

JOAQUIN GONZÁLEZ-MADROÑO GUZMÁN

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

21 MAR. 2005

REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2005 ..027940....

Forum Inmobiliario Cisneros, S.A.

C N M V

Registro de Auditorias
Emisores

Nº 8544

Ejercicio 2.004

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 2004, 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 auditoria 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 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 26 de febrero de 2004 emití mi informe acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2003 en el que expresé una opinión favorable.

La Sociedad como cabecera de grupo está obligada, al cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas consolidadas sobre las que he emitido mi informe de auditoría con fecha 11 de marzo de 2005 que incluye una opinión favorable. El efecto de dicha consolidación sobre las cuentas anuales del ejercicio 2004 adjuntas supondría incrementar la cifra total de activos y fondos propios del ejercicio en 21.357,32 y 458,98 miles de euros, respectivamente, así como registrar un beneficio de 2.064,41 miles de euros.

En mi opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2004 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 2004 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 2004, 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 2004. 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 11 de marzo de 2005.



JOAQUÍN GONZÁLEZ-MADROÑO GUZMÁN

Auditor nº 03432 ROAC

COLEGIO OFICIAL
DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA

Miembro ejerciente:

JOAQUÍN GONZÁLEZ
MADROÑO GUZMÁN

Ant. 2005 N° V000553
COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.

Balance de Situación al 31 de Diciembre de 2004 y comparativo con 31 de diciembre de 2003

A C T I V O	31-XII-2.004		31-XII-2.003	
	Importe Cuentas	Importe Grupos	Importe Cuentas	Importe Grupos
B) INMOVILIZADO				
I.INMOVILIZACIONES INMATERIALES		1.502,53		3.335,26
2.-Concesiones, patentes, marcas y similares	1.502,53		1.502,53	
5.-Aplicaciones Informaticas	6.430,83		6.430,83	
8.-Amortizaciones	-6.430,83		-4.598,10	
II.INMOVILIZACIONES MATERIALES		79.608,41		74.439,01
1.-Terrenos y construcciones				
Inmuebles para uso propio	20.454,76		20.454,76	
5.-Otras Instalaciones, utillaje y mobiliario				
Equipos para procesos informaticos	40.562,66		32.306,96	
Mobiliario y enseres	81.779,96		73.722,02	
9.-Amortizaciones	-63.188,97		-52.044,73	
IV.INMOVILIZACIONES FINANCIERAS		1.107.527,79		15.261,41
1.-Participaciones en empresas del grupo	1.093.891,74		0,00	
7.-Depósitos y fianzas a largo plazo	13.636,05		15.261,41	
VI.-DEUDORES OPER. TRAFICO A LARGO PLAZO		16.851.732,07		13.009.214,25
1.-Clientes a L.P. por ventas y prestaciones de servicios	16.851.732,07		13.009.214,25	
SUMA INMOVILIZADO		18.040.370,80		13.102.249,93
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		23.715,19		98.499,19
SUMA GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		23.715,19		98.499,19
D) ACTIVO CIRCULANTE				
II.EXISTENCIAS		31.501.685,87		28.970.201,45
2.-Terrenos y solares				
Suelo dotacional	158.348,17		158.348,17	
Solares	15.783.666,16		17.718.914,42	
Reserva solares Burjasot	151.144,49		151.144,49	
4.-Obras en curso de construcción de ciclo corto	5.789.388,69		3.456.024,91	
5.-Obras en curso de construcción de ciclo largo	8.822.057,96		6.853.752,03	
6.-Edificios construidos	810.793,13		645.730,16	
8.-Provisión depreciación existencias	-13.712,73		-13.712,73	
III.DEUDORES		49.705.880,79		33.873.674,68
1.-Clientes por ventas y prestación de servicios				
Clientes	24.152.890,71		13.509.332,23	
Efectos comerciales a cobrar	3.186.633,72		2.097.484,33	
Clientes de dudoso cobro	18.499,83		18.499,83	
4.-Deudores varios	21.237.146,96		16.934.449,44	
6.-Administraciones públicas	1.133.571,69		1.336.770,97	
7.-Provisiones	-22.862,12		-22.862,12	
IV.INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES		3.318.027,08		1.714.992,07
5.-Cartera de valores a corto plazo	451.966,88		882.257,69	
6.-Otros créditos	866.060,20		832.734,38	
7.-Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	2.000.000,00		-	
VI.TESORERIA		1.173.818,04		2.182.628,43
Caja y Bancos	1.173.818,04		2.182.628,43	
SUMA ACTIVO CIRCULANTE		85.699.411,78		66.741.496,63
TOTAL ACTIVO		103.763.497,77		79.942.245,75

FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.

Balance de Situación al 31 de Diciembre de 2.004 y comparativo con 31 de diciembre de 2.003.

P A S I V O	31-XII-2.004		31-XII-2.003	
	Importe Cuentas	Importe Grupos	Importe Cuentas	Importe Grupos
A) FONDOS PROPIOS				
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		0,00		643.013,41
IV. RESERVAS		5.374.320,83		3.327.967,16
1.-Reserva legal	1.066.473,71		1.066.473,71	
5.-Otras reservas	4.307.847,12		2.261.493,45	
VI. PERDIDAS Y GANANCIAS (Beneficio)		2.351.382,07		2.203.195,46
VII.DIVIDENDO A CUENTA DEL EJERCICIO		-399.927,60		-399.927,60
SUMA FONDOS PROPIOS		14.954.030,69		13.402.503,82
B) INGRESOS A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS		0,00		215,47
SUMA INGRESOS A DISTRIB.VARIOS EJER.		0,00		215,47
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS		70.772,89		42.942,37
2.-Provisiones para impuestos	70.772,89		42.942,37	
SUMA PROVISION.PARA RIESGOS Y GASTOS		70.772,89		42.942,37
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO				
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO		9.246.259,00		15.362.903,00
IV. OTROS ACREEDORES		0,00		387.509,79
2.-Otras deudas (Administraciones públicas)	0,00		387.509,79	
VI. ACREEDORES OP. TRAFICO LARGO PLAZO		13.869.078,03		15.396.127,23
1.-Anticipos de clientes a largo plazo	13.869.078,03		15.396.127,23	
SUMA ACREEDORES A LARGO PLAZO		23.115.337,03		31.146.540,02
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO				
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO		30.912.093,00		13.446.208,18
1.-Préstamos y otras deudas	30.836.495,00		13.415.426,44	
2.-Deuda por intereses	75.598,00		30.781,74	
IV. ACREEDORES COMERCIALES		31.871.418,68		20.828.804,38
1.-Anticipos de clientes	20.188.286,80		10.918.275,46	
2.-Deudas por compras o prestación de servicios	1.657.974,05		1.082.999,81	
3.-Deudas representadas por efectos a pagar	10.025.157,83		8.827.529,11	
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES		1.181.164,08		693.883,06
1.-Administraciones públicas	940.851,40		581.516,73	
3.-Otras deudas	146.257,40		3.347,39	
4.-Remuneraciones pendientes de pago	94.055,28		109.018,94	
VI. PROVISIONES PARA OPERACIONES TRAFICO		1.658.681,40		381.148,45
SUMA ACREEDORES A CORTO PLAZO		65.623.357,16		35.350.044,07
TOTAL PASIVO		103.763.497,77		79.942.245,75

FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de Diciembre de 2.004 y comparativo con 31 de diciembre de 2.003.

DEBE	31-XII-2.004	31-XII-2.003
A) GASTOS		
1.-Reducción de existencias, promociones en curso y edificios construidos	19.397.754,81	10.352.580,10
2.-Aprovisionamientos	20.655.883,51	18.747.731,09
b) Consumo de terrenos y solares	2.206.130,00	6.010.121,03
d) Consumo de otros aprovisionamientos	18.449.753,51	12.737.610,06
4.-Gastos de personal	908.277,67	861.759,76
a) Sueldos, salarios y asimilados	609.832,97	608.498,16
b) Cargas sociales	298.444,70	253.261,60
5.-Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	12.988,15	12.457,81
6.-Variación de las provisiones de tráfico	1.277.532,95	304.128,72
c) Variación de otras provisiones de tráfico	1.277.532,95	304.128,72
7.- Otros gastos de explotación	654.188,58	522.468,39
a) Servicios exteriores	566.604,37	450.001,66
b) Tributos	87.584,21	72.466,73
I.-BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	4.160.047,26	3.569.947,72
8.-Gastos financieros y gastos asimilados	969.322,13	631.809,24
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	969.322,13	631.798,04
d) Pérdidas de inversiones financieras	0,00	11,2
II.-RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0,00	130.464,94
III.-BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	3.750.082,23	3.700.412,66
14.-Gastos extraordinarios	487.000	375.000
V.-BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	3.276.012,63	3.383.170,23
16.-Impuesto sobre Sociedades	924.630,56	1.179.974,77
VI.-RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	2.351.382,07	2.203.195,46

FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de Diciembre de 2.004 y comparativo con 31 de diciembre de 2.003.

HABER	31-XII-2.004	31-XII-2.003
B) INGRESOS		
1.-Importe neto de la cifra de negocios	25.137.433,70	15.319.348,06
a) Ventas	25.137.433,70	15.319.348,06
2.-Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	21.929.239,23	19.049.600,53
5.-Otros ingresos de explotación	0,00	2.125
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,00	2.125
I.-PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	0,00	0,00
6.-Ingresos de participaciones en capital	3.083,92	23.627,51
c) En otras empresas	3.083,92	23.627,51
8.-Otros intereses e ingresos asimilados	556.273,18	738.646,67
a) De empresas del grupo	21.060,20	0,00
c) Otros intereses	44.928,54	44.339,19
d) Beneficios en inversiones financieras	490.284,44	694.307,48
II.-RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	409.965,03	0,00
9.-Beneficios procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control.	11,18	0,00
13.-Ingresos extraordinarios	12.919,22	57.757,57
IV.-RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	474.069,60	317.242,43
V.-PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0,00	0,00
VI.-RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	0,00	0,00

FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2.004

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 Pérdidas y Ganancias y la Memoria, de forma completa, se expresan en euros.
- Se ha 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 2.003.

III.-DISTRIBUCION DE RESULTADOS

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

BASE DE REPARTO	(en euros)
-Beneficio del ejercicio 2.004	2.351.382,07
APLICACIÓN	
A primer dividendo a cuenta del Ejercicio 2.004	399.927,60
A segundo dividendo a cuenta del Ejercicio 2.004	399.927,60
A Reserva Voluntaria	1.551.526,87
TOTAL	2.351.382,07

Los estados contables justificativos de la existencia de resultados y liquidez suficientes para poder realizar el reparto de estos dos dividendos a cuenta del ejercicio 2.004, acordados por el Consejo de Administración, figuran en Anexo I a la Memoria.

IV.- NORMAS DE VALORACIÓN

Se aplican 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:** 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 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) -Cientes, 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 "Deudas con entidades de Crédito" correspondiente a los préstamos hipotecarios subrogables a los clientes en el momento de la entrega de llaves.

-Acreeedores 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:

	Marcas	Aplicaciones Informáticas
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.004	1.502,53	6.430,83
(+) Entradas	-	-
(-) Salidas	-	-
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004	1.502,53	6.430,83
C) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2.004	-	4.598,10
(+) Dotación y aumentos	-	1.832,73
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	-	-
D) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004	-	6.430,83

VI.- INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

	Inmuebles Para uso propio	Equipos para procesos informáticos	Mobiliario y enseres	Importe Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.004	20.454,76	32.306,96	73.722,02	126.483,74
(+) Entradas	-	8.255,70	8.376,66	16.632,36
(+)Aumento por transferencia	-	-	-	-
(-) Salidas	-	-	318,72	318,72
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004	20.454,76	40.562,66	81.779,96	142.797,38
C) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2.004	(282,52)	(24.382,67)	(27.379,54)	(52.044,73)
(+) Dotación y aumentos	(242,16)	(4.169,10)	(6.745,12)	(11.156,38)
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	-	-	(12,14)	(12,14)
D) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004	(524,68)	(28.551,77)	(34.112,52)	(63.188,97)

VII.- INVERSIONES FINANCIERAS

Los movimientos registrados, han sido los siguientes:

1) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

	Participaciones en Capital	Otros créditos	Depósitos y fianzas const corto plazo
A)IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.004	882.257,69	832.734,38	-
Entradas o dotaciones	1.319.864,07	5.063.092,65	2.000.000,00
Aumentos por transferencias o traspasos	-	-	-
Salidas	1.750.154,88	5.029.766,83	-
Disminuciones por transferencias o traspasos	-	-	-
B)IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004	451.966,88	866.060,20	2.000.000,00
C) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004	-	-	-

El depósito constituido corresponde a la obligación derivada de un contrato de opción de compra sobre un solar en Denia.

2) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

	Fianzas y Depósitos Constituidos	Participaciones en empresas del grupo
A)IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.004	15.261,41	-
Entradas	435,42	1.093.891,74
Salidas	2.060,78	-
B)IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004	13.636,05	1.093.891,74

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

La sociedad ha adquirido el 100% de la sociedad Foro Inmobiliario Civitas, S.A.(Unipersonal).

- Participaciones del 10% o más en el capital social:

Denominación del partícipe	% Participación Directa	% Participación Indirecta	% Total	Fecha de comunicación
Consejeros				
NOGUERA BOREL, AGNES	0,020	10,317	10,337	03/04/2002
NOGUERA BOREL, PABLO	0,097	10,267	10,364	01/06/2004
Otros Partícipes				
FINANZAS E INVERSIONES VALENCIANAS S.A. (antes Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A.)	25,010	-	25,010	14/01/2002
NOGUERA BOREL, ALEJANDRO	0,035	10,127	10,162	09/06/2004
VALENCIANA DE NEGOCIOS, S.A.	15,00	-	15,00	20/09/2004

VIII.- CREDITOS COMERCIALES

	Ingresos 2.004	Imputados a resultado	Saldo pendiente de imputación
Intereses diferidos	-	215,47	-

Anticipos de Clientes	Saldo 31-XII-04	En Efectivo	En efectos comerciales a cobrar
A corto plazo	20.188.286,80	3.851.831,37	16.336.455,43
A largo plazo	13.869.078,03	1.818.993,93	12.050.084,10

	Descontados 2.004	Entregados en gestión de cobros 2.004	En cartera 31-XII-04
Efectos	-	1.557.790,57	(*)44.191.256,50

(*)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:

2.004	Edificios construidos	Edificios en curso	
		De ciclo corto	De ciclo largo
Saldo inicial	645.730,16	3.456.024,91	6.853.752,03
Incrementos	19.701.363,38	10.390.292,05	15.377.011,09
Disminuciones	19.536.300,41	8.056.928,27	13.408.705,16
Saldo final	810.793,13	5.789.388,69	8.822.057,96
Provisión inicial	13.712,73	-	-
Dotación	-	-	-
Disminuciones	-	-	-
Provisión	13.712,73	-	-

Los compromisos contraídos con clientes, ascienden a 31.072.043,05 euros – a precio de venta- y son un total de 177 viviendas, 154 garajes, 8 locales comerciales y 108 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:

2.004	Edificios construidos	Edificios en curso		TOTAL
		De ciclo corto	De ciclo largo	
CONSTRUCCIONES	622.762,20	5.789.388,69	8.822.057,96	15.234.208,85
SOLARES	188.030,93	1.744.752,56	14.038.913,60	15.971.697,09
TOTAL	810.793,13	7.534.141,25	22.860.971,56	31.205.905,94

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.

La sociedad, a 31 de diciembre de 2.004, mantenía firmada una opción de compra sobre unos terrenos situados en la partida de La Pedrera, en Denia, por la que se constituyó un depósito de 2 millones de euros. Dicha opción quedó condicionada a la aprobación de un Plan de Mínimos por el Ayuntamiento de Denia que permitiera promocionar en dichos terrenos entre 96 a 105 viviendas, ante la suspensión del Plan General de Ordenación Urbana de Denia. El plazo final para el ejercicio de la opción se fijó en el día 15 de febrero de 2.005 y el precio de la compraventa en 7.212.145 euros. De cumplirse la condición y ser ejercitada la opción, los dos millones entregados se considerarían entrega a cuenta del precio final y de no cumplirse la condición dentro del plazo, serán íntegramente restituidos, estando la obligación de reintegro del depósito garantizada mediante aval personal de los vendedores.

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:

	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2.004	DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DEL EJERCICIO DEL EJERCICIO ANTERIOR	RESULTADO DEL EJERCICIO 2.004	OTROS AUMENTOS	OTRAS DISMINUCIONES	SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004
Capital Suscrito	5.332.368,00	-	-	-	-	5.332.368,00
Prima de Emisión	2.295.887,39	-	-	-	-	2.295.887,39
Reserva de Revalorización	643.013,41	-	-	-	643.013,41	-
Reserva Legal	1.066.473,71	-	-	-	-	1.066.473,71
Reserva Voluntaria	2.261.493,45	1.403.340,26	-	643.013,41	-	4.307.847,12
Dividendo a cuenta y complementario	(399.927,60)	799.855,20	-	(799.855,20)	-	(399.927,60)
Pérdidas y Ganancias	2.203.195,46	(2.203.195,46)	2.351.382,07	-	-	2.351.382,07
Fondos Propios	13.402.503,82	-	2.351.382,07	(156.841,79)	643.013,41	14.954.030,69

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 15-III-04 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: en 2.004 ha sido traspasado su saldo a Reservas Voluntarias, al haber sido objeto de comprobación por la Inspección Tributaria y haberse transmitido la totalidad de los bienes objeto de la actualización de Balances.

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:

Movimientos de las Provisiones para riesgos y gastos	Importe
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.004	42.942,37
(+) Dotaciones	45.375,51
(-) aplicaciones	17.544,99
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004	70.772,89

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 13.869.078,03 euros.
- Deudas con entidades de crédito, correspondientes a préstamos hipotecarios subrogables a clientes, por importe de 9.246.259,00 euros, que corresponden a promociones de viviendas en régimen libre. El tipo medio de interés de estos préstamos en 2.004 ha sido del 2,452%.

B) ACREEDORES A CORTO PLAZO:

El total importe de las deudas con vencimiento inferior a un año, asciende a 65.623.357,16 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 30.912.093,- euros y corresponde en su integridad a promociones de viviendas libres. El tipo medio de interés de estos préstamos, en 2.004, ha sido del 2,34%.

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 varios, en la cuenta “Retenciones condicionadas de préstamos” por importe global de 21.046.664,44 euros, que corresponden a promociones libres.

Por otra parte, el importe de los gastos financieros devengados y no pagados, asciende a 75.598,- euros, todos ellos correspondientes a los préstamos sobre promociones de régimen libre.

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

DEUDAS NO COMERCIALES (todas ellas a corto plazo)	IMPORTE
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	940.851,40
OTRAS DEUDAS	146.257,40
REMUNERACIONES PENDIENTES	94.055,28
TOTAL	1.181.164,08

Su desglose, es el siguiente:

ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	IMPORTE
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	895.086,00
RETENCIONES	30.275,80
SEGURIDAD SOCIAL	15.489,60
TOTAL	940.851,40

OTRAS DEUDAS	IMPORTE
DIVIDENDO A COBRAR	-
INTERMEDIARIOS FINANCIEROS	142.041,46
DIVIDENDO ACTIVO A PAGAR	4.215,94
TOTAL	146.257,40

REMUNERACIONES PENDIENTES	IMPORTE
PREVISION PAGAS EXTRAS	-
PARTICIPACIÓN DEL CONSEJO EN GANANCIAS	94.055,28
TOTAL	94.055,28

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			2.351.382,07
Impuesto sobre Sociedades 35% de la Base Imponible	924.630,56	-	3.276.012,63
DIFERENCIAS PERMANENTES			
Beneficio Extraordinario Diferido	1.107.170,84	-	4.383.183,47
Donación a entidad sin ánimo de lucro	487.000,00	-	4.870.183,47
Base Imponible fiscal			4.870.183,47

La cuota del Impuesto efectivamente a pagar será la siguiente:

• Cuota Impuesto s/ Sociedades 35% Base Imponible fiscal (4.870.183,47 €)	1.704.564,21
- Deducción por doble imposición	-539,69
- Deducción por donación	-170.450,00
- Deducción Bº Extraord Diferido	-221.434,17
- Retenciones y pagos a cuenta	-417.054,35
CUOTA A PAGAR	895.086,00

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 3.083,92 euros al 50%.

Renta acogida a los beneficios fiscales de reinversión de beneficios extraordinarios

Cuantía: 1.107.170,84 euros

Reinversión: La reinversión se ha realizado en fecha 20 de Abril del 2.004 mediante la adquisición del 100% de la sociedad Foro Inmobiliario Civitas S.A.(Unipersonal) contabilizada como Inmovilizaciones financieras, cuyo coste de adquisición ascendió a 1.093.891,74 € .

Método de integración de la renta en la base imponible: de conformidad con lo legalmente previsto, la sociedad ha optado por el sistema de integración previsto en el artículo 36.ter de la Ley 43/1995 (actual artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades RDL 4/2004 del 05 de Marzo en relación a la disposición 3ª), incluyendo la totalidad de la renta pendiente de imputar en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, en el año 2.004, en que se ha producido efectivamente la reinversión. Por tanto, aplicará una deducción en la cuota del 20%, lo que supone una tributación efectiva del 15%.

Al haberse acogido la sociedad a este sistema de integración se ha producido un ajuste en el Impuesto sobre beneficios diferido contabilizado (35% de la plusvalía generada, equivalente a 387.509,79 euros). El saldo diferencial ha originado un ingreso no tributable que ha incrementado el beneficio después de impuestos obtenido en 2.004, en 221.434,17 €.

XIV.-FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTOS

En 2.004 se ha producido la cancelación del saldo de fianzas constituidas por arrendamientos suscritos con terceros por importe de 120,20€, existiendo en la actualidad una fianza constituida por el arrendamiento de los locales de oficinas que figura contabilizados en Fianzas y Depósitos constituidos a largo plazo -ver apartado VII/ 2 de la memoria-, el importe es de 12.347,88 €.

XV.-INGRESOS Y GASTOS

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

Partida	Importe
DEBE	
2.Aprovisionamientos	
a) Consumo de edificios adquiridos	-
b) Consumo de terrenos y solares	2.206.130,00
d) Consumo de otros aprovisionamientos	18.449.753,51
4.b)Cargas sociales	
Seguridad social a cargo de la empresa	145.626,82
Participación en ganancias del Consejo	94.055,28
Dietas del Consejo	40.718,48
Otros gastos sociales	18.044,12

■ La cifra de negocios de 25.137.433,70 euros, proviene de la actividad ordinaria que desarrolla la sociedad en diversas poblaciones de la Comunidad Valenciana, es decir de 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	7
Técnicos	4
Jefes de 1ª	1
Oficial de 2º	3
Auxiliares Administrativos	5
Vendedor	1
TOTAL	21

■ Los gastos extraordinarios han ascendido a 487.000,00 euros, y corresponden a donación realizada a entidad sin ánimo de lucro.

XVI.- OTRA INFORMACIÓN

1.-REMUNERACION DEL CONSEJO

A) Las retribuciones devengadas por los miembros del Consejo de la sociedad en el ejercicio 2.004, de forma individualizada, han sido las siguientes, clasificadas por conceptos retributivos:

CONSEJERO	Dietas Consejos	Dietas Comisión/Comité Auditoría	Dietas Comisión Nombr./Retr.	Participación en ganancias	TOTAL
Álvaro Noguera Giménez	4.808,08			19.801,11	24.609,19
Julio García Candela	4.808,08			9.900,55	14.708,63
Pablo Noguera Borel	4.207,07	1.352,28	901,52	14.850,84	21.311,71
José Casas Pardo	4.808,08		901,52	9.900,55	15.610,15
José Mª Gil Suay	4.808,08	1.803,04		9.900,55	16.511,67
Ángel Ortí Lahoz	3.005,05	1.352,28	450,76	14.850,84	19.658,93
Agnes Noguera Borel	4.808,08	1.803,04	901,52	14.850,84	22.363,48
TOTAL	31.252,52	6.310,64	3.155,32	94.055,28	134.773,76

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

La retribución devengada por el auditor de la sociedad, D. Joaquín González Madroño y Guzmán, por los trabajos de Auditoría correspondientes al ejercicio 2.004, ha ascendido a 7.245 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 ejercicios 1.996 a 2.003. En 2.004 no se ha practicado dotación a la amortización de los bienes actualizados, ya que dichos bienes han sido transmitidos en su totalidad; por lo que el saldo de esta reserva ha pasado a ser totalmente disponible y traspasado su importe a la cuenta de Reserva Voluntaria.

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.

6.-INFORMACIÓN SOBRE OPERACIONES INHABITUALES DE LOS ADMINISTRADORES CON LA SOCIEDAD

En el ejercicio 2.004, ningún miembro del Consejo de Administración ni personas actuando por su cuenta han realizado con la sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las normales de mercado.

7.- VINCULACIONES DE LOS ADMINISTRADORES CON EMPRESAS COMPETIDORAS

D. Álvaro Noguera Giménez, Presidente de Forum Inmobiliario Cisneros, S.A., es accionista y miembro del Consejo de Administración de Libertas 7, S.A. que cuenta con un área de actividad de promoción inmobiliaria, ostentando el cargo de Presidente. Su participación, a 31-XII-2.004, es superior al 5%. Igualmente, es accionista con menos de un 0,25% de participación en su capital, de la inmobiliaria S.A. Playa de Alboraya.

D. Julio García Candela, Consejero Delegado de Forum Inmobiliario Cisneros, S.A., es accionista y Consejero Delegado de Libertas 7, S.A., siendo responsable de su área inmobiliaria. Su participación, a 31-XII-2.004, es inferior al 0,25%. Igualmente, es accionista y Presidente del Consejo de Administración de la Inmobiliaria S.A. Playa de Alboraya, siendo su participación a 31-XII-2.004, superior al 0,25%. También es Consejero de Foro Inmobiliario Civitas, S.A., sociedad dominada por Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. y de Libertas Novo, S.A., sociedad dominada por Libertas 7, S.A.

D. Pablo Noguera Borel: es accionista de las entidades S.A. Playa de Alboraya y Libertas 7, S.A., ostentando más de un 5% de participación, a 31-XII-04.

Dª Agnes Noguera Borel: también es accionista de las entidades S.A. Playa de Alboraya y de Libertas 7, S.A., ostentando más de un 5% de participación en cada una de ellas, ostentando el cargo de Consejero Delegado en ésta última.

D. José Casas Pardo: ostenta participación superior al 0,25% en Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A. y en la entidad Montebalito, S.A., que también tienen entre sus actividades la promoción inmobiliaria.

XVII.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Tras el cierre del Ejercicio 2.004, se han producido los siguientes hechos que afectan a los estados financieros presentados en las cuentas anuales de dicho ejercicio:

a)El Consejo de Administración en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2.005, ha acordado un segundo reparto de dividendo a cuenta de los resultados del Ejercicio 2.004 de 399.927,60 euros, equivalente al 7,5% del nominal, que se hará efectivo a partir del día 7 de marzo de 2.005.

b)El pasado día 15 de febrero de 2.005 finalizó el plazo fijado para ejercitar la opción de compra sobre unos terrenos sitos en Denia, sin haberse cumplido la condición a que estaba sujeta -la aprobación de un Plan de Mínimos por el Ayuntamiento de Denia- que permitiera promocionar de 96 a 105 viviendas. Por tanto, la propiedad de los terrenos deberá reintegrar a la Sociedad el depósito constituido de 2 millones de euros.

XVIII.-CUADRO DE FINANCIACION

AJUSTES AL RESULTADO DEL EJERCICIO	Ejercicio 2.004	Ejercicio 2.003
RESULTADO CONTABLE	2.351.382,07	2.203.195,46
Aumento del beneficio o disminución de la pérdida	133.147,66	71.613,65
1.Dotación a las amortizaciones y provisión de Inmovilizado	12.988,15	12.457,81
2.Dotación a las provisiones para riesgos y gastos	45.375,51	59.155,84
3.Gastos derivados de intereses diferidos	74.784,00	0,00
Disminución del beneficio o aumento de la pérdida	226,65	9.192,43
3.Ingresos derivados de intereses diferidos	215,47	9.192,43
5. Beneficios en la enajenación de inmovilizado	11,18	0,00
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	2.484.303,08	2.265.616,68

-APLICACIONES

PARTIDAS	Ejercicio 2.004	Ejercicio 2.003
3.-ADQUISICIÓN DE INMOVILIZADO	28.432.149,08	30.708.994,95
b) Inmovilizaciones Materiales	16.313,64	8.033,99
c) Inmovilizaciones Financieras	1.094.327,16	68,88
c 1) Empresas del grupo	1.093.891,74	0,00
c.3) Otras Inversiones financieras	435,42	68,88
d)Créditos comerciales a largo plazo	27.321.508,28	30.700.892,08
6.-DIVIDENDOS	799.855,20	799.855,20
7.-CANCELACIÓN/TRASPASO A CORTO PLAZO DEUDA A LARGO PLAZO	67.955.805,79	17.224.935,21
d) De otras deudas	34.483.901,79	5.231.611,00
f) De deudas comerciales	33.471.904,00	11.993.324,21
-GASTOS DIFERIDOS	0,00	98.499,19
.-PROVISION PARA RIESGOS Y GASTOS	17.544,99	51.940,96
TOTAL APLICACIONES	97.205.355,06	48.884.225,51
AUMENTO DE CAPITAL CIRCULANTE	0,00	10.621.221,52

-ORIGENES

PARTIDAS	Ejercicio 2.004	Ejercicio 2.003
1.-RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	2.484.303,08	2.265.616,68
4.-DEUDAS A LARGO PLAZO	59.924.602,80	33.969.172,51
d) De otras empresas	27.979.748,00	15.362.903,00
f) Comerciales	31.944.854,80	18.606.269,51
5.-ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO	2.060,78	6.850,32
c) Inmovilizaciones financieras	2.060,78	6.850,32
c.3) Otras inversiones financieras	2.060,78	6.850,32
7.-CANCELACIÓN ANTICIPADA O TRASPASO DE INMOVILIZACIONES FINANCIERAS Y CREDITOS COMERCIALES A LARGO PLAZO	23.478.990,46	23.261.589,49
d) De créditos comerciales	23.478.990,46	23.261.589,49
.- INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0,00	2.218,03
TOTAL ORIGENES	85.889.957,12	59.505.447,03
DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	11.315.397,94	0,00

-VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE

	<i>Ejercicio 2.004</i>		<i>Ejercicio 2.003</i>	
	AUMENTO	DISMINUCIÓN	AUMENTO	DISMINUCIÓN
2.-EXISTENCIAS		1.770.185,29	4.284.535,17	
a) obra en curso de construcción de ciclo corto	2.333.363,78		399.880,42	
b) obra en curso de construcción de ciclo largo	1.968.305,93		4.012.598,50	
3.-DEUDORES	15.832.206,11		6.056.685,95	
4.-ACREEDORES		30.273.313,09		5.276.433,32
5.-INVERSIONES FINAN.TEMPOR.	1.603.035,01		1.477.375,79	
7.-TESORERIA		1.008.810,39		333.420,99
TOTALES	21.736.910,83	33.052.308,77	16.231.075,83	5.609.854,31
VARIAC. CAPITAL CIRCULANTE	11.315.397,94			10.621.221,52

ANEXO I A LA MEMORIA DEL EJERCICIO 2.004

El Consejo de Administración de Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. en sesión celebrada el día 20 de julio de 2.004, acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio 2.004, del 7,50% del nominal, es decir, 399.927,60 euros, equivalente a 0'075 euro bruto y 0'064 euro neto por cada acción, que se hizo efectivo a partir del día 15 de octubre de 2.004, a través de la O.P. del Banco de Valencia, S.A. y de la Agencia de Valores y Bolsa, Inversis Intermediarios, S.A

A los efectos de poder realizar este reparto a cuenta de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2.004, se formuló el preceptivo estado contable según Balance a 30-VI-04, a fin de poner de manifiesto la existencia de resultados y liquidez suficientes para llevarlo a cabo:

Resultado bruto:	853.587,00 Euros.
Impuesto de Sociedades:	-298.755,45 Euros.
Resultado neto	554.831,55 Euros.
Dotación a Reservas:	0 Está cubierta
Cantidad distribuible:	554.831,55 Euros.
Cantidad a distribuir:	399.927,60 Euros.
Tesorería:	1.192.448,27 Euros.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004

El Consejo de Administración de Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2.005, ha acordado repartir un segundo dividendo a cuenta del ejercicio 2.004, del 7,50% del nominal, es decir, 399.927,60 euros, equivalente a 0'075 euro bruto y 0'064 euro neto por cada acción, que se hará efectivo a partir del día 7 de marzo de 2.005, a través de la O.P. del Banco de Valencia, S.A. y de la Agencia de Valores y Bolsa, Inversis Intermediarios, S.A

A los efectos de poder realizar este reparto a cuenta de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2.004, se ha formulado el siguiente y preceptivo estado contable según Balance a 31-XII-04, a fin de poner de manifiesto la existencia de resultados y liquidez suficientes para llevarlo a cabo:

Resultado bruto:	3.276.012,63 Euros.
Impuesto de Sociedades:	-924.630,56 Euros.
Resultado neto	2.351.382,07 Euros.
Dotación a Reservas:	0 Está cubierta
Dividendo a cuenta ya repartido:	399.927,60 Euros.
Cantidad distribuible:	1.951.454,47 Euros.
Cantidad a distribuir:	399.927,60 Euros.
Tesorería:	1.173.818,04 Euros.

FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S. A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2004

En 2.004, Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. ha adquirido el 100% del capital social de la entidad FORO INMOBILIARIO CIVITAS, S.A. UNIPERSONAL, dedicada también a la promoción inmobiliaria y con la que se configura la segunda Unidad de Actuación Inmobiliaria de la sociedad que coadyuvará al mayor y mejor desarrollo y crecimiento de la sociedad.

Ello ha determinado la formación de un grupo consolidable, en el que Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. es la sociedad dominante y Foro Inmobiliario Civitas, S.A. es la sociedad dominada. Por ello, en este ejercicio 2.004, además de formular las cuentas individuales de cada una de estas sociedades, se debe formular las cuentas anuales consolidadas del grupo y el informe de gestión consolidado.

De esta forma, a fin de evitar reiteraciones innecesarias el Consejo de Administración ha optado por realizar este breve informe de gestión individual y el Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2.004, en el que se facilita mayor y más amplia información sobre los negocios y situación tanto de la sociedad dominante como de su sociedad dependiente y del conjunto.

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

A)Cifra de Negocios: En el ejercicio 2.004, la cifra de negocios alcanzada por la compañía ha sido de 25.137.43 euros, con un crecimiento del 64% sobre los 15.319.348 euros registrados en el ejercicio 2.003.

B)Contratos de venta firmados: Las ventas en contratos firmados durante el año 2.004 han alcanzado 31,68 millones de euros, con un incremento del 62,46% respecto de los 19,5 registrados en 2.003, con un total de 184 viviendas vendidas frente a 151 del ejercicio precedente.

C)Resultados del Ejercicio: Al cierre de 2004 se ha obtenido un beneficio después de impuestos de 2.351.382,07 €, que incluye 490.284,91€ obtenidos en la venta de valores.

D)Retribución a los accionistas: En febrero de 2.004 se hizo efectivo el segundo dividendo a cuenta de 2.003, del 7,50% sobre el nominal y equivalente a 0'075 euro bruto y 0,06375 euro neto por acción. El día 15 de octubre de 2.004 se hizo efectivo el primer dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2.004, del mismo importe y el próximo día 7 de marzo de 2.005 se hará efectivo un segundo reparto de dividendo a cuenta de los resultados de 2.004, del mismo importe que complementará al anterior. Con ello, la retribución total al accionista con cargo a los resultados de 2.004 se situará en el 15% del valor nominal de la acción.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no ha realizado ninguna operación de adquisición o transmisión con acciones de la propia compañía.

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, si bien hay que destacar el reparto del segundo dividendo a cuenta de los resultados de 2.004 y el hecho de que no se ha cumplido la condición a que estaba sujeta la opción de compra sobre unos terrenos sitos en la partida de La Pedrera de Denia que ostentaba la sociedad, para poder ejercitarla dentro del plazo fijado que finalizó el pasado día 15 de febrero, al no haber aprobado el Ayuntamiento de Denia un Plan de Mínimos que ante la suspensión de su Plan General de Ordenación Urbana, permitiera promocionar en dichos terrenos de entre 96 a 105 viviendas.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Valencia, 23 de febrero de 2005

JOAQUIN GONZÁLEZ-MADROÑO GUZMÁN

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS



Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. y Sociedad Dependiente



Ejercicio 2.004

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

He auditado las cuentas anuales consolidadas de FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A. y SOCIEDAD DEPENDIENTE, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004, 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 Dominante. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

Según se indica en la nota 2 párrafo 3 de la memoria, las cifras del ejercicio 2004 no son homogéneas respecto a las de 2003, por ser 2004 el primer ejercicio de consolidación, por lo que no procede la comparación con el ejercicio precedente. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004.

En mi opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A. y SOCIEDAD DEPENDIENTE al 31 de diciembre de 2004 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.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2004 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A. y SOCIEDAD DEPENDIENTE, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. He verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004. 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 Dominante y la Sociedad Dependiente.

Valencia, a 11 de marzo de 2005



Joaquín González-Madroño Guzmán
Auditor nº 03432 ROAC

COLEGIO OFICIAL
DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE LA
COMUNIDAD VALENCIANA

Miembro ejerciente:

JOAQUIN GONZALEZ
MADROÑO GUZMAN

Año 2005 Nº V000554
COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

**FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A. Y
SOCIEDAD DEPENDIENTE**

Balance consolidado a 31 de Diciembre de 2.004

(En euros)

ACTIVO	EJERCICIO 2.004
B) INMOVILIZADO	19.400.518,11
II.- Inmovilizaciones inmateriales	1.502,53
2.- Concesiones, patentes y marcas	1.502,53
5.- Aplicaciones informáticas	6.430,83
8.- Amortizaciones	-6.430,83
III.-Inmovilizaciones materiales	80.362,81
3.- Inmuebles para uso propio	20.454,76
5.- Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	81.779,96
7.- Otro inmovilizado	41.385,66
9.- Amortizaciones	(63.257,57)
IV.-Inmovilizaciones financieras	13.689,39
7.- Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	13.689,39
VI.-Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	19.304.963,38
1.- Clientes a largo plazo por ventas y prestaciones de servicios	19.304.963,38
D) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	94.417,69
E) ACTIVO CIRCULANTE	105.625.885,70
II.-Existencias	39.288.605,31
2.- Terrenos y solares	22.697.489,11
4.- Obras en curso	15.794.035,80
5.- Edificios contruidos	810.793,13
7.- Provisiones	-13.712,73
III.-Deudores	62.445.320,54
1.- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	27.458.143,79
4.- Deudores varios	31.135.825,53
6.- Administraciones públicas	3.874.213,34
7.- Provisiones	(22.862,12)
IV.-Inversiones Financieras Temporales	2.451.966,88
5.- Cartera de valores a corto plazo	451.966,88
7.- Depósitos y fianzas const. c/plazo.	2.000.000,00
VI.-Tesorería	1.439,992,97
TOTAL GENERAL	125.120.821,50

NOTA: El Balance del Ejercicio 2.004 recoge los saldos de la Sociedad absorbida Foro Inmobiliario Civitas, S.A.(Unipersonal) además de los de la propia Compañía.

Balance consolidado a 31 de Diciembre de 2.004

(En euros)

PASIVO	EJERCICIO 2.004
A) FONDOS PROPIOS	15.413.014,81
I.-Capital suscrito	5.332.368,00
II.-Prima de emisión	2.295.887,39
IV.-Reservas	6.120.279,84
1.- Reserva legal	1.244.783,55
5.- Otras reservas	4.875.496,29
VI.-Pérdidas y ganancias atribuibles a la sociedad dominante (Beneficio o Pérdida)	2.351.382,07
1.- Pérdidas y ganancias consolidadas	2.064.407,18
2.- Pérdidas Sociedad dependiente	(286.974,89)
VII.- Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio.	(399.927,60)
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	70.772,89
2.- Provisiones para impuestos	70.772,89
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO	40.601.599,35
II.-Deudas con entidades de crédito	22.478.297,00
VI.-Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	18.123.302,35
1.- Anticipos de clientes a largo plazo	18.123.302,35
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO	69.035.434,45
II.-Deudas con entidades de crédito	30.923.393,46
1.- Préstamos y otras deudas	30.836.495,00
2.- Deudas por intereses	86.898,46
IV.-Acreedores comerciales	35.264.686,24
1.- Anticipos de clientes	20.188.886,80
2.- Deudas por compras o prestaciones de servicios	1.812.772,10
3.- Deudas representadas por efectos a pagar	13.263.027,34
V.-Otras deudas no comerciales	1.188.673,35
1.- Administraciones públicas	948.360,67
3.- Otras deudas	146.257,40
4.- Remuneraciones pendientes de pago	94.055,28
VI.-Provisiones para operaciones de tráfico	1.658.681,40
TOTAL GENERAL	125.120.821,50

NOTA: El Balance del Ejercicio 2.004 recoge los saldos de la Sociedad Foro Inmobiliario Civitas, S.A.(Unipersonal) además de los de la propia Compañía.

FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada a
31 de Diciembre de 2.004**

(En euros)

DEBE	EJERCICIO 2.004	
	Cuentas	Grupos
A) GASTOS		
1.Reducción de existencias de promociones en curso y edificios construidos		19.397.754,81
2.Aprovisionamientos		27.516.168,62
b)Consumo de terrenos y solares	7.788.969,74	
d)Consumo de otros aprovisionamientos	19.727.198,88	
4.Gastos de personal		929.552,91
a)Sueldos, salarios y asimilados	626.359,63	
b)Cargas sociales	303.193,28	
5.Dotaciones para amortizaciones de Inmovilizado		13.056,75
6.Variación de las provisiones de tráfico		1.277.532,95
c) Variación de otras provis. de tráfico	1.277.532,95	
7.Otros gastos de explotación		698.046,76
a)Servicios exteriores	609.103,43	
b)Tributos	88.943,33	
I.BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN		4.094.845,24
8.Gastos financieros y gastos asimilados		1.324.987,08
c)Por deudas con terceros y gastos asimilados	1.324.987,08	
II.RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS		0,00
III.BENEFICIO ACTIVIDADES ORDINARIAS		3.308.414,73
14.Gastos extraordinarios		487.000,00
IV. BENEFICIO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		2.834.359,53
16.- Impuesto sobre Sociedades		769.952,35
VI. RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)		2.064.407,18

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada a
31 de Diciembre de 2.004**

(En euros)

HABER	EJERCICIO 2.004	
	Cuentas	Grupos
A) INGRESOS		
1.Importe neto de la cifra de negocios		25.137.433,70
a) Ventas	25.137.433,70	
2.Aumentos de existencias de promociones en curso y edificios construidos		28.789.524,34
I. PERDIDAS DE EXPLOTACION		-
6.Ingresos de participaciones en capital		3.083,92
b) En empresas fuera del grupo	3.083,92	
8.Otros intereses e ingresos asimilados		535.472,65
c) Otros intereses	45.049,75	
d) Beneficios en inversiones financieras	490.422,90	
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS		786.430,51
III. PERDIDAS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		-
9.- Beneficios procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control.		11,18
12.Ingresos extraordinarios		12.933,62
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS		474.055,20
V. PERDIDAS CONSOLIDADAS ANTES DE IMPUESTOS.		-
VI. RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)		-

FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2.004

I.- SOCIEDADES DEPENDIENTES Y ASOCIADAS

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, número once 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 viene determinada por su objeto social, definido en el artículo segundo de sus Estatutos sociales, 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."

Forum Inmobiliario Cisneros, S.A., como sociedad dominante, consolida a sus cuentas anuales las de la sociedad Foro Inmobiliario Civitas, S.A.(Unipersonal), en la que tiene participación total (100%) y es, por tanto, considerada sociedad dependiente según lo previsto en el Real Decreto 1815/1.991. El coste de esta participación directa del 100% en Foro Inmobiliario Civitas, S.A.(Unipersonal) asciende a 1.093.891,74 €.

Las cuentas de la sociedad dependiente se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable al objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y serán aprobadas por esta entidad como socio único, sin cambios relevantes.

La sociedad dependiente, Foro Inmobiliario Civitas, S.A.(Unipersonal) está domiciliada en la calle de la Paz, 11 de Valencia. Su objeto social exclusivo es la actividad de promoción y construcción inmobiliaria. Su ejercicio económico coincide con el año natural, al igual que el de la Sociedad dominante.

II.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

- Las cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de conformidad con la normativa vigente, siguiendo el método de integración global, a partir de las cuentas anuales individuales de Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. y de las de su sociedad dependiente, Foro Inmobiliario Civitas, S.A.(Unipersonal), cerradas a 31 de Diciembre de 2.004 y formuladas de conformidad con los criterios y principios generalmente aceptados y establecidos en el Plan General Contable y en las normas de adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias, y demás legislación aplicable en la materia.

- Dichas cuentas anuales individuales han sido formuladas por los administradores de cada Sociedad, estimándose que serán aprobadas por su Junta General.

- Las cifras comprendidas en los documentos que componen las cuentas anuales consolidadas: el Balance, la Cuenta de Perdidas y Ganancias y la Memoria consolidados, se expresan en euros y van referidas sólo al ejercicio 2.004, por ser el primer ejercicio de consolidación.

III.- NORMAS DE VALORACIÓN

En la formulación de las presentes cuentas consolidadas, se han seguido los siguientes criterios de valoración:

1) Homogeneización previa de las partidas de las cuentas individuales de las Sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación: no resulta necesario practicar homogeneización previa temporal ni valorativa, respecto del ejercicio 2.004, dado que tanto la sociedad dominante como la sociedad dependiente cierran su ejercicio económico a 31-XII de cada año y en ambas se ha aplicado idénticos criterios valorativos.

2) Inmovilizado Inmaterial: 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.

3) -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 uso propio	2%
Mobiliario y enseres	10%
Equipos proceso información	25%

4) -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:

4.1) -Inmovilizado financiero:

Los valores negociables se valoran por el precio de adquisición, siéndoles de aplicación las correcciones valorativas mediante la correspondiente dotación a la provisión, atendiendo a la evolución de los fondos propios de la sociedad participada.

4.2) -Inversiones financieras temporales:

Esta cuenta incluye todas las participaciones que ostenta la Sociedad en empresas no asociadas.

Los valores admitidos a cotización oficial se valoran por el inferior valor de entre el coste de adquisición y el de mercado, siendo éste último el que resulte más bajo de entre la cotización media del último trimestre del ejercicio y la última cotización del año.

Se contabiliza por el precio de adquisición y si el valor de mercado resulta inferior al de adquisición, se realiza la correspondiente provisión para reflejar la depreciación experimentada.

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.

5) -Clientes, proveedores y deudores de tráfico: Se valora por su nominal.

- Se considera 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.

6) -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 en base al presupuesto del coste de ejecución.

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

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

8.1) **-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.

8.2) **-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

8.3) **-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

9) **-Impuesto sobre Beneficios:** La sociedad ha contabilizado como gasto del ejercicio el Impuesto sobre Sociedades calculado, aplicando el tipo impositivo vigente al resultado antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose este como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluyendo en todo caso las retenciones y los pagos a cuenta.

El grupo consolidable no está acogido al régimen fiscal consolidado previsto en la Ley Impuesto sobre Sociedades.

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

11) **-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 cifra de negocios, el importe de los anticipos de clientes por ventas.

12) **-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.

IV.- GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

Han sido amortizados en el presente ejercicio, lossiguientes gastos de constitución de la sociedad dependiente:

GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	IMPORTE (en €)
Saldo inicial ejercicio 2.004	545,72
Entradas	-
Salidas	(284,64)
Saldo final ejercicio 2.004	261,08

V.- INMOVILIZACIONES INMATERIALES

Los movimientos registrados en las cuentas del Inmovilizado Inmaterial, han sido los siguientes:

	Marcas	Aplicaciones Informáticas
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.004	1.502,53	6.430,83
(+) Entradas	-	-
(-) Salidas	-	-
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004	1.502,53	6.430,83
C) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2.004	-	4.598,10
(+) Dotación y aumentos	-	1.832,73
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	-	-
D) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004	-	6.430,83

VI.- INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

a) Estado de movimientos de las inmovilizaciones materiales	Importe
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.004	126.483,74
(+) Entradas	17.455,36
(-) Salidas	318,72
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004	143.620,38
C) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2.004	(52.044,73)
(+) Dotación y aumentos	(11.224,98)
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	(12,14)
D) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004	(63.257,57)

VII.- INVERSIONES FINANCIERAS

Los movimientos registrados, han sido los siguientes:

1) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

	Participaciones en Capital	Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.004	882.829,23	-
Entradas o dotaciones	1.319.864,07	2.000.000,00
Aumentos por transferencias o traspasos	-	-
Salidas	1.750.726,42	-
Disminuciones por transferencias o traspasos	-	-
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004	451.966,88	2.000.000,00
C) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004	-	-

El depósito constituido corresponde a una obligación derivada de un contrato de opción de compra sobre un solar en Denia que ostenta la sociedad, de cuyo contenido se informa en el apartado IX de esta Memoria relativo a Existencias.

2) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

b) Estado de movimientos de las inmovilizaciones financieras	Importe
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.004	15.261,41
(+) Entradas	488,76
(-) Salidas	2.060,78
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004	13.689,39

3) Notificaciones efectuadas y recibidas en relación a participaciones en el capital social superiores al 10%:

De conformidad con lo previsto en el artículo 86 de la L.S.A., Forum Inmobiliario Cisneros, S.A., comunicó en 2.004, haber adquirido el 100% del capital social de Foro Inmobiliario Civitas, S.A., Sociedad Unipersonal.

- Participaciones del 10% o más en el capital social:

Denominación del partícipe	% Participación Directa	% Participación Indirecta	% Total	Fecha de comunicación
Consejeros				
NOGUERA BOREL, AGNES	0,020	10,317	10,337	03/04/2002
NOGUERA BOREL, PABLO	0,097	10,267	10,364	01/06/2004
Otros Partícipes				
FINANZAS E INVERSIONES VALENCIANAS S.A. (antes Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A.)	25,010	-	25,010	14/01/2002
NOGUERA BOREL, ALEJANDRO	0,035	10,127	10,162	09/06/2004
VALENCIANA DE NEGOCIOS, S.A.	15,00	-	15,00	20/09/2004

VIII.- CRÉDITOS COMERCIALES

	Ingresos 2.004	Imputados a resultado	Saldo pendiente de imputación
Intereses diferidos	-	215,47	-

Anticipos de Clientes	Saldo 31-XII-04	En Efectivo	En efectos comerciales a cobrar
A corto plazo	20.188.886,80	3.852.431,37	16.336.455,43
A largo plazo	18.123.302,35	3.516.166,59	14.607.135,76

	Descontados 2.004	Entregados en gestión de cobros 2.004	En cartera 31-XII-04
Efectos	-	1.607.293,02	(*)46.744.607,34

(*)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:

2.004	Edificios construidos	Edificios en curso	
		De ciclo corto	De ciclo largo
Saldo inicial	645.730,16	3.456.024,91	6.915.415,52
Incrementos	19.701.363,38	10.390.292,05	16.497.936,75
Disminuciones	19.536.300,41	8.056.928,27	13.408.705,16
Saldo final	810.793,13	5.789.388,69	10.004.647,11
Provisión inicial	13.712,73	-	-
Dotación	-	-	-
Disminuciones	-	-	-
Provisión	13.712,73	-	-

Los compromisos contraídos con clientes, ascienden a 35.159.225,78 euros – a precio de venta- y son un total de 202 viviendas, 177 garajes, 9 locales comerciales y 113 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:

2.004	Edificios construidos	Edificios en curso		TOTAL
		De ciclo corto	De ciclo largo	
CONSTRUCCIONES	622.762,20	5.789.388,69	10.004.647,11	16.416.798,00
SOLARES	188.030,93	1.744.752,56	20.643.243,89	22.576.027,38
TOTAL	810.793,13	7.534.141,25	30.647.891,00	38.992.825,38

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.

La sociedad, a 31 de diciembre de 2.004, mantenía firmada una opción de compra sobre unos terrenos situados en la partida de La Pedrera, en Denia, por la que se constituyó un depósito de 2 millones de euros. Dicha opción quedó condicionada a la aprobación de un Plan de Mínimos por el Ayuntamiento de Denia que permitiera promocionar en dichos terrenos entre 96 a 105 viviendas, ante la suspensión del Plan General de Ordenación Urbana de Denia. El plazo final para el ejercicio de la opción se fijó en el día 15 de febrero de 2.005 y el precio de la compraventa en 7.212.145 euros. De cumplirse la condición y ser ejercitada la opción, los dos millones entregados se considerarían entrega a cuenta del precio final y de no cumplirse la condición dentro del plazo, serán íntegramente restituidos, estando la obligación de reintegro del depósito garantizada mediante aval personal de los vendedores.

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:

	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2.004	DISTRIBUCIÓN RESULTADO EJERCICIO ANTERIOR	RESULTADO EJERCICIO 2.004	OTROS AUMENTOS	OTRAS DISMINUCIONES	SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004
Capital suscrito	5.332.368,00	-	-	-	-	5.332.368,00
Prima de Emisión	2.295.887,39	-	-	-	-	2.295.887,39
Reserva de Revalorización	643.013,41	-	-	-	643.013,41	-
Reserva Legal	1.066.473,71	178.309,84	-	-	-	1.244.783,55
Reserva Voluntaria	2.261.493,45	3.005.324,89	-	643.013,41	-	5.909.831,75
Dividendo a cuenta y complementario	(399.927,60)	799.855,20	-	(799.855,20)	-	(399.927,60)
Pérdidas y Ganancias	3.983.489,93	(3.983.489,93)	2.064.407,18	-	-	2.064.407,18
Diferencia Negativa de Consolidación	-	-	-	-	(1.034.335,46)	(1.034.335,46)
Fondos Propios	15.182.798,29	-	2.064.407,18	(156.841,79)	1.677.348,85	15.413.014,81

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 15-III-04 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: ha sido traspasado su saldo a reservas voluntarias al haber sido objeto de comprobación por la Inspección Tributaria y haberse transmitido la totalidad de los bienes objeto de la actualización de Balances.

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.- SOCIOS EXTERNOS DE LA SOCIEDAD DEPENDIENTE

No existen.

XII.- PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento registrado en el ejercicio, es el siguiente:

Movimientos de las Provisiones para riesgos y gastos	Importe
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2.004	42.942,37
(+) Dotaciones	45.375,51
(-) aplicaciones	17.544,99
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004	70.772,89

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

XIII.- 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 18.123.302,35 euros.
- Deudas con entidades de crédito, correspondientes a préstamos hipotecarios subrogables a clientes, por importe de 22.478.297,00 euros, que corresponden a promociones de viviendas en régimen libre. El tipo medio de interés de estos préstamos en 2.004 ha sido del 2,35%.

B) ACREEDORES A CORTO PLAZO:

El total importe de las deudas con vencimiento inferior a un año, asciende a 69.035.434,45 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 30.923.393,46 euros y corresponde en su integridad a promociones de viviendas libres. El tipo medio de interés de estos préstamos, en 2.004, ha sido del 2,34%.

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 varios, en la cuenta “Retenciones condicionadas de préstamos” por importe global de 30.939.002,44 euros, que corresponden a promociones libres.

Por otra parte, el importe de los gastos financieros devengados y no pagados, asciende a 86.898,46 euros, todos ellos correspondientes a los préstamos sobre promociones de régimen libre.

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

DEUDAS NO COMERCIALES (todas ellas a corto plazo)	IMPORTE
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	948.360,67
OTRAS DEUDAS	146.257,40
REMUNERACIONES PENDIENTES	94.055,28
TOTAL	1.188.673,35

Su desglose, es el siguiente:

ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	IMPORTE
IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	895.086,00
RETENCIONES	36.588,65
SEGURIDAD SOCIAL	16.686,02
TOTAL	948.360,67

OTRAS DEUDAS	IMPORTE
DIVIDENDO A COBRAR	-
INTERMEDIARIOS FINANCIEROS	142.041,46
DIVIDENDO ACTIVO A PAGAR	4.215,94
TOTAL	146.257,40

REMUNERACIONES PENDIENTES	IMPORTE
REMUNERACIONES PENDIENTES DE PAGO	-
PARTICIPACIÓN DEL CONSEJO EN GANANCIAS	94.055,28
TOTAL	94.055,28

XIV.- SITUACIÓN FISCAL

No es de aplicación a este grupo el régimen de consolidación fiscal previsto en la Ley 43/95 del Impuesto sobre Sociedades. Por tanto, el impuesto contabilizado corresponde a los resultados registrados por la sociedad dominante.

La conciliación del resultado contable con la base imponible del impuesto sobre

sociedades, es la siguiente:

	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO
Resultado contable del Ejercicio			2.064.407,18
Impuesto sobre Sociedades 35% de la Base Imponible	924.630,56	154.678,21	2.834.359,53
DIFERENCIAS PERMANENTES			
Beneficio Extraordinario Diferido	1.107.170,84		3.941.530,37
Donación a entidad sin ánimo de lucro	487.000,00		4.428.530,37
Base Imponible fiscal			4.428.530,37

El impuesto de sociedades realmente a pagar por la sociedad dominante será, el siguiente:

• Cuota Impuesto s/ Sociedades 35% Base Imponible fiscal (4.870.183,45 €)	1.704.564,21
- Deducción por doble imposición	-539,69
- Deducción por donación	-170.450,00
- Deducción Bº Extraord Diferido	-221.434,17
- Retenciones y pagos a cuenta	<u>-417.054,35</u>
CUOTA A PAGAR	895.086,00

La Sociedad dominante, 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 3.083,92 euros al 50%.

La sociedad dominada, al haber registrado pérdidas, incrementa su crédito fiscal por Bases Imponibles Negativas en 154.678,21 €, ascendiendo su saldo acumulado a 1.950.130,52 €.

Renta acogida a los beneficios fiscales de reinversión de beneficios extraordinarios

Cuantía: 1.107.170,84 euros

Reinversión: La reinversión se ha realizado en fecha 20 de Abril del 2.004 mediante la adquisición del 100% de la sociedad Foro Inmobiliario Civitas S.A.(Unipersonal) contabilizada como Inmovilizaciones financieras, cuyo coste de adquisición ascendió a 1.093.891,74 €.

Método de integración de la renta en la base imponible: de conformidad con lo legalmente previsto, la sociedad ha optado por el sistema de integración previsto en el artículo 36.ter de la Ley 43/1995 (actual artículo 42 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades RDL 4/2004 del 05 de Marzo en relación a la disposición 3ª), incluyendo la totalidad de la renta pendiente de imputar en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, en el año 2.004, en que se ha producido efectivamente la reinversión. Por tanto, aplicará una deducción en la cuota del 20%, lo que supone una tributación efectiva del 15%.

Al haberse acogido la sociedad a este sistema de integración se ha producido un ajuste en el Impuesto sobre beneficios diferido contabilizado (35% de la plusvalía generada, equivalente a 387.509,79 euros). El saldo diferencial ha originado un ingreso no tributable que ha incrementado el beneficio después de impuestos obtenido en 2.004, en 221.434,17 €.

XV.-FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTOS

En 2.004 se ha producido la cancelación del saldo de fianzas constituidas por arrendamientos suscritos con terceros por importe de 120,20€, existiendo en la actualidad una fianza constituida por el arrendamiento de los locales de oficinas que figura contabilizados en Fianzas y Depósitos constituidos a largo plazo ver apartado VII/ 2 de la memoria, el importe es de 12.347,88 €.

XVI.- INGRESOS Y GASTOS

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

Partida	Importe
DEBE	
2.Aprovisionamientos	
b) Consumo de terrenos y solares	7.788.969,74
d) Consumo de otros aprovisionamientos	19.727.198,88
4.b)Cargas sociales	
Seguridad social a cargo de la empresa	150.375,40
Participación en ganancias del Consejo	94.055,28
Dietas del Consejo	40.718,48
Otros gastos sociales	18.044,12

■ La cifra de negocios consolidada asciende a 25.137.433,70 € y corresponde íntegramente a la sociedad dominante por su actividad ordinaria –promoción inmobiliaria-, que se desarrolla en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

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

CATEGORIA LABORAL	Nº DE EMPLEADOS
Titulado superior	7
Técnicos	4
Jefes de 1ª	1
Oficial de 2º	3
Auxiliares Administrativos	6
Vendedor	1
TOTAL	22

■ Los gastos extraordinarios han ascendido a 487.000 €, y corresponden a donaciones realizadas a entidades sin animo de lucro.

XVII.- OTRA INFORMACIÓN

1.-REMUNERACION DEL CONSEJO

A) Las retribuciones devengadas por los miembros del Consejo de la sociedad en el ejercicio 2.004, de forma individualizada, han sido las siguientes, clasificadas por conceptos retributivos:

CONSEJERO	Dietas Consejos	Dietas Comité Auditoría	Dietas Comisión Nombr./Retr.	Participación en ganancias	TOTAL
Álvaro Noguera Giménez	4.808,08			19.801,11	24.609,19
Julio García Candela	4.808,08			9.900,55	14.708,63
Pablo Noguera Borel	4.207,07	1.352,28	901,52	14.850,84	21.311,71
José Casas Pardo	4.808,08		901,52	9.900,55	15.610,15
José M ^a Gil Suay	4.808,08	1.803,04		9.900,55	16.511,67
Ángel Ortí Lahoz	3.005,05	1.352,28	450,76	14.850,84	19.658,93
Agnes Noguera Borel	4.808,08	1.803,04	901,52	14.850,84	22.363,48
TOTAL	31.252,52	6.310,64	3.155,32	94.055,28	134.773,76

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

La retribución devengada por el auditor de la sociedad, D. Joaquín González Madroño y Guzmán, por los trabajos de Auditoría correspondientes al ejercicio 2.004, ha ascendido a 7.245 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 ejercicios 1.996 a 2.003. En 2.004 no se ha practicado dotación a la amortización de los bienes actualizados, ya que dichos bienes han sido transmitidos en su totalidad; por lo que el saldo de esta reserva ha pasado a ser totalmente disponible y traspasado su importe a la cuenta de Reserva Voluntaria.

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. absorbió a Fomento Inmobiliario Central, S.A. 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 correspondientes a 1.999.

En 2.001, 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 Alborada, por la que recibió en contraprestación 68.500 acciones de dicha entidad, representadas por anotaciones

en cuenta y de 2,50 euros de nominal cada una, al cambio de 21 euros por acción. Esta operación se acogió, igualmente al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores de la Ley 43/95, de 27 de Diciembre. Las acciones recibidas 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. En dicha Memoria figura también descrita una operación de canje de valores acogida 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.

6.-INFORMACIÓN SOBRE OPERACIONES INHABITUALES DE LOS ADMINISTRADORES CON LA SOCIEDAD

En el ejercicio 2.004, ningún miembro del Consejo de Administración de la entidad dominante y de la entidad dominada, ni personas actuando por su cuenta han realizado con la sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las normales de mercado.

7.- VINCULACIONES DE LOS ADMINISTRADORES CON EMPRESAS COMPETIDORAS

D. Álvaro Noguera Giménez, Presidente de Forum Inmobiliario Cisneros, S.A., es accionista y miembro del Consejo de Administración de Libertas 7, S.A. que cuenta con un área de actividad de promoción inmobiliaria, ostentando el cargo de Presidente. Su participación, a 31-XII-2.004, es superior al 5%. Igualmente, es accionista con menos de un 0,25% de participación en su capital, de la inmobiliaria S.A. Playa de Alboraya.

D. Julio García Candela, Consejero Delegado de Forum Inmobiliario Cisneros, S.A., es accionista y Consejero Delegado de Libertas 7, S.A., siendo responsable de su área inmobiliaria. Su participación, a 31-XII-2.004, es inferior al 0,25%. Igualmente, es accionista y Presidente del Consejo de Administración de la Inmobiliaria S.A. Playa de Alboraya, siendo su participación a 31-XII-2.004, superior al 0,25%. También es Consejero de Foro Inmobiliario Civitas, S.A., sociedad dominada por Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. y de Libertas Novo, S.A., sociedad dominada por Libertas 7, S.A.

D. Pablo Noguera Borel: es accionista de las entidades S.A. Playa de Alboraya y Libertas 7, S.A., ostentando más de un 5% de participación, a 31-XII-04.

D^a Agnes Noguera Borel: también es accionista de las entidades S.A. Playa de Alboraya y de Libertas 7, S.A., ostentando más de un 5% de participación en cada una de ellas, ostentando el cargo de Consejero Delegado en ésta última.

D. José Casas Pardo: ostenta participación superior al 0,25% en Compañía Levantina de Edificación y Obras Públicas, S.A. y en la entidad Montebalito, S.A., que también tienen entre sus actividades la promoción inmobiliaria.

XVIII.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Tras el cierre del Ejercicio 2.004, se han producido los siguientes hechos que afectan a los estados financieros presentados en las cuentas anuales de dicho ejercicio:

a)El Consejo de Administración en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2.005, ha acordad un segundo reparto de dividendo a cuenta de los resultados del Ejercicio 2.004 de 399.927,60 euros, equivalente al 7,5% del nominal, que se hará efectivo a partir del día 7 de marzo de 2.005.

b)El pasado día 15 de febrero de 2.005 finalizó el plazo fijado para ejercitar la opción de compra sobre unos terrenos sitos en Denia, sin haberse cumplido la condición a que estaba sujeta -la aprobación de un Plan de Mínimos por el Ayuntamiento de Denia- que permitiera promocionar de 96 a 105 viviendas. Por tanto, la propiedad de los terrenos deberá reintegrar a la Sociedad el depósito constituido de 2 millones de euros.

XIX.-CUADRO DE FINANCIACION

<i>AJUSTES AL RESULTADO DEL EJERCICIO</i>	<i>Ejercicio 2.004</i>
RESULTADO CONTABLE	2.064.407,18
Aumento del beneficio o disminución de la pérdida	133.216,26
1.Dotación a las amortizaciones y provisión de Inmovilizado	13.056,75
2.Dotación a las provisiones para riesgos y gastos	45.375,51
3.Gastos derivados de intereses diferidos	74.784,00
Disminución del beneficio o aumento de la pérdida	226,65
3. Ingresos derivados de intereses diferidos	215,47
5. Beneficios en la enajenación de inmovilizado	11,18
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	2.197.396,79

-APLICACIONES

<i>PARTIDAS</i>	<i>Ejercicio 2.004</i>
3.-ADQUISICIÓN DE INMOVILIZADO	29.250.485,90
b) Inmovilizaciones Materiales	17.136,64
c) Inmovilizaciones Financieras	488,76
c.3) Otras Inversiones financieras	488,76
d)Créditos comerciales a largo plazo	29.232.860,50
6.-DIVIDENDOS	799.855,20
7.-CANCELACIÓN/TRASPASO A CORTO PLAZO DEUDA A LARGO PLAZO	67.955.805,79
d) De otras deudas	34.483.901,79
f) De deudas comerciales	33.471.904,00
-GASTOS DIFERIDOS	70.702,50
.-PROVISION PARA RIESGOS Y GASTOS	17.544,99
.-Consolidación por integración	1.093.891,74
TOTAL APLICACIONES	99.188.286,12
AUMENTO DE CAPITAL CIRCULANTE	3.282.894,22

-ORIGENES

<i>PARTIDAS</i>	<i>Ejercicio 2.004</i>
1.-RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	2.197.396,79
4.-DEUDAS A LARGO PLAZO	76.792.732,31
d) De otras empresas	41.211.786,00
f) Comerciales	35.580.946,31
5.-ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO	2.060,78
c) Inmovilizaciones financieras	2.060,78
c.3) Otras inversiones financieras	2.060,78
7.-CANCELACIÓN ANTICIPADA O TRASPASO DE INMOVILIZACIONES FINANCIERAS Y CREDITOS COMERCIALES A LARGO PLAZO	23.478.990,46
d) De créditos comerciales	23.478.990,46
TOTAL ORIGENES	102.471.180,34

-VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE

	<i>Ejercicio 2.004</i>	
	AUMENTO	DISMINUCIÓN
2.-EXISTENCIAS		1.770.185,29
a) obra en curso de construcción de ciclo corto	2.333.363,78	
b) obra en curso de construcción de ciclo largo	8.828.591,04	
3.-DEUDORES	26.717.015,86	
4.-ACREEDORES		32.808.763,97
5.-INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	736.403,27	
7.-TESORERIA		753.530,47
TOTALES	38.615.373,95	35.332.479,73
VARIAC. CAPITAL CIRCULANTE	0,00	3.282.894,22

FORUM INMOBILIARIO CISNEROS, S.A.

ANEXO I A LA MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2.004

El Consejo de Administración de Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. en sesión celebrada el día 20 de julio de 2.004, acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio 2.004, del 7,50% del nominal, es decir, 399.927,60 euros, equivalente a 0'075 euro bruto y 0'064 euro neto por cada acción, que se hizo efectivo a partir del día 15 de octubre de 2.004, 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 2.004, se formuló el preceptivo estado contable según Balance a 30-VI-04, a fin de poner de manifiesto la existencia de resultados y liquidez suficientes para llevarlo a cabo:

Resultado bruto:	853.587,00 Euros.
Impuesto de Sociedades:	-298.755,45 Euros.
Resultado neto	554.831,55 Euros.
Dotación a Reservas:	0 Está cubierta
Cantidad distribuible:	554.831,55 Euros.
Cantidad a distribuir:	399.927,60 Euros.
Tesorería:	1.192.448,27 Euros.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2.004

El Consejo de Administración de Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2.005, ha acordado repartir un segundo dividendo a cuenta del ejercicio 2.004, del 7,50% del nominal, es decir, 399.927,60 euros, equivalente a 0'075 euro bruto y 0'064 euro neto por cada acción, que se hará efectivo a partir del día 7 de marzo de 2.005, a través de la O.P. del Banco de Valencia, S.A. y de la Agencia de Valores y Bolsa, Inversis Intermediarios, S.A.

A los efectos de poder realizar este reparto a cuenta de dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2.004, se ha formulado el siguiente y preceptivo estado contable según Balance a 31-XII-04, a fin de poner de manifiesto la existencia de resultados y liquidez suficientes para llevarlo a cabo:

Resultado bruto:	3.276.012,63 Euros.
Impuesto de Sociedades:	-924.630,56 Euros.
Resultado neto	2.351.382,07 Euros.
Dotación a Reservas:	0 Está cubierta
Dividendo a cuenta ya repartido:	399.927,60 Euros.
Cantidad distribuible:	1.951.454,47 Euros.
Cantidad a distribuir:	399.927,60 Euros.
Tesorería:	1.173.818,04 Euros.

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

Situación económica Internacional y previsiones para el 2005.

La recuperación de los EEUU durante el 2004 ha sido una realidad y las expectativas de crecimiento para el 2005 serán superiores al 3%. La inversión seguirá fuerte y el crecimiento del consumo se consolidará, tal como apuntan los nuevos datos de confianza empresarial y de consumidores. Las tensiones inflacionistas se mantendrán dentro de valores muy moderados. La quiebra de la confianza puede venir por los desequilibrios exterior y de las finanzas públicas.

China como otro de los pulmones de la expansión internacional, intentará frenar su crecimiento, pero por ahora no hay indicios convincentes de ello en una economía que sigue con incrementos del 9%.

Por su parte, Japón seguirá una recuperación modesta, con crecimientos por debajo del 2%. Tras el buen comportamiento del sector exterior, muy dependiente de la situación china y estadounidense, la gran incógnita de 2005 será la fuerza de la demanda interna.

Los últimos indicadores de la zona del euro reafirman las previsiones de recuperación moderada, después de un 2004 donde la situación económica ha mejorado levemente, beneficiando más a los servicios y a la construcción que a la industria. Se reduce el superávit exterior. La inflación se ha mantenido relativamente contenida, 2,4% en diciembre, teniendo en cuenta la subida del petróleo. El paro no remite mientras la ocupación apenas crece. La reforma del Pacto de estabilidad avanza mediante un nuevo enfoque centrado en su carácter preventivo y en la consideración de nuevos factores que incrementen su flexibilidad.

El crecimiento se prevé del 1,8% en 2005, sin cambio significativo respecto al año anterior, pero con un perfil suavemente al alza, al contrario que en 2004. Por su parte, la inflación no superará el 2% en media, gracias al efecto combinado de la apreciación del euro y de cierta relajación en la cotización del petróleo. El patrón de crecimiento europeo basculará del impulso prácticamente exclusivo del sector exterior que se ha producido en gran parte de 2004 a una mayor contribución de la inversión y del consumo.

La Reserva Federal de Estados Unidos continuará elevando su tipo de interés oficial en los próximos meses, ya que pese a las cinco subidas de los últimos siete meses, su política monetaria sigue siendo demasiado laxa. Por su parte, el Banco Central Europeo esperará algunos meses antes de iniciar el giro restrictivo, dada la fragilidad de la recuperación económica de la eurozona.

Situación económica en España y previsiones para el 2005.

El PIB de España, según muestran los datos de Contabilidad Nacional, creció en el 2004 un 2,6%, sustentado en el avance de la demanda interna, en tanto que se produjo un mayor deterioro del sector exterior, al registrarse una aportación negativa de la demanda externa de dos puntos, debido al mayor crecimiento de las importaciones de bienes y servicios en comparación con el registrado por las exportaciones. La inflación en España acabó el año en el 3,2% esto supone un aumento en seis décimas respecto al 2003. Y la tasa de paro cerró el 2004 con un 10,38%, frente al 11,2% del año anterior.

En cuanto a la demanda interna continúa mostrando un considerable dinamismo, la buena marcha de la construcción alimenta las favorables expectativas del sector, frente al mediocre balance del turismo en 2004, a pesar de la mejora observada en los últimos meses.

En un entorno de tipos de interés bajos y de empleo creciente (en 2004 se crearon más de 450.000 puestos de trabajo según la encuesta de población activa) el tirón de la demanda interna parece asegurado. Por el contrario, el lento crecimiento de nuestros principales mercados de exportación (más de un 70% de nuestras ventas se dirigen a la Unión Europea) y las pérdidas de competitividad acumuladas en los últimos años representan un lastre para el crecimiento potencial de nuestra economía. En este contexto, se prevé un crecimiento del 2,7% en 2005, una décima superior a la tasa obtenida en 2004, aunque las previsiones del gobierno rondan el 3%. El incremento anual de los precios de consumo podría situarse en torno al 2,7% al final de 2005, tal como apuntan las tendencias actuales.

En el sector inmobiliario para 2005 se prevé una leve ralentización en los proyectos de construcción de nuevas viviendas y en el crecimiento de los precios. Según los analistas, los tipos de interés en la zona euro no podrán relanzar la compra de viviendas, ya que no se esperan descensos en las tasas actuales y sí posibles incrementos "muy moderados". De este modo, tampoco se espera un crecimiento en la demanda de vivienda residencial en España, y se ha previsto para 2005 un descenso en la construcción de inmuebles llegando a una previsión de 550.000 viviendas.

Además, se calcula que el número de edificaciones terminadas en el presente ejercicio fiscal ha sido de 600.000 aproximadamente, con una subida del 2,5% en el stock de viviendas disponibles, frente a las 660.000 viviendas que se había previsto para este 2004.

Ante este incremento de la oferta, se calcula que los precios de los inmuebles han estabilizado su crecimiento en 2004, situándose el aumento de los mismos en un 17,45% según los últimos datos del Ministerio de la Vivienda, frente al incremento registrado en 2003 que fue del 17,64%.

No obstante, a pesar de este ritmo dinámico de crecimiento, un reciente estudio elaborado por la Sociedad de Tasación ha demostrado una leve tendencia a la desaceleración en los precios. De este modo, durante 2004 los nuevos inmuebles de las capitales de provincia españolas experimentaron una subida del 12,5% en sus precios, frente al aumento del 16% registrado en 2003, según datos de la Sociedad de Tasación.

Situación de la Comunidad Valenciana.

Los principales indicadores económicos constatan la buena situación económica de la Comunidad Valenciana y la mejora del panorama económico internacional, lo que permitirá afianzar la senda expansiva desde el lado de la demanda exterior.

De acuerdo con los datos, la demanda mantiene un elevado ritmo de crecimiento. El fuerte dinamismo que viene mostrando la matriculación de vehículos de carga, indicador de la inversión en bienes de equipo, frente al descenso del registrado en el conjunto de España. En este sentido, el crecimiento acumulado, se mantiene por encima del registrado en el total de España.

Por otra parte, el sector secundario valenciano está creciendo a pesar de factores como el ascenso de los precios del petróleo o la fortaleza del euro, que afecta al crecimiento de las economías europeas.

En cuanto al sector de la construcción, los indicadores evidencian la acentuación de su ritmo expansivo en la Comunidad Valenciana, ritmo de crecimiento que además se mantiene por encima del total español.

En cuanto al sector terciario, los subsectores de comercio y turismo constatan su clara tendencia de reactivación, gracias a la fortaleza que mantiene la demanda interior y la paulatina recuperación de la exterior, sosteniendo su ritmo expansivo por encima de la media nacional.

La Comunidad Valenciana pasará, merced a la inmigración interna, de sus actuales 4,2 millones de habitantes a 5,2 millones en el año 2011, según las previsiones de la Conselleria de Territorio y Vivienda, que estima, además, que durante este tiempo se construirán 600.000 nuevas casas de las que la mitad serán segunda residencia.

Situación del Sector Inmobiliario.

El precio de la vivienda en la Comunidad Valenciana subió un 14,6% en 2004 según datos de Sociedad de Tasación y las licencias de fin de obra en la comunidad crecieron un 17%.

Analizando por separado las tres provincias que conforman la Comunidad Valenciana se observa que:

- **Valencia:** ha registrado un incremento del 15% con un precio medio de 1.642 €/m2 en 2004.
- **Castellón:** ha registrado un incremento del 16,2% con un precio medio de 1.465 €/m2 en 2004.
- **Alicante:** ha registrado un incremento del 12,6% con un precio medio de 1.577 €/m2 en 2004.

Dentro de los grandes proyectos para Valencia encontramos la Copa América y las inversiones en infraestructuras que este acontecimiento a nivel mundial conlleva, con una previsión de 3.000 millones de espectadores, que conocerán Valencia en 2007 y una generación de 10.000 puestos de trabajo, entre la inversiones destacan la construcción de un nuevo puerto denominado "Balcón del Mar" que albergará un bulevar con restaurantes, terrazas, tiendas un nuevo hotel y centros de ocio, y la conversión de la antigua dársena del puerto con 1.500 amarres.

Todo este evento viene acompañado de un impulso urbanístico significativo, este se verá reflejado en la zona del Cabañal, el Grao y Nazaret, donde están previstos varios desarrollos urbanísticos como son los PAIs del Grao y Las Moreras con el objetivo de la construcción de 3.620 nuevas viviendas y la ampliación de la Avda. Blasco Ibáñez hasta el mar.

Valencia se verá beneficiada en cuanto a atractivo inmobiliario por dos factores de atracción: la llegada del tren de alta velocidad que conectará Madrid y Valencia en algo más de hora y media, y la celebración de la Copa América de Vela en 2007.

Estos dos acontecimientos pueden permitir que el precio medio de los inmuebles situados en la capital valenciana aumente a un ritmo del 12% anual durante 2005, 2006 y 2007. Durante el 2004, los precios de las viviendas subieron en Valencia capital un 30,3%, según datos del Ministerio de la Vivienda.

El encarecimiento de la vivienda en la ciudad de Valencia fue el mayor de todas las grandes capitales de España, dado que se partía de precios más bajos. Sin embargo, el precio medio del metro cuadrado en suelo valenciano es menor que la media española.

Por tanto se prevé un crecimiento no mayor al 10% de los precios de la vivienda nueva en España para 2005 y algo superior para la Comunidad Valenciana, además de un menor crecimiento de la venta de viviendas, después de varios ejercicios de continuo crecimiento en la comercialización inmobiliaria.

Situación de la empresa

En esta coyuntura favorable nuestra compañía ha vuelto a alcanzar en este ejercicio 2004 el nivel más elevado de unidades vendidas, desde 1.989, con un total de 462 unidades vendidas – frente a las 343 del ejercicio anterior -, de las que 200 son viviendas. Esto ha supuesto durante el 2004 un importe de ventas en contratos firmados de 33.805.132€.

En el 2005 se prevé mantener el buen nivel de ventas del ejercicio 2004 con las promociones existentes además de las nuevas promociones cuya comercialización esta prevista para el 2005, como son:

- Benicalap Sur en Valencia, 7 viviendas unifamiliares.
- Pinos XIX en Burjassot 53 viviendas de renta libre.
- San Juan de la Ribera, en Paiporta, 54 viviendas de renta libre.
- Jardines del Sequial en Sueca Fase-2, con 48 viviendas de renta libre.
- Jardines del Montgó Fase-4 en Denia, con un total de 55 viviendas de renta libre.
- Edificio Palau de Paiporta Fase-4, con 54 viviendas de renta libre.
- Residencial Paradís Fase II en Vila-real, con 32 viviendas de renta libre.

En cuanto a los resultados consolidados de la compañía, al cierre de 2004 arrojaban un beneficio después de impuestos de 2.064.407,18€.

Por último destacar que el Área Inmobiliaria se ha visto incrementada con la adquisición del 100% del capital social de la sociedad dependiente Foro Inmobiliario Civitas S.A.Unipersonal con la que pasa a formar un grupo consolidable. Esta sociedad dominada está dedicada también a la promoción inmobiliaria y ha adquirido en 2.004 un solar en Vila-real (Castellón) para promover 90 viviendas de renta libre.

I.- PROMOCIONES TERMINADAS

De las unidades pendientes de venta en las promociones Residencial Jaume I 2ª fase en Foios, Palau de Paiporta 2ª fase y Pinos XVI en Burjassot, terminadas y entregadas en ejercicios anteriores, en 2004 se han acabado de vender todas las existencias, en concreto, 4 viviendas, 1 garaje y 1 local.

A partir del mes de noviembre del 2.004, tras haber obtenido las correspondientes cédulas de habitabilidad, se procedió a iniciar la entrega de las viviendas **del Edificio Mestre Palau 1ª fase**, situado en la Calle Torrent nº 1 y 1A de Paiporta (Valencia). Esta 1ª fase del edificio es una promoción mixta, en parte con viviendas protegidas y en parte de renta libre. Consta de 2 locales comerciales, 30 viviendas, 41 garajes y 12 trasteros. De las 30 viviendas, 20 son protegidas además de 17 de los 41 garajes. Está todo vendido excepto 1 local.

En noviembre también se inició la entrega de llaves del **Edificio Mestre Palau 2ª fase** situado en la Calle Mestre Palau nº 2, 4 y 6 de Paiporta (Valencia). Esta promoción, toda de renta libre, consta de 2 locales comerciales, 36 viviendas, 25 garajes y 7 trasteros, de los que se han vendido durante el año 2.004 1 garaje, quedando sólo pendiente de venta 1 local.

En diciembre de 2.004 se obtuvo el certificado de Final de Obra de **Nou Boulevard de Silla, 1ª fase**, situada en Silla (Valencia), en la Avenida de Picassent.

Esta fase de la promoción consta de 2 locales comerciales, 25 viviendas, y 25 garajes. Durante el año 2.004 se vendieron las últimas 5 viviendas y 5 garajes, sin que quede nada por vender de esta fase. La entrega de las viviendas de esta fase a los clientes será ya a partir del 2.005, una vez se hayan obtenido las correspondientes cédulas de habitabilidad.

En diciembre de 2.004 también se obtuvo el certificado de final de obra del **Edificio "Nova Massanassa" 1ª fase.** Promoción de renta libre, sita en Massanassa (Valencia), en el parque Camp del Turia nº 2 y 4. Esta 1ª fase consta de 36 viviendas, 43 garajes, 4 locales y 22 trasteros de los que se han vendido durante el año 2.004, 9 viviendas, 16 garajes y 12 trasteros, quedando pendientes de venta 4 locales y 1 trastero. La entrega de las viviendas en esta fase, una vez obtenidas las cédulas de habitabilidad, se hará en el 1º trimestre del 2.005.

También en diciembre de 2.004 se obtuvo el certificado Final de Obra de la **1ª fase del Residencial Jardines del Montgó, Denia.** Promoción de renta libre sita en Denia (Alicante), en la Avda. Juan Chabás nº 2. Consta esta fase de 41 viviendas, 37 garajes y 20 trasteros, de los que se han vendido durante el año 2.004, 1 garaje y 1 trastero. Quedan pendientes de venta 3 viviendas y 5 garajes. La entrega de las viviendas de esta fase a los clientes será ya a partir del 2.005.

II- PROMOCIONES EN CURSO

Residencial Jardines del Montgó, Denia, 2ª fase. Promoción de renta libre sita en Denia (Alicante), en la Avda. Juan Chabás nº 4. Consta esta fase de 36 viviendas, 22 garajes y 10 trasteros, de los que se han vendido durante el año 2.004, 20 viviendas, 12 garajes y 6 trasteros. Quedan pendientes de venta 5 viviendas, 4 garajes y 2 trasteros.

Residencial Jardines del Montgó, Denia, 3ª fase. Promoción de renta libre sita en Denia (Alicante), en la Avda. Juan Chabás nº 6. Consta esta fase de 52 viviendas, 51 garajes, 16 trasteros y 1 local, de los que se han vendido durante el año 2.004, 20 viviendas, 20 garajes, 4 trasteros y 1 local. Quedan pendientes de venta 32 viviendas, 31 garajes y 12 trasteros.

Edificio Pinos XVII. Promoción de renta libre, sita en Burjassot, en las calles María Ros, nº 42 y Bétera nº 39. Consta de 3 locales comerciales, 20 viviendas, 26 garajes y 1 trastero, de los que se han vendido durante el año 2.004 todas las existencias: 4 garajes y 2 locales.

Edificio Pinos XVIII. Promoción de renta libre, sita en Burjassot, en las calles María Ros, nº 40 y Bétera nº 37. Consta de 4 locales comerciales, 30 viviendas, 24 garajes y 19 trasteros, de los que se han vendido durante el año 2.004 26 viviendas, 22 garajes, 16 trasteros y 4 locales. Quedan pendientes de vender 4 viviendas, 2 garajes y 3 trasteros.

Residencial Nou Bulevard de Silla, 2ª fase. Promoción de renta libre, sita en Silla (Valencia), en la Avenida de Picassent. Consta de 2 locales comerciales, 35 viviendas, 35 garajes y 4 trasteros, de los que se han vendido durante el año 2.004, 29 viviendas, 31 garajes y 1 local, quedando pendientes de venta 6 viviendas, 4 garajes, 4 trasteros y 1 local.

Edificio "Nova Massanassa" 2ª fase. Promoción de renta libre, sita en Massanassa, en el parque Camp del Turia nº 6 y 8. Esta 2ª fase consta de 36 viviendas, 39 garajes, 4 locales y 21 trasteros de los que se han vendido durante el año 2.004, 28 viviendas, 28 garajes y 13 trasteros, quedando pendientes de venta 8 viviendas, 11 garajes, 4 locales y 8 trasteros.

Residencial Jardins del Sequial, Sueca, 1ª fase. Promoción de renta libre sita en Sueca (Valencia), en la Calle Antonio Puchades. Consta esta fase de 42 viviendas, 13 garajes y 10 cocheras, de los que se han vendido durante el año 2.004, 19 viviendas, 6 garajes y 5 cocheras. Quedan pendientes de venta 23 viviendas, 7 garajes y 5 cocheras.

Residencial Benicalap Natura, en Valencia. Promoción de renta libre sita en Valencia, en la Calle Prolongación Avenida Pintor Matarana, nº 28. Consta esta promoción de 51 viviendas, 55 garajes y 30 trasteros, de los que se han vendido durante el año 2.004, 24 viviendas, 24 garajes y 7 trasteros. Quedan pendientes de venta 27 viviendas, 31 garajes y 23 trasteros.

Edificio Benetusser Plaça. Promoción de renta libre sita en Benetusser (Valencia), en la Calle Palleter, Dr. Perpiñá y Sant Roc. Consta esta promoción de 25 viviendas, 22 garajes y 2 trasteros, de los que se han vendido durante el año 2.004, 15 viviendas y 12 garajes. Quedan pendientes de venta 5 viviendas, 7 garajes y 2 trasteros.

Residencial Paradís Fase I, en Vila-real. Promoción de renta libre sita en Vila-real (Castellón) en la Avda de Francia esq. Calle Ducat D'Atenes. Consta esta promoción de 32 viviendas, 35 garajes y 23 trasteros, de los que 4 viviendas y 8 garajes son en permuta por la compra del solar, durante el año 2.004 se han vendido 1 vivienda, 1 garaje y 5 trasteros. Quedan pendientes de venta 27 viviendas, 34 garajes y 18 trasteros.

III.- VENTAS DEL EJERCICIO 2.004

En el ejercicio 2.004, la cifra de negocios alcanzada por la compañía ha sido de 25.137.433 de euros, con un crecimiento del 64% sobre los 15.319.348 de euros registrados en el ejercicio 2.003.

Las ventas en contratos firmados durante el año 2.004, han ascendido a 33.805.132 euros, con un incremento del 68,39% respecto a la cifra alcanzada en 2.003 de 20.076.042 euros, y suponen un total de 462 unidades, todas de promociones de renta libre, con el siguiente detalle:

	PROMOCIONES	
	TERMINADAS	EN CURSO
Viviendas	9	191
Garajes	27	162
Trasteros	1	63
Locales	3	6
SUBTOTALES	40	422
TOTAL	462	

IV.- SOLARES ADQUIRIDOS PARA NUEVAS PROMOCIONES EJERCICIO 2004

En el mes de abril de 2004, la compañía adquirió un solar urbano en la localidad de Paiporta en Valencia con una edificabilidad de 5.768 m2. para la promoción de 54 viviendas que iniciará su comercialización en 2005.

En el mes de mayo de 2004, Foro Inmobiliario Civitas S.A.U. adquirió un solar urbano en la localidad castellonense de Vila-real, con una edificabilidad de 12.552,38 m2. para la promoción en tres fases de 90 viviendas, habiendo iniciado su comercialización a finales de 2004.

V.-INVERSIONES FINANCIERAS

En el ejercicio 2004, se han vendido las participaciones que la compañía tenía en ACS, BANCO DE VALENCIA, COMPAÑÍA INMOBILIARIA VALENCIANA, COMPAÑÍA DE TRASPORTES E INVERSIONES Y FERROVIAL, lo que ha reportado un beneficio de 490.284,91€.

VI.-ACONTECIMIENTOS SOCIETARIOS.

Como ya informamos el pasado año, en cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la **Ley de Transparencia para las sociedades cotizadas**, desde el mes de febrero de 2.004, ha estado operativa la página web de Forum Inmobiliario Cisneros, S.A.: www.ficsa.es, en la que está a disposición de nuestros accionistas e inversores amplia y variada información societaria: normas por las que se rige la sociedad, órganos de gobierno, información económico financiera anual y periódica, hechos relevantes comunicados, participaciones significativas en el capital social, Informes sobre Gobierno Corporativo, informaciones previas y posteriores a las Juntas Generales de Accionistas, dividendos, etc...

También en cumplimiento de dichas obligaciones, la Junta General de Accionistas celebrada el día 15 de marzo de 2.004, aprobó el Reglamento de la Junta General. Dicho Reglamento, al igual que el Reglamento del Consejo de Administración, fue inscrito en el Registro Mercantil de Valencia y su texto se encuentra disponible en la página web de la sociedad antes citada.

El pasado mes de Abril, Forum Inmobiliario Cisneros, S.A. adquirió el 100% del capital social de la entidad denominada FORO INMOBILIARIO CIVITAS, S.A. UNIPERSONAL, con la que ha pasado a formar un grupo consolidable.

Respecto de la **retribución a los accionistas**, indicar que el día 27 de febrero de 2.004 se hizo efectivo el segundo dividendo a cuenta acordado por el Consejo, con cargo a los resultados del ejercicio 2.003, del 7,50% sobre el nominal y equivalente a 0'075 euro bruto y 0,06375 euro neto por acción.

Además, el día 15 de octubre de 2.004, se hizo efectivo el primer dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2.004, del 7,50% del nominal, es decir, 399.927,60 euros, equivalente a 0'075 euro bruto y 0,06375 euro neto por cada acción, acordado por el consejo de administración, en reunión celebrada el día 20 de julio de 2.004.

Tras el cierre del Ejercicio 2.004, el Consejo de Administración ha acordado repartir un segundo dividendo a cuenta del ejercicio 2.004, del mismo importe que el primer dividendo a cuenta repartido, que complementará al anterior y se hará efectivo el día 7 de marzo de 2.005. Con ello, la retribución total al accionista con cargo a los resultados de 2.004 se situará en el 15% del valor nominal de la acción.

Por último, reseñar que en Diciembre de 2.004, presentó su renuncia al cargo de Director de la Unidad de Actuación Inmobiliaria I de Forum Inmobiliario Cisneros, S.A., D. Juan Carlos Guerra López.

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, si bien se ha acordado repartir un segundo dividendo a cuenta de los resultados de 2.004 que se hará efectivo el próximo día 7 de marzo y, por otra parte, reseñar que no se ha cumplido la condición a que estaba sujeta la opción de compra que tenía la sociedad sobre unos terrenos sitos en la partida de La Pedrera de Denia, para poder ejercitarla dentro del plazo previsto que finalizó el pasado día 15 de febrero, al no haber resultado aprobado un Plan de Mínimos por el Ayuntamiento de Denia que permitiera la promoción de entre 96 a 105 viviendas en dichos terrenos, ante la suspensión del Plan General de Ordenación Urbana de dicho municipio. En consecuencia, se reintegrará a la sociedad dos millones de euros entregados como depósito.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Valencia, 23 de febrero de 2005