en su mayor parte de la entrega de las promociones Tréboles, Lirios y Pinos XIV, así como de los beneficios obtenidos por la venta de acciones de la cartera y suponen un incremento del 142,50% respecto de los resultados registrados en el precedente ejercicio, habiéndose cumplido las previsiones realizadas. Ello permite seguir generando valor y mantener la previsión de una adecuada remuneración para el accionista.

## I.- PROMOCIONES TERMINADAS

En el año 2.001 han sido vendidos los últimos 10 garajes que quedaban en existencias de las promociones Limoneros y Pinos VI, dando por finalizada la comercialización de los citados edificios.

Del resto de las siguientes promociones terminadas y ya entregadas en ejercicios anteriores: Viena, Pinos XI y Pinos XIII, se han vendido en el ejercicio 2.001, un total de 13 plazas de garaje.

A partir del mes de Marzo de 2.001 se inició la entrega de las viviendas a clientes del **Edificio Tréboles**, situado en Valencia, en la calle Alfara del Patriarca números 13 y 15, que consta de 50 viviendas, 57 plazas de garaje y 25 trasteros. En el año 2.001 se han vendido 9 garajes y 1 trastero, quedando pendientes de venta 1 garaje y 2 trasteros al cierre del ejercicio.

A partir del mes de abril del año 2.001, se procedió a entregar las viviendas del **Edificio Girasoles 1ª fase**, situado en la Avda. Constitución número 89 y calle Economista Gay número 1 y 3 de Valencia. Esta 1ª fase del edificio está compuesta de 56 viviendas, 1 local comercial, 64 garajes y 11 trasteros. En el ejercicio 2.001 se vendieron 2 viviendas y 4 garajes, quedando pendientes de venta al cierre, solamente 3 garajes.

A partir de Diciembre de 2.001 se procedió a entregar las viviendas a los clientes del **Edificio Lirios**, situado en Valencia en la Avenida Ausias March número 20, que consta de 31 viviendas y 40 plazas de garaje. En el ejercicio 2.001 se vendieron 9 viviendas y 9 garajes, quedando pendientes de venta al cierre, 5 garajes. Igualmente, se inició la entrega de viviendas a clientes del **Edificio Pinos XIV** situado en Burjassot en la Avenida María Ros, nº 34 y C/ Bétera nº 31. Esta promoción, acogida al régimen de Vivienda Protegida, consta de 20 viviendas, 32 plazas de garaje, 4 locales y 2 trasteros. En el ejercicio 2.001 se vendieron 5 garajes, quedando pendientes de venta únicamente 2 garajes al cierre.

## **II- PROMOCIONES EN CURSO**

**Edificio Palau de Paiporta I fase.** Situado en Paiporta (Valencia), en la C/ Jaume I, nº 11 y C/ Regino Mas nº 2. Consta de 36 viviendas, 36 garajes, 7 trasteros y 2 locales, de los que se han vendido durante el año 2.001: 9 viviendas, 8 garajes y 2 trasteros, quedando pendientes de venta al cierre, 3 viviendas, 7 garajes y 3 trasteros.

**Edificio Palau de Paiporta II fase.** Ubicado, igualmente, en Paiporta (Valencia), en la C/ Jaume I, nº 13 y C/ Maestro Palau, nº 95. Consta de 3 locales comerciales, 44 viviendas, 45 garajes y 4 trasteros, de los que se han vendido durante el año 2.001: 33 viviendas, 33 garajes, 2 trasteros y 2 locales, quedando pendientes de venta al cierre 11 viviendas, 12 garajes, 2 trasteros y 1 local.

**Edificio Girasoles II fase.** Promocionado en Valencia, Avenida de la Constitución nº 83, calle Economista Gay nº 5 y Alfonso Peña nº 25 y 27. Consta de 3 locales comerciales, 59 viviendas, 65 garajes y 21 trasteros, de los que se han vendido durante el año 2.001: 26 viviendas, 20 garajes y 3 trasteros. Quedan pendientes de venta al cierre del ejercicio, 4 viviendas, 6 garajes, 3 trasteros y 1 local.

**Edificio Pinos XV.** Promoción de renta libre sita en Burjassot, en la C/ María Ros, nº 36 y c/ Bétera nº 33. Consta de 4 locales comerciales, 20 viviendas, 32 garajes y 4 trasteros, de los que se han vendido durante el año 2.001, 13 viviendas, 10 garajes, 3 trasteros y 3 locales. Quedan pendientes de venta a 31/12/01, 1 vivienda, 20 garajes y 1 local.

**Edificio Pinos XVI.** Promoción de renta libre situada en Burjassot, C/ María Ros, nº 38 y C/ Bétera nº 35. Consta de 30 viviendas, 3 locales comerciales, 15 garajes y 24 trasteros. Su comercialización se inició en Noviembre de 2.001, habiéndose vendido una vivienda y un local comercial.

**Edificio Porta d'Orriols.** Sito en la C/ Porta Coeli nº 2 de Valencia. Consta de 19 viviendas y 20 garajes. Salió a venta a fin de Noviembre de 2.001, habiéndose vendido 3 viviendas y 2 garajes.

