

VALENCIANA DE NEGOCIOS, S.A.

TRIPTICO INFORMATIVO

EMISIÓN DE ACCIONES

Características básicas de la operación	Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Actividad social
<p>Importe de la ampliación: 356.055 euros de nominal de la emisión y 3.916.605 euros de prima de emisión, que supone un importe efectivo de 4.272.660.</p> <p>Acciones a emitir: 356.055 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, que se representarán mediante anotaciones en cuenta, de igual clase y serie a las actualmente en circulación y con los mismos derechos salvo el derecho a percibir dividiendo que será exigible a partir de 1 de enero de 2004. La suscripción podrá ser incompleta, en cuyo caso el capital se aumentará en la cuantía correspondiente a las suscripciones efectuadas.</p> <p>Tipo de emisión y desembolso: las acciones se emiten al precio de 12 euros (1 de nominal y 11 euros de prima de emisión) y su desembolso deberá efectuarse en metálico.</p> <p>Derecho de suscripción preferente: Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los accionistas de la Sociedad que lo sean el día anterior al inicio del periodo de suscripción, en la proporción de UNA acción nueva por cada DIECIOCHO de las antiguas. Los derechos preferentes de suscripción serán negociables en la Bolsa de Valores de Valencia.</p> <p>Plazo: 15 días naturales contados desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de la nueva emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. Las fechas exactas se harán constar en los anuncios previos a la apertura del periodo ordinario de suscripción de la ampliación. Los inversores tendrán derecho a solicitar por escrito, durante el Primer Periodo la adjudicación de acciones sobrantes procedentes de derechos no ejercitados, ante la entidad agente que centraliza esta emisión, H.S.B.C. Intermediarios, S.A. (Edificio Apolo, C/D Juan de Austria nº 4, Valencia), directamente o a través de las entidades adheridas, en la cuantía que estimen conveniente. Dichas acciones serán prorrateadas, en su caso, entre los solicitantes en proporción al número de acciones solicitadas por cada uno en el Segundo Periodo. Las solicitudes deberán efectuarse por escrito dirigido a la entidad agente H.S.B.C. Intermediarios, S.A. (Edificio Apolo, C/D Juan de Austria nº 4, Valencia), directamente o a través de las entidades adheridas y ser recibidas hasta el día último del periodo ordinario de suscripción, inclusive. La solicitud contendrá, al menos, la identificación del solicitante, su domicilio, teléfono y el número máximo de acciones que desea suscribir. El resultado de la adjudicación será comunicado inmediatamente a los solicitantes, para que procedan al desembolso en el mismo o siguiente día a la recepción de la comunicación.</p> <p>Desembolso: La suscripción deberá tramitarse, ante la entidad adherida al Servicio de Anotaciones en Cuenta y Liquidación de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia, H.S.B.C. Intermediarios, S.A.; directamente o a través de las entidades adheridas, procediéndose al desembolso de su importe ante la misma o mediante su ingreso en la cuenta número 0093-0180-49-0000300288 de la Agencia nº12 del Banco de Valencia (Plaza de la Virgen nº 4, de Valencia, C.P. 46003), bien directamente o a través de las entidades adheridas en la forma que se describe para cada periodo en el Folleto Informativo.</p> <p>Admisión a negociación oficial: La sociedad presentará cuanto antes la solicitud de admisión y demás documentos necesarios para proceder a la misma, haciendo el mayor esfuerzo para que las nuevas acciones estén admitidas a cotización en un plazo máximo de tres meses desde que termine el periodo de suscripción.</p> <p>Folleto informativo de la emisión: El Folleto ha sido registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y estará a disposición de los interesados, junto a este tríptico, de forma gratuita en el domicilio social de la emisora, en el de H.S.B.C. Intermediarios, S.A. y en la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia.</p> <p>Accionistas significativos de la Sociedad</p> <p>?? Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A. con una participación del 26,7%.</p> <p>?? Libertas 7, S.A. con una participación del 22,27 %.</p> <p>?? Pablo Noguera Borel, con una participación del 5,90 %.</p> <p>?? Agnés Noguera Borel con una participación del 5,87 %.</p> <p>?? Lampedu, S.A., con una participación del 5,64%.</p> <p>?? Dibu, S.A., con una participación del 5,38 %.</p> <p>?? Fundación Tribu, con una participación del 5,05 %.</p> <p>?? Fundación Liber, con una participación del 5,04 %.</p> <p>?? Fundación Guerrer de Moixent, con una participación del 5,02 %.</p> <p>?? Alejandro Noguera Borel con una participación del 5,00 %.