C N M V
Registro de Auditorias
Emisores
Nº

FINEX, S.A.
Cuentas anuales e
Informe de Gestión de 2002

Incluye Informe de Auditoría
de Cuentas anuales

GABRIEL MARTINEZ
Auditor – Censor Jurado de Cuentas
N°ROAC – 7.802

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

Martínez
Ojeda
y Asociados

AUDITORES

C./ Hernán Cortés, 28 dcha. - 4 y 5 46004 Valencia Tel.: 963 509 353 Fax: 963 534 636 e-mail: auditores@martinezyojeda.net

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

A los accionistas de
FINEX, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de FINEX, S.A., que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales 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.

2. 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, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 10 de junio de 2002 emitimos nuestro informe de auditoria acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001 en el que expresamos una opinión favorable.

3. La Sociedad reconoció en ejercicios anteriores créditos fiscales por compensación de pérdidas, devengados en dichos ejercicios por importe de 3.070,25 euros, cuya recuperación está condicionada a la obtención de beneficios suficientes en los quince ejercicios siguientes, es decir, hasta el ejercicio 2.013 Sin embargo, las circunstancias que permitieron su activación han cambiado en el ejercicio 2.002. Por lo tanto, en nuestra opinión, los saldos deudores y fondos propios, al 31 de diciembre de 2002 de las cuentas anuales adjuntas, se presentan sobrevalorados en el importe anteriormente mencionado.

4. La Sociedad aplica el criterio de registrar los gastos de auditoria en el ejercicio siguiente al de su devengo. La contabilización del gasto de auditoria del ejercicio 2002 aplicando el principio del devengo, supondría una disminución de los fondos propios y un incremento del pasivo circulante por importe de 2.200 euros.

Martínez
Ojeda
y Asociados
AUDITORES

C./ Hernán Cortés, 28 dcha. - 4 y 5 46004 Valencia Tel.: 963 509 353 Fax: 963 534 636 e-mail: auditores@martinezyojeda.net

5. Durante el ejercicio 2002, la Sociedad no ha conseguido arrendar el inmueble propiedad de la misma, por lo que no ha generado ingresos de explotación alguno. Esta situación ha originado que, si consideramos los efectos de los ajustes comentados en los párrafos 3 y 4 de este informe, la Sociedad se encuentre en causa de reducción de capital, puesto que las pérdidas han disminuido su haber por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital. La Sociedad dispone de un ejercicio social para reestablecer el equilibrio patrimonial antes de verse obligada a llevar a cabo dicha reducción de capital. Su principal activo es un inmueble destinado al arrendamiento, y que aparece registrado en contabilidad por su valor histórico, siendo su valor de mercado a la fecha de emisión de este informe, según la Sociedad, muy superior a dicho valor histórico-contable. La Dirección de Finex, S.A. confia en que el inmueble genere, de nuevo, ingresos en el corto plazo por importe suficiente para reequilibrar la situación contable-patrimonial. Las Cuentas Anuales han sido preparadas bajo el principio de gestión continuada en el entendimiento de que la Sociedad continuará generando ingresos procedentes del arrendamiento de dicho inmueble o de otras actividades que le permitiran continuar con su actividad.

6. En nuestra opinión, excepto por la incertidumbre descrita en el párrafo 5 anterior, y excepto por los efectos de los ajustes que se derivan de lo expuesto en las notas 3 y 4, las cuentas anuales del ejercicio 2002 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de FINEX, S.A. al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados de sus operaciones 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.

7. 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. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2002. Nuestro trabajo como auditores 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, 3 de junio de 2003

MARTINEZ Y OJEDA AUDITORES, S.L.
MIEMBRO EJERCIENTE DEL
INSTITUTO DE AUDITORES CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA
2003 A5000278
AÑO N.º
COPIA GRATUITA

MARTINEZ & OJEDA AUDITORES, S.L.

Gabriel Martínez
Socio

FINEX S.A.