**Residencial Jaume I.** Consiste en un conjunto de 29 viviendas unifamiliares ubicadas en la población de Foios (Valencia), calles Concordia y Alicante. A finales de Diciembre de 2.001 se puso a la venta la primera fase de 16 viviendas, de las cuales se vendió una al cierre del ejercicio.

## **III.- VENTAS DEL EJERCICIO 2.001**

La cifra de negocios alcanzada por Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. en el ejercicio ha sido de 11.815.265,83 euros (1.966 millones de pesetas), con un crecimiento del 60,95% sobre la cifra registrada en el precedente ejercicio. De dicha cifra, el 99,88% corresponde a la actividad inmobiliaria y el 0,11% corresponde a la actividad residual de arrendamientos cuya rama de actividad fue transmitida en el Abril de 2.001.

Las ventas en contratos firmados durante el año 2.001, han alcanzado 11,15 millones de euros (1.856 millones de pesetas), con 237 unidades vendidas frente a un total de 2.014 millones de pesetas y 307 unidades vendidas en el año 2.000. Esto supone un descenso en el volumen de las ventas respecto del nivel registrado en el ejercicio precedente, del 7,85%, como consecuencia de la ralentización del ritmo de ventas en el último trimestre del año.

El detalle de las unidades vendidas en 2.001, es el siguiente:

	PROMOCIONES V.P.		PROMOCIONES LIBRES	
	TERMINADAS	EN CURSO	TERMINADAS	EN CURSO
Viviendas	-	-	11	86
Garajes	28	-	22	73
Trasteros	-	-	1	10
Locales	-	-	-	6
<b>SUBTOTALES</b>	28	-	34	175
<b>TOTAL</b>	28		209	

#### **IV.- SOLARES ADQUIRIDOS PARA NUEVAS PROMOCIONES**

En el mes de Marzo del 2.001, se adquirió un solar en la localidad de Denia (Alicante), de 11.195 m<sup>2</sup> de superficie y una edificabilidad de 26.867,4 m<sup>2</sup>. Está situado en las confluencias de las avenidas Joan Chabas y Focense, estando prevista la promoción de un conjunto residencial a desarrollar en tres fases.

La compra del solar se realizó de forma mixta; es decir con pago del precio parte en metálico y parte mediante cambio de obra. Ello supone que corresponderán a la sociedad un total aproximado de 228 viviendas.

Actualmente, está negociándose la compra de otros solares que se prevé adquirir en el transcurso del primer trimestre de 2.002, pese a la situación de escasez de suelo que está provocando continuas subidas en el mismo.

#### **V.- INVERSIONES FINANCIERAS**

Durante el año 2.001, la Compañía ha mantenido su política de desinversión de participaciones de otras sociedades. A tal fin, ha realizado parte de la cartera que pasa de 456.253,95 euros (76 millones de pesetas) contabilizados al 31 de diciembre de 2.000 a 328.190,65 euros (55 millones de pesetas) al cierre del año 2.001. Únicamente permanecen en cartera la participación en Europistas que incorpora importantes plusvalías y las participaciones en C.T.I. y C.I.V. inmersas ambas en el proceso de privatización de su principal participada Transmediterranea, S.A., por lo que se mantendrán a la espera de los resultados de dicha privatización y a la obtención de un mejor precio de venta.

El pasado día 2 de abril de 2.001, quedó formalizada en escritura pública la aportación de la rama de actividad de arrendamientos de la sociedad realizada a favor de S. A. Playa de Alboraya, acordada en el ejercicio 2.000, y de la que se informó en el Informe de gestión correspondiente al pasado año. En contraprestación a esta aportación, la sociedad recibió 68.500 acciones de S.A. Playa de Alboraya.

Estas acciones fueron vendidas tras su recepción, a un precio de 22 euros por acción, lo que generó un beneficio global de 1.543.095,25 euros (256.749.446 pesetas), al mantener dichas acciones el mismo coste de adquisición que tenía la rama de actividad transmitida en cuya contraprestación fueron recibidas, por haberse acogido esta operación al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, regulado en el capítulo VIII del título VIII de la Ley 43/1.995, de 27 de diciembre.

Tras la venta realizada, el Consejo de Administración acordó acogerse a los beneficios fiscales que comporta la reinversión de beneficios extraordinarios contemplada en el entonces vigente artículo 21 de la Ley del Impuesto de Sociedades, en la parte proporcional de la transmisión de elementos que cumplieran las condiciones legalmente exigidas( 71,75% del total), y reinvertir la correspondiente parte alícuota del importe recibido en la transmisión de las acciones de S.A. Playa de Alboraya.

Dicha reinversión deberá materializarse en elementos del inmovilizado material, inmaterial o en participaciones en el capital o fondos propios de toda clase de entidades, superiores al 5%, en un plazo máximo del año anterior y hasta los tres años siguientes a la fecha de la transmisión. De esta forma, podrá imputarse la mayor parte de renta obtenida sujeta a gravamen, por séptimas partes, a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, tributando el beneficio de forma escalonada al 35%, desde el ejercicio 2.005 al 2.011.