</p>		<p>VALENCIANA DE NEGOCIOS, S.A se constituyó en el año 1973, siendo su objeto social principal la explotación de inmuebles en forma de arrendamiento, así como la enajenación o venta de bienes inmuebles de su propiedad. Sin embargo, la problemática surgida como consecuencia de la escasez de suelo urbanizable apto para promocionar en condiciones favorables de rentabilidad, dio lugar a que la sociedad decidiera poner fin a su actividad inmobiliaria y decidiera en el año 1999 aplicar sus recursos a la expansión de las inversiones de cartera. Así, actualmente su actividad principal consiste en la gestión, dirección y administración de participaciones en otras entidades, por cuenta propia, y con vocación de permanencia y estabilidad, habiéndose decidido centrar dichas inversiones en el sector financiero, inmobiliario, ecológico o de energías renovables entre otros.</p> <p>Una vez alcanzado en el año 2001 una participación del cinco por cien del capital social del Banco de Valencia, se aprobó un Plan de Negocio que abarca los ejercicios 2002 a 2005, cuyo eje principal era la dilución de la citada participación significativa mediante inversiones en valores de los sectores inmobiliario y de la construcción. El objetivo era equilibrar la cartera de la Sociedad por medio de la realización de inversiones que en su conjunto importen a valor real lo mismo que la inversión, a valor cotización, en el Banco de Valencia. Estas inversiones se pueden realizar en empresas cotizadas o no, preferentemente valencianas y en los sectores financiero, inmobiliario, ecológico o de energías renovables entre otros.</p> <p>En junio de 2003 el Consejo de Administración ha aprobado un nuevo Plan de Negocio revisado, que abarca hasta el año 2008, que sigue las mismas pautas que el anterior pero alterando los periodos.</p> <p>En cumplimiento del citado Plan, en el año 2002 se realizaron las siguientes inversiones a destacar:</p> <p>- Corporación Dermoesztética, por importe de tres millones de euros, sociedad valenciana que se dedica a prestar servicios de medicina y cirugía estética, con sucursales abiertas en toda la Península Ibérica. La trayectoria creciente de la sociedad tanto en ventas como en resultados, sus planes de expansión en otros países de la Unión Europea y el propio sector de actividad, muy en auge en la sociedad occidental, auguran fuertes crecimientos para los ejercicios futuros. La inversión en esta empresa tiene carácter permanente.</p> <p>- Inversiones en diversas compañías cotizadas en Bolsa, de los citados sectores, por un importe de dos millones cuatrocientos mil euros. Estas inversiones no tienen carácter permanente y buscan rentabilidad tanto por dividiendo como por plusvalía.</p> <p>Durante el primer semestre del 2003 se adquirió por parte de Valenciana de Negocios, S.A. una participación del 5% en NORDKAPP INVERSIONES, S.A. sociedad de gestión de cartera, con un coste de 150.000 euros. De igual forma, en el segundo semestre del 2003 se ha adquirido el 10,50% del Capital Social de la sociedad valenciana Compañía Levantina de Edificaciones y Obras Públicas, S.A. (CLEOP), por un importe total de 1.566 miles de euros, obteniendo una participación total en dicha sociedad del 10,68%.</p> <p>El conjunto de inversiones con mayor importancia de VALENCIANA DE NEGOCIOS viene representado por las participaciones en el Banco de Valencia (5%), SAPLAYA (5,02%), Forum Inmobiliario Cisneros S.A. (14,89%) y Libertas 7, S.A. (5,34%). Dichas inversiones presentaban una plusvalía latente a 30 de junio de 2003 de 48.322.000 euros.</p> <p>Por otro lado, el Consejo de Administración de Valenciana de Negocios, S.A. está compuesto por los siguientes miembros: D. Alvaro Noguera Giménez (Presidente), Dª Agnès Noguera Borel (Secretario *), D. Pablo Noguera Borel (*), D. Ernest Sena i Calabuig (*), D. Enrique Lucas Romani (* *), D. Salvador Castellano Vilar (*), Dª Agnès Borel Lemonnier y D. Juan Nicasio Ordóñez Díaz.</p> <p>(* Miembro de la Comisión de Nombres y Retribuciones. (*) Miembro del Comité de Auditoría.</p> <p>En cuanto a las perspectivas de futuro, la sociedad tiene como firme propósito continuar con el Plan de negocio y su política de equilibrar su cartera mediante inversiones en los sectores citados, que serán financiadas por una parte con el rendimiento de la propia cartera que experimentará sucesivos aumentos año tras año por aumentar el volumen de inversión a realizar; vía préstamos bancarios y ampliaciones de capital. De este modo el Consejo de Administración acordó en las sesiones de 20 de junio de 2003 y de 25 de julio, la ampliación de capital mediante la emisión de nuevas acciones descrita en este tríptico con la que se pretende obtener la liquidez suficiente para hacer frente a las nuevas oportunidades de inversión previstas por la sociedad en un futuro próximo como es la ampliación de capital anunciada por el Banco de Valencia y nuevas inversiones en Bolsa.</p>