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2002

Las cifras de estas cuentas anuales están expresadas en euros

Valencia, a 28 de Marzo de 2003

FINEX S.A.

Balances de Situación abreviados al 31 de diciembre de 2002 y 2001 (expresados en euros)

ACTIVO	Saldo al 31.12.02	Saldo al 31.12.01	PASIVO	Saldo al 31.12.02	Saldo al 31.12.01
A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	**0**	**0**	**A) FONDOS PROPIOS**	**165.533,91**	**193.472,24**
			I. Capital suscrito	245.616,00	245.616,00
B) INMOVILIZADO	**258.300,15**	**275.186,01**	II. Prima de emisión	0	0
I. Gastos de establecimiento	0	0	III. Reserva de revalorización	0	0
II. Inmovilizaciones inmateriales	0	0	IV. Reservas	68.716,08	68.716,08
III.Inmovilizaciones materiales	258.300,15	275.186,01	V. Resultados de ejercicios anteriores	(120.859,84)	(116.332,22)
IV. Inmovilizaciones financieras	0	0	VI. Pérdidas y Ganancias. Beneficio/(pérdida)	(27.938,33)	(4.527,62)
V. Acciones propias	0	0	VII.Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	0	0
VI. Deudores por operaciones de trafico a largo plazo	0	0	VIII.Acciones propias para reducción de capital	0	0
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	**0**	**0**	**B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS**	**0**	**0**
D) ACTIVO CIRCULANTE	**58.494,06**	**99.244,53**	**C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS**	**0**	**0**
I. Accionistas por desembolsos exigidos	0	0			
II. Existencias	0	0	**D) ACREEDORES A LARGO PLAZO**	**120.432,83**	**150.130,46**
III.Deudores	3.985,58	13.996,66			
IV. Inversiones financieras temporales	46.859,63	83.127,63	**E) ACREEDORES A CORTO PLAZO**	**30.827,47**	**30.827,84**
V. Acciones propias a corto plazo	0	0	**F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO**	**0**	**0**
VI. Tesoreria	7.648,85	2.120,24			
VII.Ajustes por periodificación	0	0			
TOTAL ACTIVO	**316.794,21**	**374.430,54**	**TOTAL PASIVO**	**316.794,21**	**374.430,54**

Las notas 1 a 8 descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2002

FINEX S.A.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias abreviadas de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2002 y 2001 (expresadas en euros)

DEBE	2002	2001	HABER	2002	2001
A) GASTOS (A.1 a A.15)	**28.221,82**	**34.971,32**	**B) INGRESOS (B.1 a B.13)**	**283,49**	**30.443,70**
			B.1 Ingresos de explotación	0	30.279,39
A.1 Consumos de explotación	0	0	a) Importe neto de la cifra de negocios	0	0
A.2 Gastos de personal	0	0	b) Otros ingresos de explotación	0	30.279,39
a) Sueldos, salarios y asimilados	0	0			
b) Cargas sociales	0	0			
A.3 Dotaciones para amortizaciones de Inmovilizado	16.885,86	16.885,86			
A.4 Variación de las provisiones de tráfico	0	0			
A.5 Otros gastos de explotación	13.132,31	11.969,83			
A.I BENEFICIOS DE EXPLOTACION	**0**	**1.423,70**	**B.I PERDIDAS DE EXPLOTACION**	**30.018,17**	**0**
A.6 Gastos financieros y gastos asimilados	1.733,65	2.272,77	B.2 Ingresos financieros	46,48	138,61
a) Por deudas con empresas del grupo	0	0	a) En empresas del grupo	0	0
b) Por deudas con empresas asociadas	0	0	b) En empresas asociadas	0	0
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	285,96	2055,77	c) En empresas fuera del grupo	46,48	18,61
	0	0	d) Beneficios en inversiones financieras	0	120,00
d) Por pérdidas de inversiones financieras	1.447,69	217,00			
A.7 Variación de las provisiones de inversiones financieras	(3.530,00)	3.842,86	B.3 Diferencias positivas de cambio	0	0
A.8 Diferencias negativas de cambio	0	0			
A.II RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	**1.842,83**	**0**	**B.II RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS**	**0**	**5.977,02**
A.III BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	**0**	**0**	**B.III PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS**	**28.175,34**	**4.553,32**
A.9 Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	0	0	B.4 Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	0	0
A.10 Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	0	0	B.5 Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	0	0
A.11 Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias	0	0	B.6 Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio	0	0
A.12 Gastos extraordinarios	0	0	B.7 Ingresos extraordinarios	237,01	25,70
A.13 Gastos y pérdidas de otros ejercicios	0	0	B.8 Ingresos y beneficios de otros ejercicios	0	0
A.IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	**237,01**	**25,70**	**B.IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS**	**0**	**0**
A.V BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	**0**	**0**	**B.V PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS**	**27.938,33**	**4.527,62**
A.15 Impuesto sobre Sociedades	0	0			
A.16 Otros impuestos	0	0			
A.VI RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	**0**	**0**	**B.VI RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)**	**27.938,33**	**4.527,62**