Con la entrada en vigor el pasado día 1 de enero de 2.002 de la Ley24/2001, de 31 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, se abre una nueva alternativa fiscal para la sociedad en relación a la tributación de la reinversión de beneficios extraordinarios, y es la posibilidad de integrar totalmente la renta pendiente de imputar en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, en el año en que produzca efectivamente la reinversión, y aplicar una deducción en la cuota del 17%. De acogernos a este nuevo régimen establecido para los supuestos de reinversión de beneficios extraordinarios, supondría, de hecho, una reducción del tipo impositivo del 35% al 18%.

De esta forma, el Consejo de Administración decidirá en su momento si opta por el diferimiento del pago del impuesto o por la reducción del tipo de gravamen, en función de lo que considere más beneficioso para los intereses de la sociedad.

## **VI.- ACONTECIMIENTOS SOCIETARIOS**

En sesión del Consejo de Administración de 29 de marzo de 2.001, formalizó su renuncia al cargo de Consejero, D. José March Vázquez, quedando la vacante sin cubrir y siendo amortizada la vacante por la Junta General de Accionistas que redujo de 7 a 6 el número de miembros del Consejo de Administración. Igualmente, la Junta reeligió como Consejero por plazo de 5 años más a D. José Casas Pardo, y al auditor titular y suplente D. Joaquín González Madroño y Guzmán y D. Pablo Gago Gago, respectivamente, por plazo de un año más, correspondiente al ejercicio 2.001.

En el mes de Mayo, se hizo efectivo el dividendo del ejercicio 2.000, aprobado por la Junta General, a propuesta del Consejo, en sesión de 25 de Abril de 2.001, del 12% del nominal, equivalente a 0,12 euros brutos por acción; es decir, 19'9663 pesetas brutas y 16'3724 pesetas netas por acción. Posteriormente, en Octubre, y a propuesta de la Comisión de Auditoría, el Consejo acordó, dados los buenos resultados registrados hasta dicha fecha, repartir un dividendo a cuenta del ejercicio 2.001, del 12% del nominal; es decir, un total de 639.884'16 euros (106.467.766 pesetas), equivalente a 0'12 euros brutos (19'9663 pesetas brutas) y 0'0984 euros netos (16'3724 pesetas netas) por cada acción, que se hizo efectivo a partir del día 9 de Noviembre. Con estos dos repartos realizados en el ejercicio 2.001, la retribución percibida por el accionista en el citado año se sitúa en el 24% del nominal.

De aprobarse la aplicación de resultados del ejercicio 2.001 que el Consejo propone a la Junta General, en Mayo de 2.002, se hará efectivo un dividendo complementario del ejercicio 2.001, del 7,5% del nominal; es decir, 399.927,60 euros, equivalente a 0,075 euros brutos por acción; con lo que la retribución al accionista con cargo a los resultados de 2.001 se elevará al 19,5% del nominal.

Por otra parte, a lo largo del ejercicio 2.001, se ha aprobado el Plan Estratégico de la Sociedad, con proyecciones de tesorería y resultados del 2000 al 2008, tendente a incrementar el número de promociones a iniciar cada año y a configurar una reserva de suelo disponible que asegure la continuidad de la actividad. En opinión del Consejo, ello conlleva la necesidad de ir a dos Unidades de Actuación Inmobiliaria dentro de la propia sociedad, la existente en estos momentos y otra de nueva creación, que debe empezar a estructurarse ya, a fin de que funcione de forma autónoma entre 2.003/ 2.004.

También se ha aprobado un nuevo organigrama, revisado, a consecuencia de lo anterior y de la remodelación de la plantilla efectuada, con traslado de las oficinas a la calle de la Paz, nº 11 de Valencia. Con el nuevo organigrama cada una de estas Unidades de Actuación Inmobiliaria tendrá un Director al frente de la misma y sus propios departamentos administrativo-contables, técnico y comercial, aunque ambas Unidades tendrán un único Responsable de Área Inmobiliaria, el actual Consejero Delegado, y un staff común dependiente del anterior, en el que quedan integrados la dirección financiera, el departamento de adquisición de solares y los servicios jurídicos de la Compañía.

## **ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE Y EVOLUCIÓN PREVISIBLE**

Tras el cierre del Ejercicio 2.001, no se ha producido ningún acontecimiento relevante que afecte o pueda afectar de manera significativa a los estados financieros.

Únicamente reseñar que durante el primer mes de 2.002, ha continuado la tónica de los meses precedentes de ralentización de ventas, que ha tenido especial incidencia en las tres últimas promociones cuya comercialización se inició en el último trimestre de 2.001: Porta d'Orriols (Valencia), Residencial Jaume I (Foios) y Pinos XVI (Burjasot).

## **ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

La Sociedad no realiza actividades en materia de investigación y desarrollo.

## **NEGOCIOS SOBRE LAS PROPIAS ACCIONES**

Aunque el Consejo de Administración dispone de autorización conferida por la Junta General de Accionistas, para adquirir autocartera, en el ejercicio 2.001, no se ha realizado ninguna operación sobre acciones de la propia Compañía.

**EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**  
Valencia, 5 de marzo de 2002.