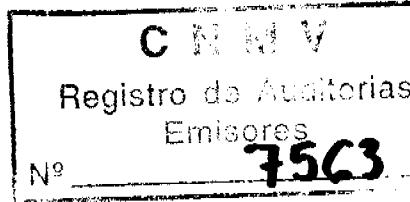


# JOAQUIN GONZÁLEZ-MADROÑO GUZMÁN

## INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES



Forum Inmobiliario Cisneros, S.A.

Ejercicio 2.002

## 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 2002, 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, de la cuenta de pérdidas y ganancias, y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 7 de marzo de 2002 emiti mi informe acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001 en el que expresé una opinión favorable.

En mi opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2002 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 2002 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.

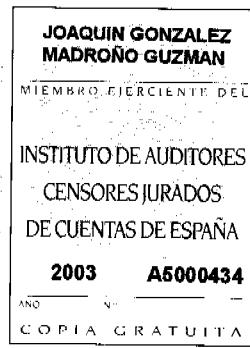
El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. He verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2002. 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.

Valencia, a 5 de marzo de 2003.



JOAQUÍN GONZÁLEZ-MADROÑO GUZMÁN

Auditor nº 03432 ROAC



FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.

Balance de Situación al 31 de Diciembre de 2.002 y comparativo con 31 de diciembre de 2.001.

A C T I V O	31-XII-2.002		31-XII-2.001	
	Importe Cuentas	Importe Grupos	Importe Cuentas	Importe Grupos
<b>B) INMOVILIZADO</b>				
<b>LINMOVILIZACIONES INMATERIALES</b>				
2.-Concesiones, patentes, marcas y similares	1.502,53	5.457,46	1.502,53	7.579,66
5.-Aplicaciones Informaticas	6.430,83		6.430,83	
8.-Amortizaciones	-2.475,90		-353,70	
<b>II. INMOVILIZACIONES MATERIALES</b>		76.740,63		26.677,53
1.-Terrenos y construcciones				
Inmuebles para uso propio	20.454,76			
5.-Otras Instalac.,utilaje y mobiliario				
Equipos para procesos informaticos	28.288,20		25.799,30	
Mobiliario y enseres	69.706,79		33.167,38	
7.-Otro inmovilizado	-		1.429,47	
9.-Amortizaciones	-41.709,12		-33.718,62	
<b>IV. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS</b>		22.042,85		22.243,35
7.-Depósitos y fianzas a largo plazo	22.042,85		22.243,35	
<b>VI.-DEUDORES OPER. TRAFICO A LARGO PLAZO</b>		5.569.911,66		3.845.024,58
1.-Clientes a I.P. por ventas y prest. servicios	5.569.911,66		3.845.024,58	
<b>SUMA INMOVILIZADO</b>		5.674.152,60		3.901.525,12
<b>C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>		-		1.202,02
<b>SUMA GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>		-		1.202,02
<b>D) ACTIVO CIRCULANTE</b>				
<b>II. EXISTENCIAS</b>				
2.-Terrenos y solares		20.273.187,36		20.159.998,26
Suelo dotacional	158.348,17		158.348,17	
Solares	13.517.834,25		13.463.730,28	
Reserva solares Burjasot	336.847,05		336.847,05	
Urbanización Junta Pinos	279.538,62		313.836,91	
4.-Obras en curso de construcción de ciclo corto	3.056.144,49		4.296.397,81	
5.-Obras en curso de construcción de ciclo largo	2.841.153,53		1.430.414,28	
6.-Edificios construidos	97.033,98		174.136,49	
8.-Provisión depreciación existencias	-13.712,73		-13.712,73	
<b>III. DEUDORES</b>		27.816.988,73		27.194.122,82
1.-Clientes por ventas y prestación de servicios				
Clientes	927.214,90		1.996.983,00	
Efectos comerciales a cobrar	12.314.018,85		11.687.804,98	
Clientes de dudoso cobro	18.499,83		18.499,83	
4.-Deudores varios	13.866.686,65		12.672.786,41	
6.-Administraciones públicas	709.068,33		836.548,43	
7.-Provisiones	-18.499,83		-18.499,83	
<b>IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES</b>		237.616,28		1.878.801,88
5.-Cartera de valores a corto plazo	237.606,67		328.190,65	
6.-Otros créditos	9,61		1.550.611,23	
<b>VI. TESORERIA</b>		2.516.049,42		2.008.599,89
Caja y Bancos	2.516.049,42		2.008.599,89	
<b>SUMA ACTIVO CIRCULANTE</b>		50.843.841,79		51.241.522,85
<b>TOTAL ACTIVO</b>		56.517.994,39		55.144.249,99

FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.

Balance de Situación al 31 de Diciembre de 2.002 y comparativo con 31 de diciembre de 2.001.

P A S I V O	31-XII-2.002		31-XII-2.001	
	Importe Cuentas	Importe Grupos	Importe Cuentas	Importe Grupos
<b>A) FONDOS PROPIOS</b>				
I. CAPITAL SUSCRITO		5.332.368,00		5.332.368,00
II. PRIMA DE EMISION		2.295.887,39		2.295.887,39
III. RESERVA DE REVALORIZACION		643.013,41		643.013,41
IV. RESERVAS		2.173.215,00		962.818,34
1.-Reserva legal	1.020.359,71		795.338,86	
3.-Reserva especial de fusión	-63.214,18		-63.214,18	
5.-Otras reservas	1.216.069,47		230.693,66	
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS (Beneficio)		1.954.607,36		2.250.208,42
VII. DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO		-399.927,60		-639.884,16
<b>SUMA FONDOS PROPIOS</b>		<b>11.999.163,56</b>		<b>10.844.411,40</b>
<b>B) INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS</b>		<b>7.189,87</b>		<b>39.305,52</b>
<b>SUMA INGRESOS A DISTRIB. VARIOS EJER.</b>		<b>7.189,87</b>		<b>39.305,52</b>
<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>		<b>35.727,49</b>		<b>35.165,22</b>
2.-Provisiones para impuestos	35.727,49		35.165,22	
<b>SUMA PROVISION PARA RIESGOS Y GASTOS</b>		<b>35.727,49</b>		<b>35.165,22</b>
<b>D) ACREDITORES A LARGO PLAZO</b>				
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO		5.231.611,00		12.002.206,78
IV. OTROS ACREDITORES		387.509,79		387.509,79
2.-Otras deudas (Administraciones públicas)	387.509,79		387.509,79	
VI. ACREDITORES OP. TRAFICO LARGO PLAZO		8.783.181,93		7.100.509,21
1.-Anticipos de clientes a largo plazo	8.783.181,93		7.100.509,21	
<b>SUMA ACREDITORES A LARGO PLAZO</b>		<b>14.402.302,72</b>		<b>19.490.225,78</b>
<b>E) ACREDITORES A CORTO PLAZO</b>				
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO		15.010.393,46		9.204.897,47
1.-Préstamos y otras deudas	14.972.649,82		9.159.277,89	
2.-Deuda por intereses	37.743,64		45.619,58	
IV. ACREDITORES COMERCIALES		14.759.290,78		15.159.714,34
1.-Anticipos de clientes	12.625.883,62		12.639.858,25	
2.-Deudas por compr. o prest.de serv.	624.290,42		865.011,64	
3.-Deudas representadas por efectos a pagar	1.509.116,74		1.654.844,45	
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES		222.544,49		205.013,88
1.-Administraciones públicas	116.810,03		89.478,65	
3.-Otras deudas	4.277,69		7.132,66	
4.-Remuneraciones pendientes de pago	101.456,77		108.402,58	
VI. PROVISIONES PARA OPERACIONES TRAFICO		81.382,02		165.516,37
<b>SUMA ACREDITORES A CORTO PLAZO</b>		<b>30.073.610,75</b>		<b>24.735.142,06</b>
<b>T O T A L P A S I V O</b>		<b>56.517.994,39</b>		<b>55.144.249,99</b>

FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de Diciembre de 2.002 y comparativo con 31 de diciembre de 2.001.

DEBE	31-XII-2.002	31-XII-2.001	HABER	31-XII-2.002	31-XII-2.001
<b>A) GASTOS</b>			<b>B) INGRESOS</b>		
1.-Reducción existen., prom en curso y edif.construi.	8.036.872,48	8.200.328,64	1.-Importe neto de la cifra de negocios	12.936.887,64	11.815.265,83
2.-Aprovisionamientos	8.283.674,89	11.687.165,09	a) Ventas	12.936.887,64	11.802.016,64
a) Consumo de edificios adquiridos		101.108,70	b) Ingresos por arrendamientos		13.249,19
b) Consumo de terrenos y solares	1.953.999,71	5.792.322,43			
d) Consumo de otros aprovisionamientos	6.329.675,18	5.793.733,96	<b>2-Aumento de existencias de promoc. en curso y edificios construidos</b>		
4.-Gastos de personal	866.376,21	892.219,96	4-Existencias de edif. Constr. incorporados a inmovilizado	8.150.084,16	11.867.368,88
a) Sueldos, salarios y asimilados	637.151,08	647.029,29	5.-Otros ingresos de explotación	20.454,76	
b) Cargas sociales	229.225,13	245.190,67	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	890,49	6.955,61
5.-Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	11.257,65	9.442,75		890,49	6.955,61
6.-Variación de las provisiones de tráfico	84.134,35	51.860,56	<b>6-Ingresos de participaciones en capital</b>	59.433,42	19.567,96
a) Variación de provisiones de existencias	84.134,35	51.860,56	c) En otras empresas	59.433,42	19.567,96
7.- Otros gastos de explotación	520.281,70	484.515,02			
a) Servicios exteriores	453.646,42	409.048,60	<b>8-Otros intereses e ingresos asimilados</b>	115.167,16	1.846.725,28
b) Tributos	66.635,28	75.466,42	c) Otros intereses	114.956,37	178.358,40
<b>I.-BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>3.473.988,47</b>	<b>2.364.058,30</b>	d) Beneficios en inversiones financieras	210,79	1.668.366,88
8.-Gastos financieros y gastos asimilados	353.209,46	546.180,84			
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	351.731,20	418.240,86	<b>II.-RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>-178.608,88</b>	
d) Pérdidas de inversiones financieras	1.478,26	127.939,87			
e) Gastos financieros redondeo euros	-	0,10	<b>III.-BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>3.295.379,59</b>	<b>3.684.170,70</b>
<b>II.-RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>-1.320.112,41</b>				
<b>III.-BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>3.295.379,59</b>	<b>3.684.170,70</b>	<b>13-Ingresos extraordinarios</b>		3.943,55
12.-Pérdidas procedentes del inmovilizado inmat., material y cartera de control	65,14	13,53	<b>IV.-RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>302.469,19</b>	<b>227.579,84</b>
14.-Gastos extraordinarios	302.404,05	231.509,86			
<b>V.-BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.992.910,40</b>	<b>3.456.590,86</b>			
16.-Impuesto sobre Sociedades	1.038.303,04	1.206.382,44			
<b>VI.-RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>1.954.607,36</b>	<b>2.250.208,42</b>			

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

## **MEMORIA DEL EJERCICIO 2.002**

### **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 de la Paz, nº 11 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 y de la Normas de Adaptación del anterior a las empresas inmobiliarias.
- 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.
- Se han incluido en el Balance de situación y en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, así como en el cuadro de financiación, a efectos comparativos, las cifras correspondientes al ejercicio 2.001 que ya fueron adaptadas al euro, al formular las cuentas de dicho ejercicio.

- En aplicación de lo dispuesto en la Orden de 11 de Mayo de 2.001, por la que se modifican las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, figuran desglosadas, por vez primera, en existencias, las construcciones y promociones en curso, distinguiendo entre las de ciclo corto y las de ciclo largo, en función de que su plazo de ejecución sea inferior o superior al año, respectivamente; habiéndose adaptado, igualmente, las cifras correspondientes al ejercicio 2.001.

### **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>	<b>(en euros)</b>
-Beneficio del ejercicio 2.002	1.954.607,36
<b>APLICACIÓN</b>	
A Reserva Legal	46.114,00
A dividendo a cuenta del Ejercicio 2.002	399.927,60
A dividendo complementario del Ejercicio 2.002	399.927,60
A Reserva Voluntaria	1.108.638,16
<b>TOTAL</b>	<b>1.954.607,36</b>

El estado contable justificativo de la existencia de resultados y liquidez suficientes para poder realizar el reparto de dividendo a cuenta del ejercicio 2.002, 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 y en las normas de adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias.

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:

	<b>AMORTIZACIÓN ANUAL</b>
Inmuebles para uso propio	2%
Mobiliario y enseres	10%
Equipos proceso información	25%

Los inmuebles para uso propio se amortizan al 2% de su valor, deducido el correspondiente al

suelo. Se trata de un bajo comercial afectado a oficina de ventas, en Burjasot.

**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 estos 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 "Deudas con entidades de Crédito" correspondiente a los 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 y las deducciones correspondientes. Tras ello, el impuesto a pagar se obtiene deduciendo a la cuota resultante según el cálculo expuesto, las retenciones e ingresos a cuenta del impuesto realizados.

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 las cuentas del Inmovilizado Inmaterial, han sido los siguientes:

	<b>Marcas</b>	<b>Aplicaciones</b>
	<b>Informáticas</b>	
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.002	1.502,53	6.430,83
(+) Entradas	-	-
(-) Salidas	-	-
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.002	1.502,53	6.430,83
C) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2.002	-	353,70
(+) Dotación y aumentos	-	2.122,20

(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	-	-
D) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.002	-	2.475,90

## VI.- INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

	<b>Inmuebles Para uso propio</b>	<b>Equipos para procesos informáticos</b>	<b>Mobiliario y enseres</b>	<b>Otro Inmovilizado</b>	<b>Importe Total</b>
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.002	-	25.799,30	33.167,38	1.429,47	60.396,15
(+) Entradas	-	2.488,90	36.539,41	-	39.028,31
(+) Aumento por transferencia	20.454,76	-	-	-	20.454,76
(-) Salidas	-	-	-	1.429,47	1.429,47
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.002	20.454,76	28.288,20	69.706,79	-	118.449,75
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2.002	-	(15.538,27)	(17.074,99)	(1.105,37)	(33.718,63)
(+) Dotación y aumentos	(40,36)	(4.800,00)	(4.255,50)	-	(9.095,86)
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	-	-	-	(1.105,37)	(1.105,37)
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.002	(40,36)	(20.338,27)	(21.330,49)	-	(41.709,12)

En el ejercicio 2.002, se ha incorporado al inmovilizado material, como inmuebles para uso propio un bajo comercial sito en Burjasot al quedar afecto a caseta de ventas en la urbanización Los Pinos, y que anteriormente figuraba contabilizado entre las existencias. El valor del suelo correspondiente a este inmueble es de 8.347,59 Euros.

## VII.- INVERSIONES FINANCIERAS

Los movimientos registrados, han sido los siguientes:

### 1) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

	<b>Participaciones en Capital</b>	<b>Otros créditos</b>
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.002	328.190,65	1.550.611,23
Entradas o dotaciones	33.776,92	9,61
Aumentos por transferencias o traspasos	-	-
Salidas	124.360,90	1.550.611,23
Disminuciones por transferencias o traspasos	-	-
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.002	237.606,67	9,61
C) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.002	-	-

## 2) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

		<b>Fianzas y Depósitos Constituidos</b>
A)	IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.002	22.243,35
	Entradas	56,42
	Salidas	256,92
B)	IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.002	22.042,85

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

La sociedad no ha realizado ni recibido, durante el ejercicio 2.002, ninguna comunicación a las que se refiere el artículo 86 de la L.S.A., si bien recibió una comunicación de actualización de la participación que ostenta en su capital la entidad Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A., de fecha 14 de enero de 2.002, por la que se situaba en el 25,01% del capital.

## VIII.- CREDITOS COMERCIALES

	Ingresos 2.002	Imputados a resultado	Saldo pendiente de imputación
<b>Intereses diferidos</b>	11.467,93	72.010,92	7.189,87

Anticipos de Clientes	Saldo 31-XII-02	En Efectivo	En efectos comerciales a cobrar
A corto plazo	12.625.883,82	2.282.252,71	10.343.630,91
A largo plazo	8.783.181,93	2.713.874,23	6.069.307,70

	Descontados 2.002	Entregados en gestión de cobros 2.002	En cartera 31-XII-02
<b>Efectos</b>	-	732.194,82	16.412.938,61 (*)

(\*) 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 de la variación de existencias de edificios construidos y promociones en curso de ciclo corto y largo, todas ellas de viviendas y destinadas a la venta a terceros, ha sido la siguiente:

2.002	Edificios construidos	<b>Edificios en curso</b>	
		<b>De ciclo corto</b>	<b>De ciclo largo</b>
<b>Saldo inicial</b>	174.136,49	4.296.397,81	1.430.414,28
<b>Incrementos</b>	7.925.471,68	6.685.218,36	2.764.323,27
<b>Disminuciones</b>	8.002.574,19	7.925.471,68	1.353.584,02
<b>Saldo final</b>	97.033,98	3.056.144,49	2.841.153,53
<b>Provisión inicial</b>	13.712,73	-	-
<b>Dotación</b>	-	-	-
<b>Disminuciones</b>	-	-	-
<b>Provisión</b>	13.712,73	-	-

Los compromisos contraídos con clientes, ascienden a 20.129.595,66 euros – a precio de venta- y son un total de 164 viviendas, 136 garajes, 6 locales comerciales y 44 trasteros que figuran en existencias en edificios en curso, de ciclo corto y largo. Al existir contrato de venta suscrito con clientes sobre dichas unidades, su disponibilidad está limitada.

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

2.002	Edificios construidos	Edificios en curso		TOTAL
		De ciclo corto	De ciclo largo	
<b>CONSTRUCCIONES</b>	88.831,45	3.056.144,49	2.841.153,53	5.986.129,47
<b>SOLARES</b>	8.202,53	1.092.022,47	11.101.678,46	12.201.903,46
<b>TOTAL</b>	97.033,98	4.148.166,96	13.942.831,99	18.188.032,93

El valor del suelo correspondiente a los edificios en curso figura contabilizado por separado, en la cuenta de solares y se traspasa junto con el saldo final del edificio en curso a edificios construidos, una vez concluida la ejecución de obra.

## 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
<b>SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2.002</b>	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
<b>DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DEL EJERCICIO ANTERIOR</b>	-	-	-	225.020,85	985.375,81	1.039.811,76	(2.250.208,42)	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO 2.002</b>	-	-	-	-	-	-	1.954.607,36	-	1.954.607,36
<b>OTROS AUMENTOS</b>	-	-	-	-	-	(399.927,60)	-	-	(399.927,60)
<b>OTRAS DISMINUCIONES</b>	-	-	-	-	-	(399.927,60)	-	-	(399.927,60)
<b>SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.002</b>	5.332.368	2.295.887,39	643.013,41	1.020.359,71	1.216.069,47	(399.927,60)	1.954.607,36	(63.214,18)	11.999.163,56

## 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 2.002	35.165,22
(+) Dotaciones	35.727,49
(-) Aplicaciones	35.165,22
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.001	35.727,49

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) ACREDITORES 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 8.783.181,93 euros.
- Deudas con entidades de crédito, correspondientes a préstamos hipotecarios subrogables a clientes, por importe de 5.231.611,00 euros, de los que 1.349.410 euros corresponden a promociones de viviendas en régimen protegido y 3.882.201 euros a promociones de viviendas en régimen libre. El tipo medio de interés de estos préstamos en 2.002 ha sido del 4,3776%.
- 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) ACREDITORES A CORTO PLAZO:

El total importe de las deudas con vencimiento inferior a un año, asciende a 30.073.610,75 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 15.010.393,46 euros y corresponde en su integridad a promociones de viviendas libres. El tipo medio de interés de estos préstamos, en 2.002, ha sido del 3,52%.

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 13.684.611,17 euros, de los que 12.497.130,37 euros corresponden a promociones libres y 1.187.480,80 euros a promociones en régimen protegido.

Por otra parte, el importe de los gastos financieros devengados y no pagados, asciende a 37.743,04 euros, todos ellos correspondientes a los préstamos sobre promociones de régimen libre.

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	116.810,03
OTRAS DEUDAS	4.277,69
REMUNERACIONES PENDIENTES	101.456,77
<b>TOTAL</b>	<b>222.544,49</b>

Su desglose, es el siguiente:

<b>ADMINISTRACIONES PÚBLICAS</b>	<b>IMPORTE</b>
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	75.351,11
RETENCIONES	26.873,18
SEGURIDAD SOCIAL	14.585,74
<b>TOTAL</b>	<b>116.810,03</b>

<b>OTRAS DEUDAS</b>	<b>IMPORTE</b>
DIVIDENDO ACTIVO A PAGAR	4.277,69
<b>TOTAL</b>	<b>4.277,69</b>

<b>REMUNERACIONES PENDIENTES</b>	<b>IMPORTE</b>
PREVISION PAGAS EXTRAS	23.272,48
PARTICIPACIÓN DEL CONSEJO EN GANANCIAS	78.184,29
<b>TOTAL</b>	<b>101.456,77</b>

### **XIII.- SITUACIÓN FISCAL**

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

	<b>AUMENTOS</b>	<b>DISMINUCIONES</b>	<b>SALDO</b>
Resultado contable del Ejercicio			1.954.607,36
Impuesto sobre Sociedades 35% de la Base Imponible	1.038.303,04		2.992.910,40
<b>DIFERENCIAS TEMPORALES</b>			
<b>B) CON ORIGEN EJERCICIOS ANT.</b>			
Base Imponible fiscal			2.992.910,40
• Cuota Impuesto s/ Sociedades 35%			1.047.518,64
- Deducción por doble imposición			9.215,60
- Retenciones y pagos a cuenta			962.951,93
<b>CUOTA A PAGAR</b>			75.351,11

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 18.431,20 euros al 50%.

### **Renta acogida a los beneficios fiscales de reinversión de beneficios extraordinarios**

Cuantía: 1.107.170,84 euros

Reinversión: No se ha realizado todavía. El plazo para efectuar la reinversión finaliza el 4-V-04.

Método de integración de la renta en la base imponible: de conformidad con lo legalmente previsto, la sociedad puede optar entre:

a) Sistema de integración del antiguo artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades: diferimiento del impuesto en los 7 años siguientes a los tres 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, a elección del sujeto pasivo.

b) Sistema de integración previsto en el vigente artículo 36.ter de la citada Ley: mediante 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 aplicar una deducción en la cuota que supone, de hecho, una reducción considerable del tipo impositivo general.

### **XIV.-FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTOS**

La sociedad no dispone de fianzas recibidas por operaciones de arrendamiento. En cambio, si tiene fianzas constituidas por los contratos de arrendamiento que tiene suscritos con terceros como arrendatario. El movimiento registrado en el ejercicio 2.002, en el saldo de esta cuenta ha sido el siguiente:

Saldo al inicio del ejercicio 2.002	377,12
Entradas	-
Salidas	256,92
Saldo al cierre del ejercicio 2.002	120,20

## XV.-INGRESOS Y GASTOS

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

Partida	Importe
<b>DEBE</b>	
<b>2.Aprovisionamientos</b>	
a) Consumo de edificios adquiridos	-
b) Consumo de terrenos y solares	1.953.999,71
d) Consumo de otros aprovisionamientos	6.329.675,18
<b>4.b)Cargas sociales</b>	
Seguridad social a cargo de la empresa	127.928,84
Participación en ganancias del Consejo	78.184,29
Dictas del Consejo	12.320,73
Otros gastos sociales	10.791,27

- La cifra de negocios de 12.936.887,64 euros, proviene de la actividad ordinaria que desarrolla la sociedad en la ciudad de Valencia y poblaciones de su área metropolitana, es decir a la promoción y venta a terceros de edificios de viviendas.
- La media de empleados por categorías a lo largo del ejercicio, ha sido la siguiente:

CATEGORIA LABORAL	Nº DE EMPLEADOS
Titulado superior	6
Técnicos	4
Jefes de 1 <sup>a</sup>	2
Oficial de 2 <sup>º</sup>	2
Auxiliares Administrativos	6
Vendedor	1
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>

- Los gastos extraordinarios han ascendido a 302.404,05 euros, y corresponden a donación realizada a entidad sin ánimo de lucro y a anulación de fianza por arrendamiento.

## XVI.- OTRA INFORMACIÓN

### 1.-REMUNERACION DEL CONSEJO

- A) Las retribuciones devengadas por los miembros del Consejo de la sociedad en el ejercicio 2.002, de forma individualizada, han sido las siguientes, clasificadas por conceptos retributivos:

CONSEJERO	Dietas Consejos	Dietas Comisión Auditoría	Dietas Comisión Nombr./Retr.	Participación en ganancias	TOTAL
Álvaro Noguera Giménez	1.202,02			16.459,83	17.661,85
Julio García Candela	1.202,02			8.229,93	9.431,95
Pablo Noguera Borel	1.202,02	450,76	901,52	12.344,89	14.899,19
José Casas Pardo	1.202,02		901,52	8.229,93	10.333,47
José M <sup>a</sup> Gil Suay	1.202,02	450,76		8.229,93	9.882,71
Ángel Ortí Lahoz	1.202,02	450,76	901,52	12.344,89	14.899,19
Agnes Noguera Borel	601,01		450,76	12.344,89	13.396,66
<b>TOTAL</b>	<b>7.813,13</b>	<b>1.352,28</b>	<b>3.155,32</b>	<b>78.184,29</b>	<b>90.505,02</b>

Además, en concepto de sueldos a los consejeros en los que concurre la condición de ejecutivos, se han devengado y abonado 91.987,82 euros.

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.-REMUNERACION DEL AUDITOR

Las retribución devengada por el auditor de la sociedad, D. Joaquín González Madroño y Guzmán, por los trabajos de Auditoría correspondientes al ejercicio 2.002, ha ascendido a 6.600 euros, de conformidad con lo pactado contractualmente.