Las notas 1 a 8 descritas en la Memoria forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de 2002.

MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2002

NOTA 1 ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

El objeto de la Sociedad FINEX S.A., de acuerdo con sus estatutos, es la compra, promoción, construcción, disfrute, arrendamiento, administración, gravamen y enajenación de toda clase de bienes inmuebles, y la compraventa, tenencia, gestión, administración y explotación de toda clase de valores mobiliarios.

Durante el ejercicio 2002 la Sociedad básicamente se ha dedicado al arrendamiento de inmuebles y a la compraventa de valores mobiliarios.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales que están formadas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria compuesta por las notas 1 a 8 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la Junta General de Accionistas para su aprobación, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables

Las cuentas anuales se han preparado aplicando los principios contables generalmente aceptados. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

NOTA 3 DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración propone a la Junta General de Accionistas la aprobación de la distribución de resultados que se detalla a continuación:

	Euros
Bases de reparto	
Pérdidas y ganancias (pérdidas)	(27.938'33)
Distribución	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	27.938'33

NOTA 4 NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2002 han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran al precio de adquisición que incluye el precio de compra más todos los gastos incurridos hasta su puesta en funcionamiento

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de conservación y mantenimiento se registran como gasto en el período en que se incurren.

El coeficiente anual de amortización aplicado al ser exclusivamente locales es el 4%.

b) Inversiones Financieras

Las inversiones financieras temporales, se registran al coste de adquisición o valor de mercado, el menor.

Por valor de mercado se entiende la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio o la cotización al cierre del mismo, aplicándose la menor de ambas para los títulos con cotización oficial.

Para registrar las minusvalías que se producen al comparar el coste y el valor de mercado se dotan las correspondientes provisiones. Al 31 de diciembre de 2002 existe una provisión constituida por importe de 49.870,01 euros.

La Sociedad contabiliza los depósitos constituidos en concepto de fianza por el importe entregado clasificándose a corto o a largo plazo en función de si la devolución se estima antes o después de un año desde la fecha del balance, respectivamente.

c) Deudas no comerciales

Las deudas se clasifican a corto o a largo plazo en función de si su vencimiento es anterior o posterior a un año desde la fecha del balance de situación y se registran por su valor de reembolso. La diferencia entre dicho valor y la cantidad recibida se contabiliza en el activo del balance como gastos a distribuir en varios ejercicios, imputándose a resultados del ejercicio en que se devengan de acuerdo a un criterio financiero.

d) Impuesto sobre beneficios

El gasto por el impuesto sobre sociedades se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y pagos a cuenta.

La cuenta "Crédito por Pérdidas a Compensar" recoge el importe de la reducción del impuesto sobre beneficios a pagar en el futuro derivada de la existencia de bases imponibles negativas de dicho impuesto pendientes de compensación.