A. Balance de Situación Consolidado:

ACTIVO	EJERCICIO 2001	EJERCICIO 2002	Junio 2003
B) INMOVILIZADO	28.721.159,42	33.850.807,79	35.568.761,45
II.- Inmovilizaciones inmateriales	-	625,32	491,58
III.- Inmovilizaciones materiales	3.357,09	6.676,06	5.950,00
IV.- Inmovilizaciones financieras	25.808.000,00	30.933.704,08	35.522.711,34
V.- Acciones de la sociedad dominante	2.909.802,33	2.909.802,33	39.608,53
G) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION	14.377.484,06	13.620.886,20	14.263.211,75
1.- De sociedades consolidadas por integración global	2.849,40	2.178,95	1.955,47
2.- De sociedades puestas en equivalencia	14.374.634,66	13.618.707,25	14.261.256,29
D) ACTIVO CIRCULANTE	1.023.159,11	2.765.034,13	2.765.034,13
III.- Deudores	429.403,32	456.741,46	3.066.558,59
IV.- Inversiones financieras temporales	-	-	1.677.411,75
VI.- Tesorería	100.613,92	1.700.354,54	-
	495.141,87	607.938,13	472.857,99
TOTAL GENERAL	44.123.802,59	50.236.728,12	55.048.801,53

PASIVO	EJERCICIO 2001	EJERCICIO 2002	Junio 2003
A) FONDOS PROPIOS	37.373.303,54	39.297.392,20	40.976.103,82
I.- Capital suscrito	6.408.995,00	6.408.995,00	6.408.995,00
II.- Prima de emisión	18.437.118,87	17.850.476,47	17.850.476,47
III.- Reservas de revalorización	108.908,95	108.908,95	108.908,95
IV.- Otras reservas de la Sociedad dominante	10.380.333,57	11.370.820,00	6.465.575,52
V.- Reservas en sociedades consolidadas por integración global	219.573,54	219.573,54	7.819.511,12
VI.- Reservas en sociedades puestas en equivalencia	(15.234,67)	823.909,36	2.319.523,75
VI.- Pérdidas y Ganancias consolidadas (beneficios)	2.021.758,74	2.697.365,23	-
VII.- Dividendo a cuenta del ejercicio	(188.150,46)	(182.656,35)	793.957,99
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	4.292,81	3.770,39	3.770,39
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	2.413.842,85	10.339.976,75	12.173.613,39
III.- Deudas con sociedades puestas en equivalencia	2.411.565,34	10.337.699,24	12.171.335,88
IV.- Otros acreedores	2.277,51	2.277,51	2.277,51
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	4.332.363,39	595.588,78	1.101.355,92
III.- Deudas con sociedades puestas en equivalencia	1.593.774,27	118.517,40	111.160,35
IV.- Arrendamientos comerciales	124.479,53	62.238,00	62.378,80
V.- Otras deudas no comerciales	2.614.179,59	414.833,38	927.816,77
TOTAL GENERAL	44.123.802,59	50.236.728,12	55.048.801,53

B. Cuenta de Perdidas y Ganancias Consolidadas

DEBE	EJERCICIO 2001	EJERCICIO 2002	Junio 2003
A) GASTOS	1.248.383,80	1.312.207,21	668.364,89
A.3.- Gastos de personal	302.580,51	177.070,79	56.616,27
a) Sueldos, salarios y asimilados	221.924,65	95.795,81	50.332,52
b) Cargas sociales	80.655,86	81.274,98	6.283,75
A.4.- Dotaciones para amortización de Inmovilizado	13.969,13	1.600,76	859,80
A.5.- Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables	(21.179,63)	-	-
A.6.- Otros gastos de explotación	175.437,36	111.666,67	47.310,02
A.I.- BENEFICIOS DE EXPLOTACION	-	-	-
A.7.- Gastos Financieros	54.745,35	321.716,34	188.813,53
por otras deudas con empresas asociadas	51.289,73	311.672,97	188.653,26
por otras deudas	3.455,62	10.043,37	160,27
8.- Pérdidas de inversiones financieras temporales	13.281,86	30.258,31	1.535,58
A.9.- Variación de las provisiones de inversiones financieras	138,48	8.613,01	4.129,83
A.II.- RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	39.135,42	-	-
A.13.- Amortización del fondo de comercio de consolidación	580.133,41	748.105,90	373.671,11
A.III.- BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.097.692,42	2.424.824,37	1.619.726,85
A.14.- Pérdidas procedentes del inmovilizado	891,92	-	(7.619,82)
A.17.- Pérdidas por operaciones con acciones de la sociedad dominante	124.206,20	-	2.559,70
A.19.- Gastos y pérdidas extraordinarios	4.179,20	1.779,25	0,01
A.20.- Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	-	3.495,88	488,86
A.IV.- RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	180.441,16	699.796,90
A.V.- BENEFICIOS CONSOLIDADOS ANTES DE IMPUESTOS	2.021.758,74	2.605.265,53	2.319.523,75
A.21.- Impuesto sobre Sociedades	-	(92.099,70)	-
A.VI.- RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	2.021.758,74	2.697.365,23	2.319.523,75

HABER	EJERCICIO 2001	EJERCICIO 2002	Junio 2003
B) INGRESOS	3.270.142,54	4.009.572,44	2.987.888,64
B.4.- Otros Ingresos de explotación	47.748,84	41.688,28	26.523,24
B.I. PERDIDA DE EXPLOTACION	423.058,54	248.649,94	78.262,85
B.5.- Ingresos por participaciones en capital	25.244,37	8.373,35	6.357,04
B.6.- Otros ingresos financieros	55.542,08	9.854,42	4.029,66
B.7.- Beneficios de inversiones financieras temporales	26.514,66	34.462,66	88.511,30
B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	307.897,23	99.897,23	95.580,94
B.10.- Participación en beneficios de sociedades puestas en equivalencia	3.061.748,95	3.729.477,44	2.167.241,75
B.III.- PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-	-
B.12.- Beneficios procedentes del inmovilizado	451,05	-	-
B.14.- Beneficios por enajenaciones de participaciones puestas en equivalencia	539,90	175.471,10	223,85
B.15.- Beneficios por operaciones con acciones de la sociedad dominante	6.912,39	-	688.943,94
B.17.- Ingresos o beneficios extraordinarios	45.440,30	791,94	5.963,82
B.18.- Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	-	9.453,25	94,04
B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIO NEGATIVOS	75.933,68	-	-
B.V.- PERDIDAS CONSOLIDADAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-	-