No se ha contratado ni se han satisfecho otro tipo de honorarios por ningún otro servicio ni trabajo distinto del indicado con el auditor de la sociedad.

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

La información preceptiva relativa a la actualización de balances practicada de conformidad con el R.D.L. 7/96 y R.D. 2607/96, se encuentra ampliamente detallada en las memorias de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicio 1.996 a 2.001.

Esta actualización determina una doble dotación a la amortización de los bienes actualizados, por la amortización del coste de adquisición histórico, hasta la finalización del periodo de vida útil y con el coeficiente que se le venía aplicando y por la amortización del incremento neto del valor resultante de la 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.

En 2.002 la amortización practicada ha ascendido a 11.257,65 euros, de los que 6,72 euros corresponden al incremento de valor de los bienes actualizados, obtenido con la actualización realizada.

## 4. -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. realizó 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 fueron transmitidas dentro del propio ejercicio 2.001. La información relativa a esta operación figura en la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2.001. Igualmente, figura en la citada Memoria, un canje de acciones recibido como consecuencia de una fusión en la que intervino una sociedad participada, acogida también a este régimen fiscal especial.

## **5- INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE**

La sociedad no realiza actividades medioambientales, por lo que no tiene activos ni destina importes a gastos o inversiones que den derecho a deducciones por inversión en medioambiente, ni recibe ingresos ni subvenciones relacionados con la misma. Tampoco existen riesgos y gastos por provisiones correspondientes a actuaciones medioambientales, ni contingencias o responsabilidades derivadas de dicha actividad.

## **XVI.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

Tras el cierre del Ejercicio 2.002, 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

<b>AJUSTES AL RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<i>Ejercicio 2.002</i>	<i>Ejercicio 2.001</i>
<b>RESULTADO CONTABLE</b>	<b>1.954.607,36</b>	<b>2.250.208,52</b>
Aumento del beneficio o disminución de la pérdida	48.252,30	447.744,07
1.Dotación amortización	11.257,65	9.442,75
2.Dotación a las provisiones para riesgos y gastos	35.727,49	35.165,22
3.Gastos derivados de intereses diferidos	1.202,02	15.626,31
6.Pérdidas en la enajenación de inmovilizado	65,14	-
7.Impuesto sobre Sociedades diferido en el ejercicio y ajustes pertinentes	-	387.509,79
Disminución del beneficio o aumento de la pérdida	72.010,92	72.156,71
3.Ingresos derivados de intereses diferidos	72.010,92	72.156,71
<b>RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES</b>	<b>1.930.848,74</b>	<b>2.625.795,88</b>

### -APLICACIONES

<b>PARTIDAS</b>	<i>Ejercicio 2.002</i>	<i>Ejercicio 2.001</i>
<b>3.-ADQUISICIÓN DE INMOVILIZADO</b>	<b>4.158.519,35</b>	<b>32.107,24</b>
a) Inmovilizaciones Inmateriales	-	6.430,83
b) Inmovilizaciones Materiales	59.543,17	15.768,20
c) Inmovilizaciones Financieras	56,42	9.908,21
c.3) Otras Inversiones financieras	56,42	9.908,21
d) Créditos comerciales a largo plazo	4.098.919,76	-
<b>6.-DIVIDENDOS</b>	<b>799.855,20</b>	<b>1.279.768,32</b>
<b>7.-CANCELACIÓN/TRASPASO A CORTO PLAZO DEUDA A LARGO PLAZO</b>	<b>19.270.518,58</b>	<b>13.868.308,89</b>
d) De otras deudas	12.170.009,37	7.148.914,22
e) De proveedores de inmovilizado y otros	-	396.631,93
f) De deudas comerciales	7.100.509,21	6.322.762,74
<b>8.-PROVISION PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>35.165,22</b>	<b>52.480,38</b>
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>24.264.058,35</b>	<b>15.232.664,83</b>
<b>AUMENTO DE CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>-</b>	<b>7.786.796,94</b>

### -ORIGENES

<b>PARTIDAS</b>	<i>Ejercicio 2.002</i>	<i>Ejercicio 2.001</i>
<b>1.-RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES</b>	<b>1.930.848,74</b>	<b>2.625.795,88</b>
<b>4.-DEUDAS A LARGO PLAZO</b>	<b>14.182.595,52</b>	<b>19.554.946,28</b>
d) De otras empresas	5.399.413,59	10.253.776,24
e) De proveedores de Inmovilizado y otros	-	387.509,79
f) Comerciales	8.783.181,93	8.913.660,25
<b>5.-ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO</b>	<b>536,39</b>	<b>-</b>
b) Inmovilizaciones materiales	279,47	-
c) Inmovilizaciones financieras	256,92	-
c.3) Otras inversiones financieras	256,92	-
<b>6.-TRASPASO A CORTO PLAZO DE INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>-</b>	<b>710.884,00</b>
<b>8.-CANCELACIÓN ANTICIPADA O TRASPASO DE INMOVILIZACIONES FINANCIERAS Y CREDITOS COMERCIALES A LARGO PLAZO</b>	<b>2.374.032,68</b>	<b>85.18,42</b>
c) Otras inversiones financieras	-	120,20
d) De créditos comerciales	2.374.032,68	85.018,22
<b>..- INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>39.895,27</b>	<b>42.697,19</b>
<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>18.527.908,60</b>	<b>23.019.461,77</b>
<b>DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>5.736.149,75</b>	<b>-</b>

**-VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE**

	<i>Ejercicio 2.002</i>		<i>Ejercicio 2.001</i>	
	AUMENTO	DISMINUCIÓN	AUMENTO	DISMINUCIÓN
2.-EXISTENCIAS		57.296,83		2.555.032,23
a) obra en curso de construcción de ciclo corto		1.240.253,32	1.780.552,92	
b) obra en curso de construcción de ciclo largo	1.410.739,25		4.441.990,00	
3.-DEUDORES	622.865,91	5.338.468,69	3.823.570,29	119.457,27
4.-ACREDORES		1.641.185,60		379.544,64
5.-INVERSIONES FINAN.TEMPOR.				
7.-TESORERIA	507.449,53		794.717,87	
<b>TOTALES</b>	<b>2.541.054,69</b>	<b>8.277.204,44</b>	<b>10.840.831,08</b>	<b>3.054.034,14</b>
<b>VARIAC. CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>5.736.149,75</b>			<b>7.786.796,94</b>

## ANEXO I A LA MEMORIA DEL EJERCICIO 2.002

El Consejo de Administración de Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. celebrado el 31 de julio de 2.002, acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio 2.002, del 7,50% del nominal, es decir, 399.927,60 euros, equivalente a 0'075 euro bruto y 0'0615 euro neto por cada acción, que se hizo efectivo a partir del día 31 de octubre de 2.002, 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 poder realizar este reparto a cuenta de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2.002, se formuló el preceptivo estado contable según Balance a 30-VI-02, a fin de poner de manifiesto la existencia de resultados y liquidez suficientes para llevarlo a cabo:

Resultado bruto:	4.290.773,15 Euros.
Impuesto de Sociedades:	1.501.770,60 Euros.
Resultado neto	2.789.002,55 Euros.
Dotación a Reservas:	46.113,89 Euros y queda cubierta al 20%.
Cantidad distribuible:	2.742.888,66 Euros.
Cantidad a distribuir:	399.927,60 Euros.
Tesorería:	892.247,30 Euros.

FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.

INFORME DE GESTION EJERCICIO 2.002

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

El incierto panorama internacional ha ido retrasando, nuevamente, las perspectivas de recuperación económica prevista para finales de 2002.

E.E.U.U. sigue mostrando signos de debilidad sólo aliviados por la lenta recuperación de algunas magnitudes como la producción de bienes de equipo o el oscilante comportamiento de otras como la utilización de capacidad productiva, y el crecimiento de su déficit exterior, por lo que puede suponer de mayor demanda interna.

Alemania ha dejado de ser la locomotora de la economía europea, con tasas prácticamente nulas de crecimiento, una tasa de paro desconocida desde la segunda guerra mundial y con un déficit público cada vez más elevado y alejado de los criterios de convergencia de la Unión Europea.

En España, en 2.002, no se han cumplido los objetivos económicos fijados por el gobierno: ha terminando el año con un crecimiento del P.I.B. del 2% que, aunque superior al registrado en los países de nuestro entorno, es insuficiente para una convergencia real con las grandes economías europeas; una tasa de inflación del 4% que mantiene una significativa resistencia a la baja, con un diferencial de 1,4 puntos respecto a la media de la Unión Europea, restando competitividad a las empresas españolas, lo que puede causar un descenso de la cuota de mercado interno y externo, con el consiguiente impacto en las cuentas de resultados de las compañías.

El empleo creció en 2002 por debajo de las cifras registradas en años anteriores, pero sin experimentar tasas de crecimiento negativas, algo novedoso en la economía española cuando crece en cifras cercanas al 2%, y ello se explica por dos motivos: la mayor flexibilidad del mercado laboral y la moderación salarial de los últimos años.

Para el Ejercicio 2.003, y dentro del marco de la cautela de las previsiones de crecimiento mundial y el posible impacto sobre las mismas de una eventual guerra en Irak, el objetivo del gobierno es alcanzar un crecimiento del P.I.B. del 2,5%, superior al previsto en los países de la UE cuya media se estima se sitúe en el 1,7%. La inflación se prevé del 3,4%, con un diferencial del 1,1% respecto a la media de los países de la UE.

Por lo que respecta al sector inmobiliario, en 2.002 se esperaba una disminución del ritmo de producción de viviendas cercana al 25%. Sin embargo, se ha mantenido un nivel de producción ligeramente superior al registrado en 2001, con más de 500.000 nuevas viviendas.

Se ha producido este año una evolución diferenciada del mercado inmobiliario, por segmentos: mientras que en locales comerciales y suelo industrial, han disminuido la demanda y los precios respecto a 2001, como consecuencia del menor crecimiento económico, se ha mantenido bastante estable la demanda de viviendas residenciales en un entorno de precios crecientes: a nivel nacional, incrementos del 14,7% en viviendas de nueva construcción y cercanos al 18% en vivienda de segunda mano.

En 2002, los mayores incrementos de precios se han registrado en las grandes ciudades - cercanos al 20% - y en municipios del interior que hasta la fecha se habían quedado rezagados en el último ciclo inmobiliario. Destacar también, el inicio de una cierta moderación en el alza de precios en poblaciones costeras.

Las previsiones para 2.003 apuntan a un paulatino y suave descenso en la evolución de la demanda residencial y en la producción con alrededor de 450.000 viviendas nuevas previstas. Esto supone continuidad en el ciclo alcista del mercado inmobiliario, aunque con tasas de crecimientos más moderadas. Las razones hay que buscarlas, tanto en la evolución previsible de los ingresos familiares como en las altas cotas de endeudamiento de las familias y su vulnerabilidad ante las oscilaciones de los tipos de interés. En cuanto a la evolución del precio de la vivienda, se prevé un crecimiento medio en torno al 10% aunque de manera desigual: seguirán las subidas en torno al 15% en grandes ciudades y crecerá de forma más suave el precio en la costa.

La forma de combatir este exagerado incremento de precios viene de la mano de la liberalización de suelo, por parte de autonomías y municipios, simplemente aplicando, de forma estricta, las previsiones de la Ley del Suelo, que han venido reclamando reiteradamente las promotoras. Baste decir que, en los últimos cuatro años, el costo del suelo se ha incrementado más del 48%, llegando a superar el mismo, sobre todo, en grandes ciudades y costa, más del 50% del precio final de la vivienda.

Actualmente no hay stocks de viviendas nuevas en el mercado, están casi todas las promociones vendidas sobre plano y la demanda sigue siendo dinámica, aunque en mayor medida en el mercado de segunda mano. A ello contribuyen tipos de interés muy bajos, la mala situación de los mercados bursátiles, el proceso de reestructuración tecnológica y la apuesta por el mercado de viviendas residenciales por parte de fondos de inversión, dadas las altas revalorizaciones, junto con motivaciones fiscales. Se mantiene, por tanto, la presión de los compradores que, unida a la falta de suelo, aumentan de forma importante la llamada burbuja inmobiliaria.

En la Comunidad Valenciana, las ventas continúan a un gran ritmo debido, en gran parte, al tirón de las zonas costeras. En 2.002 se han iniciado 68.392 nuevas viviendas, lo que supone un incremento del 20,83% respecto a 2001. Es de destacar el cambio de tendencia, ya anticipado el pasado año, con un aumento del 25% respecto a 2001 en construcción de viviendas protegidas, debido al plan de la vivienda 2002-2005 y al

aumento del 11% en el precio del módulo. No obstante, las viviendas protegidas significan tan solo un 12% del total de viviendas nuevas; es decir, sólo una de cada ocho viviendas visadas en la Comunidad Valenciana, son viviendas protegidas. En cuanto a precios se refiere, la vivienda nueva subió un 15%, destacando el extraordinario incremento de precios registrado en Castellón con un 21,4% en vivienda nueva y un 34% en vivienda de segunda mano. En la provincia de Alicante, el incremento medio ha sido del 21% en vivienda nueva y del 19% en viviendas de segunda mano. Por último, en la provincia de Valencia las subidas han sido cercanas al 20%, tanto en viviendas nuevas como de segunda mano.

En esta coyuntura de recuperación de ventas, nuestra Compañía, tras la ralentización del último trimestre de 2001, debido al estancamiento del consumo por los atentados del 11-S, durante el ejercicio 2.002 ha alcanzado los niveles más elevados de ventas desde el año 1995, con un total de 287 unidades de las que 119 son viviendas. Este aumento en las ventas no ha sido homogéneo durante todo el año sino que ha coincidido con el último trimestre y con la salida a venta de cuatro nuevas promociones.

En 2.003 está previsto iniciar seis nuevas promociones con un total de 215 viviendas a la venta: Benicalap plurifamiliares (51 viviendas), Benicalap unifamiliares (7 unidades), Nou Boulevard II de Silla (35 unidades), Massanassa I fase (36 viviendas), Pinos XVII (20 viviendas), Jardines del Montgó, en Denia, II fase (36 viviendas) y Pinos XVIII (30 viviendas), esperando superar el nivel de ventas alcanzado en 2.002.

En cuanto a los resultados de la Compañía al cierre de 2002 el beneficio después de impuestos asciende a 1.954.607,36 euros, frente a 2.250.208,42 euros de 2001, año en que se contabilizaron unos resultados por venta de acciones de 1.543.095,25 euros. Sin embargo, el negocio inmobiliario, en 2.002, ha mejorado sensiblemente al incrementarse tanto la cifra de negocio por promociones entregadas como el beneficio de explotación que pasa de 2.364.058,30 euros a 3.473.988,47 euros en 2.002, por la entrega de promociones con mayor margen.

#### I.- PROMOCIONES TERMINADAS

De las unidades pendientes de venta en las promociones Girasoles 1ª fase, Viena, Lirios, Pinos XIII y Pinos XIV, todas ellas terminadas y entregadas en ejercicios anteriores, en 2002 se han acabado de vender todas las existencias, en concreto, 15 garajes. Del Edificio Tréboles, terminado y entregado en 2.001, se han vendido 2 trasteros.

A partir del mes de julio del año 2.002, momento en el que se obtuvieron las cédulas de habitabilidad, se procedió a entregar las viviendas del Edificio Palau de Paiporta 1ª fase, situado en las Calles C/ Jaume I, nº 13 y C/ Regino Mas nº 2 de Paiporta (Valencia). Esta 1ª fase del edificio está compuesta de 36 viviendas, 3 locales comerciales, 36 garajes y 7 trasteros. En el ejercicio 2.002 se vendieron 3 viviendas, 4 garajes y 1 trastero, quedando sólo pendientes de venta 3 garajes y 2 trasteros.

En Julio de 2.002 se obtuvo el certificado Final de Obra del Edificio Pinos XV situado en Burjassot (Valencia) en la avenida María

Ros, nº 36 y C/ Bétera nº 33 Valencia, habiéndose entregado las viviendas a los clientes a partir del mes de Octubre, tras obtener las correspondientes cédulas de habitabilidad. Esta promoción consta de 20 viviendas, 32 plazas de garaje, 4 locales y 4 trasteros. En el ejercicio 2.002 se vendió una vivienda, un local y 18 garajes, quedando sólo pendiente de venta 2 garajes.

Durante el mes de Diciembre de 2.002 se hizo entrega a compradores del **Edificio Girasoles 2ª fase** situado en Valencia, en las calles Constitución nº 83, Economista Gay nº 5 y Alfonso Peña nº 25 y 27. Esta promoción consta de 59 viviendas, 65 plazas de garaje y 21 trasteros y 3 locales. Al cierre del ejercicio estaba vendida toda la promoción.

## II- PROMOCIONES EN CURSO

**Edificio Palau de Paiporta 2ª fase.** Promoción de renta libre, sita en Paiporta, en calles Jaume I, nº 15 y Maestro Palau, nº 95. Consta de 3 locales comerciales, 44 viviendas, 45 garajes y 4 trasteros. Durante el año 2.002, se vendieron 10 viviendas, 9 garajes, 2 trasteros y 1 local, quedando pendientes de venta al cierre del ejercicio una vivienda y 3 garajes.

**Edificio Pinos XVI.** Promoción de renta libre, sita en Burjassot, en las calles María Ros, nº 38 y Bétera nº 35. Consta de 3 locales comerciales, 30 viviendas, 15 garajes y 24 trasteros, de los que se han vendido durante el año 2.002, 23 viviendas, 7 garajes y 11 trasteros. Quedan a la venta 6 viviendas, 8 garajes, 13 trasteros y 2 locales.

**Edificio Porta d'Orriols.** Promoción de renta libre, sita en la C/ Porta Coeli nº 2 de Valencia. Consta de 19 viviendas y 20 garajes, de los que se han vendido durante el año 2.002 un total de 15 viviendas y 14 garajes, quedando a la venta una vivienda y 4 garajes.

**Residencial Jaume I.** Promoción de renta libre sita en la población de Foios (Valencia), en las calles Concordia y Alicante. Consta de 29 viviendas unifamiliares que se promocionan en dos fases, la primera compuesta de 16 viviendas, de las que se han vendido 10 en 2.002; y la segunda fase, de 13 viviendas, todas pendientes de venta.

**Edificio Mestre Palau 1ª fase.** Promoción mixta, en parte viviendas protegidas y en parte renta libre, sita en Paiporta, en la calle Torrent, nº 1. Consta de 2 locales comerciales, 30 viviendas, 41 garajes y 12 trasteros. De las 30 viviendas, 20 son protegidas. El resto de la promoción, es decir, 10 viviendas, 24 garajes y 9 trasteros, son de renta libre. De esta promoción se han vendido durante el año 2.002, 24 viviendas, 24 garajes y 12 trasteros. Quedan pendientes de venta a 31/12/02: 6 viviendas, 17 garajes y 2 locales.

**Edificio Mestre Palau 2ª fase.** Promoción de renta libre sita en Paiporta en la calle Mestre Palau, nº 2, 4 y 6. Consta de 2 locales comerciales, 36 viviendas, 25 garajes y 7 trasteros, de los que se han vendido durante el año 2.002, 5 viviendas, 5 garajes y 1 local comercial y quedan a la venta 31 viviendas, 20 garajes, 7 trasteros y 1 local.

Residencial Nou Bulevard de Silla, 1ª fase. Promoción de renta libre, sita en Silla, en la Avenida de Picassent. Consta de 2 locales comerciales, 25 viviendas, y 25 garajes, de los que se han vendido durante el año 2.002, 3 viviendas y 3 garajes, Quedando pendientes de venta 22 viviendas, 22 garajes y 2 locales.

Residencial Jardines del Montgó, Denia, 1ª fase. Promoción de renta libre sita en Denia (Alicante), en la calle Juan Chabás nº 2. Consta esta fase de 41 viviendas, 37 garajes y 20 trasteros, de los que se han vendido durante el año 2.002, 21 viviendas, 22 garajes y 6 trasteros. Quedan pendientes de venta 20 viviendas, 15 garajes y 14 trasteros.

### III.- VENTAS DEL EJERCICIO 2.002

En el ejercicio 2.002, la cifra de negocios alcanzada por Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. ha sido de 12,9 millones de euros, con un crecimiento del 9,49% sobre los 11,8 millones de euros registrados en el ejercicio 2.001.

Las ventas en contratos firmados durante el año 2.002, han ascendido a 14.512.850 euros, con un incremento del 30,12% respecto a la cifra alcanzada en 2.001 de 11.153.827 euros, y suponen un total de 287 unidades, con el siguiente detalle :

	PROMOCIONES V.P.		PROMOCIONES LIBRES	
	TERMINADAS	EN CURSO	TERMINADAS	EN CURSO
Viviendas		20		99
Garajes	8	17	7	95
Trasteros		3	2	32
Locales				4
SUBTOTALES	8	40	9	230
<b>TOTAL</b>		<b>48</b>		<b>239</b>

### IV.- SOLARES ADQUIRIDOS PARA NUEVAS PROMOCIONES

En el mes de Marzo del 2.002, se adquirió un solar en la localidad valenciana de Massanassa, con una superficie de 1.781,18 m<sup>2</sup> y edificabilidad de 9.797 m<sup>2</sup>. Está situado en el P.A.I. "El Divendres", y tiene una tipología de planta baja + 4 alturas + ático. Está prevista la promoción de 72 viviendas en 2 fases, iniciándose la comercialización de la primera fase, de 36 viviendas, a finales del mes de febrero 2003, y la de la segunda fase, de otras 36 viviendas, un año más tarde.

La compra de este solar se realizó en subasta pública promovida por el Ayuntamiento de Massanassa, resultando adjudicatarios de la parcela con un desembolso total de 2,27 millones de euros.

## V.- INVERSIONES FINANCIERAS

Durante el año 2.002, la compañía no ha realizado ninguna venta significativa de acciones, manteniendo en cartera la participación en Europistas, a la que recientemente se le ha ampliado la concesión del tramo vizcaíno de la autopista A-8 Bilbao-Behovia, por un periodo de 10 años. Se mantendrá en cartera dependiendo de la política de retribución al accionista que mantenga Europistas tras la renovación de dicha concesión.

Igualmente, permanecen en cartera las participaciones en Compañía Inmobiliaria Valenciana S.A. y Compañía de Transportes e Inversiones, S.A., teniendo ésta última entre sus principales activos una participación del 2,70% en Trasmediterránea S.A. sociedad ésta afectada por una OPA de exclusión de cotización, lanzada por el consorcio ganador de la privatización. Compañía de Transportes e Inversiones, S.A. todavía no ha hecho pública su posición respecto a la aceptación o no de la oferta pública de adquisición de sus acciones al precio de 45 euros.

De momento, las cotizaciones de estas acciones están muy alejadas de su valor contable en libros, por lo que hasta que la cotización no refleje la plusvalía generada en la inversión en Trasmediterránea, se mantendrán en cartera.

## VI.- ACONTECIMIENTOS SOCIETARIOS

El Consejo de Administración, en sesión celebrada el día 5 de marzo de 2.002, aprobó la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas la ampliación del número de consejeros, de 6 a 7 miembros y de incorporar como consejero dominical a Dª Agnes Noguera Borel. La Junta General de accionistas, en sesión celebrada el día 26 de marzo de 2.002, aprobó la propuesta formulada por el Consejo y el nombramiento del nuevo consejero, que también pasó a formar parte de las comisiones delegadas de control constituidas en el seno del consejo, presidiendo la de Auditoria y ostentando el cargo de Secretario en la de Nombramientos y Retribuciones. Todo ello fue oportunamente comunicado como Hecho relevante de la sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

De esta forma, el Consejo está integrado por un consejero ejecutivo, tres consejeros externos dominicales y 3 consejeros externos independientes.

En Julio de 2.002, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, promocionó al cargo de Director inmobiliario a D. Manuel Fernández Mollá, que venía ejerciendo el cargo de director financiero del área interna de la sociedad.

En relación a la retribución a los accionistas, reseñar que en Mayo de 2.002 se hizo efectivo el dividendo complementario con cargo a los resultados del ejercicio 2.001, del 7,50% sobre el nominal y equivalente a 0'075 euro bruto y 0,0615 euro neto por acción, acordado por la Junta General de Accionistas en sesión celebrada el 26 de marzo de 2.002. Posteriormente, a partir del día 31 de octubre de 2.002, se hizo

efectivo el dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2.002, del 7,50% del nominal, es decir, 399.927,60 euros, equivalente a 0'075 euro bruto y 0'0615 euro neto por cada acción, acordado por el Consejo de Administración, en reunión celebrada el día 31 de julio de 2.002.

De resultar aprobada la propuesta de aplicación de resultados del ejercicio 2.002 que el Consejo elevará a la Junta General, se repartirá un dividendo complementario del ejercicio 2.002, de 399.927,60 euros, es decir del 7,50% sobre el nominal y equivalente a 0'075 euro bruto y 0,06375 euro neto por acción, que se hará efectivo a partir del día 12 de mayo de 2.003. Con ello, la retribución total al accionista con cargo a los resultados de 2.002 se situará en el 15% del valor nominal de la acción.

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

No hay ningún acontecimiento relevante que afecte de manera significativa a los estados financieros después del cierre.

Durante el primer mes de 2.003, ha continuado la buena marcha de ventas registrada en el último trimestre del año 2002, de manera muy especial en las tres promociones cuya comercialización se inició en el último trimestre del pasado año: Mestre Palau 2ª fase, en Paiporta, Residencial Jardines el Montgó, en Denia y Nou bulevard, en Silla. A fecha de redacción de este informe se tenían vendidas, sin considerar reservas, un total de 12 viviendas, 11 garajes y un trastero; lo que significa un grado de cumplimiento con respecto a la previsión de ventas, a 28 de febrero de 2.003, del 104,60%.

#### ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
Valencia, 26 de febrero de 2003