Las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

La sociedad tiene abiertos a Inspección, por todos los conceptos impositivos los ejercicios no prescritos.

e) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia la Sociedad solamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

NOTA 5 INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos durante el ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas han sido los siguientes:

	Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Retiros	Traspasos	Saldo Final
Coste: Construcciones	422.146,46	-	-	-	422.146,46
Total coste	**422.146,46**	-	-	-	**422.146,46**
Amortización acumulada: Construcciones	(146.960,45)	(16.885,86)	-	-	(163.846,31)
Total amortización	**(146.960,45)**	**(16.885,86)**	-	-	**(163.846,31)**
Total neto	**275.186,01**				**258.300,15**

Los inmuebles de la Sociedad, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2002 asciende a 258.300,15 euros se encuentran hipotecados en garantía de dos préstamos de 149.926,67 euros de capital pendiente y último vencimiento en el año 2007.

NOTA 6 CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito está representado por 81.600 acciones ordinarias de 3,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

La totalidad de las acciones están admitidas a cotización en la Bolsa de Valores de Valencia.

NOTA 7 DEUDAS

El detalle de las deudas a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2002 cuya duración residual es superior a cuatro años es el siguiente, expresado en euros.

Tipo de operaciones	Ultimo vencimiento	Capital concedido	Deuda a corto plazo	Deuda a largo plazo
Préstamo Hipotecario	2007	302.399,24	22.830,48	91.321,79
Préstamo Hipotecario	2007	85.808,27	6.663,36	29.111,04
			29.493,84	**120.432,83**

NOTA 8 OTRA INFORMACIÓN

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido sueldos, dietas o remuneraciones de ninguna clase.

No se han efectuado anticipos o créditos a los miembros del Consejo de Administración.

No se han contraído obligaciones en materia de pensiones de seguro de vida respecto de los miembros antiguos o actuales del órgano de administración.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES POR EL CONSEJO ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de Finex, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance de situación abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002.

Asimismo, declaran firmado de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las cuentas anuales.

Valencia, 28 de marzo de 2003.

D. Jose Antonio Noguera Puchol
Presidente

D. Bernardo Claramunt Tormos
Secretario

D. Fernando Noguera Puchol
Vocal

INFORME DE GESTION

FINEX, S.A.
INFORME DE GESTION
EJERCICIO 2.002

SEÑORES ACCIONISTAS:

Tras nuestro trigésimo sexto ejercicio social comparecemos nuevamente ante vosotros al objeto de someter a vuestra superior sanción las Cuentas Anuales, Informe de Gestión y aplicación de resultados correspondientes al ejercicio de 2.002, junto con todos los demás extremos relacionados en el Orden del Día de la presente sesión.

La evolución del negocio y la situación de la Sociedad queda de manifiesto en lo expresado en las cuentas anuales, que recogen la información de los datos económico-financieros del ejercicio actual y el anterior.

Nuestra Compañía se ha desenvuelto a lo largo del año centrando su actividad en la compraventa de valores mobiliarios y alquiler de inmuebles.

El pasado ejercicio bursátil presentó una evolución que hizo finalizar el índice de la Bolsa de Madrid en 481'30. Por sectores, los índices fueron: Energía y agua 772'67; Energía eléctrica y gas 721'29; Minería, metal. básicas e industria química 1.059'32; Metal mecánica 2.644'78; Industrias manufactureras 326'56; Construcción 1.148'00; Comercio 80'15; Transportes y Comunicaciones 1.054'52; Bancos 1.631'45; Inmobiliarias 1.655'88.

Con posterioridad a su cierre, no se han producido acontecimientos que modifiquen los datos a fin de ejercicio.

Durante el ejercicio 2.002 la Sociedad no ha efectuado inversiones en materia de investigación y desarrollo.

La Sociedad no ha procedido a la adquisición de sus propias acciones.

La propuesta de distribución del resultado se ha transcrito en el apartado tres de la Memoria del ejercicio.

Finalmente os agradecemos la confianza que venís depositando en nuestro Consejo.

Valencia, 28 de Marzo de 2.003.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION.