

PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, S.A.

FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO PARA LA AMPLIACION DE CAPITAL A REALIZAR MEDIANTE EMISION DE 271.486 NUEVAS ACCIONES, POR UN IMPORTE EFECTIVO DE 1.357.430 EUROS.

ADAPTADO AL REAL DECRETO 291/1.992, DE 27 DE MARZO, ORDEN MINISTERIAL DE 12 DE JULIO DE 1.993 Y CIRCULAR 2/1.999, DE 22 DE ABRIL.

ALBORAYA (VALENCIA), 15 DE OCTUBRE DE 1.999

Verificado y registrado en la C.N.M.V., por acuerdo de 16 de noviembre de 1.999.

PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, S.A.

ANEXO I AL FOLLETO

**CERTIFICACION DE ACUERDOS SOCIALES DE LA EMISION Y
DELEGACION**

PROMOCIONES Y PARTICIPACIONES NOVOPLAYA, S.A.

ANEXO II AL FOLLETO

**INFORMES DE AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
DE LOS EJERCICIOS 1.996, 1.997 Y 1.998.**

INDICE DEL FOLLETO

Página

Capítulo I.-	Personas que asumen la responsabilidad de su contenido y organismos supervisores del folleto.	2
Capítulo II.-	La oferta pública y los valores negociables objeto de la misma.	4
Capítulo III.-	El emisor y su capital.	19
Capítulo IV.-	Actividades principales del emisor.	23
Capítulo V.-	El patrimonio, la situación financiera y los resultados del emisor.	32
Capítulo VI.-	La administración, la dirección y el control del emisor.	40
Capítulo VII.-	Evolución reciente y perspectivas del emisor.	47
Anexo I.-	Certificación de acuerdos sociales de emisión y admisión a negociación y otros extremos.	
Anexo II.-	Informe de auditoría de los estados financieros de los ejercicios 1.996, 1.997 y 1.998.	

CAPITULO I

PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO

I.1.- PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL FOLLETO.

I.1.1.- Identificación de las personas que asumen la responsabilidad de este folleto.

De la información contenida en este folleto, asume la responsabilidad en nombre y representación del Consejo de Administración de la sociedad emisora, el Consejero y Secretario del Consejo de Administración, D^a Agnes Noguera Borel; provista de D.N.I. y NIF nº 22.689.306-J, en virtud de la delegación especial conferida por el Consejo de Administración de la sociedad, en sesión celebrada el día 15 de Octubre de 1.999.

Fue designada Secretario del Consejo de Administración de la sociedad, por acuerdo de la Junta General de Accionistas de 1 de febrero de 1.988, elevado a público ante el Notario de Valencia D. Carlos Salto Dolla, el día 28 de marzo de 1.988, con el número 813 de su protocolo, constando inscrito en el Registro Mercantil de la provincia de Valencia, al Tomo 2.133 general 1.335 de la Sección 3^a del Libro de Sociedades, folio 215, hoja nº 101, Inscripción 65; habiendo sido reelegida sucesivamente en el cargo de Consejero, siendo la última de estas reelecciones, por cinco años más, la acordada en la Junta General celebrada el día 21 de mayo de 1.996. Consta inscrita en el Registro Mercantil, al Tomo 3.281, Libro 594 de la Sección General, folio 39, hoja nº V-8314, Inscripción 90.

I.1.2.- Confirmación de la veracidad de la información contenida en este folleto.

Agnes Noguera Borel, en su calidad de responsable de la información contenida en este folleto, confirma la veracidad de la información contenida en el mismo folleto, y declara que no se omite ningún dato relevante y que la misma no induce a error.

I.2.- ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO

I.2.1.- Mención de la inscripción del folleto en los Registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

El presente folleto informativo completo de emisión de valores de renta variable, ajustado al modelo RV de la Circular 2/1999 de 22 de Abril, de la C.N.M.V., ha sido redactado de conformidad con lo previsto en la Ley 24/1.988, de 28 de Julio del Mercado de Valores, el Real Decreto 291/1.992, de 27 de Marzo, sobre Emisiones y Ofertas Públicas de Venta de Valores, la Orden Ministerial de 12 de julio de 1.993, y la Circular anteriormente citada, e inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

El registro del Folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores no implica recomendación de la suscripción o compra de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad o calidad de los valores emitidos u ofertados.

1.2.2.- Autorizaciones o pronunciamientos administrativos previos

La presente emisión no precisa autorización ni pronunciamiento administrativo previo distinto de la verificación y registro de su folleto en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

I.3.- AUDITORÍA DE LAS CUENTAS ANUALES DE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS INCORPORADAS AL FOLLETO

La verificación de las cuentas anuales de la sociedad, correspondientes a los ejercicios 1.996, 1.997 y 1.998, ha sido realizada por el auditor de la sociedad nombrado en cada uno de los ejercicios. De esta forma, las de los ejercicios 1.996 y 1.997, fueron auditadas por D. Pablo Gago Gago, con domicilio en Valencia C/ Cirilo Amorós, nº 52-2º-4ª, inscrito en el R.O.A.C. con el nº 3.033; y las del ejercicio 1.998, individuales y consolidadas, han sido auditadas por D. José Luis Forcada Dávalos, con domicilio en Valencia, Gran Vía Marques del Turia, 44-4ª, inscrito en el R.O.A.C. con el número 2.991.

Todos los informes de Auditoría a que se refiere el párrafo anterior, han sido favorables y están a disposición del público en los archivos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.), de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia (S.R.B.V.V.), del Registro Mercantil de la provincia de Valencia, y en el domicilio de la sociedad emisora.

LA OFERTA PUBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA

II.1.- ACUERDOS SOCIALES

II.1.1. Mención relativa a su inclusión como Anexo.

Figura en el Anexo I del folleto, formando parte integrante del mismo, certificación expedida por el Secretario del Consejo de Administración, con la autorización del Presidente, y legitimación notarial de sus firmas, comprensiva de los acuerdos sociales relativos a capital autorizado, ampliación de capital con emisión de nuevas acciones, compromiso de solicitud de admisión a negociación, y delegación especial para asumir la responsabilidad del folleto, adoptados por la Junta General de Accionistas de 9 de Junio de 1.999 y por el Consejo de Administración, en sesión celebrada el día 15 de Octubre de 1.999.

II.1.3.- Información sobre los requisitos y acuerdos previos para la admisión a negociación en Bolsa.

Entre los acuerdos de la emisión, cuya certificación se incluye en el Anexo I al folleto, consta el compromiso del Consejo de Administración de la entidad emisora de solicitar y obtener la admisión a negociación oficial de los valores emitidos en la Bolsa de Valores de Valencia, a la mayor brevedad posible, previo cumplimiento de los trámites legalmente oportunos, y en todo caso con anterioridad al plazo de 4 meses desde la fecha del registro del folleto en la C.N.M.V.

Dicho acuerdo es el que seguidamente se transcribe:

“E) Se solicitará la admisión a negociación oficial de las acciones emitidas, que resulten finalmente suscritas, en la Bolsa de Valores de Valencia, previo cumplimiento de los requisitos y trámites legalmente pertinentes, y en todo caso antes del transcurso de cuatro meses desde la fecha de registro del folleto informativo de emisión en la C.N.M.V.”

Los trámites que la sociedad deberá cumplimentar con carácter previo a la solicitud de admisión a negociación, son los siguientes:

- cierre de la ampliación de capital, otorgamiento de la correspondiente escritura pública, liquidación de impuesto de transmisiones patrimoniales - modalidad de operaciones societarias - e inscripción en el Registro Mercantil, a fin de posibilitar la transmisibilidad de los valores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 del T.R. de la Ley de Sociedades Anónimas.
- solicitud de inclusión de los valores emitidos en el Sistema de Anotaciones en Cuenta y Liquidación de la Bolsa de Valores de Valencia.

II.2.- AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PREVIA, EN SU CASO, A LA REALIZACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.

La emisión objeto del presente folleto no está sometida a autorización administrativa previa.

II.3.- EVALUACIÓN DEL RIESGO INHERENTE A LOS VALORES O A SU EMISOR.

No existe ninguna evaluación del riesgo efectuada por entidad calificadora.

II.4.- VALORES SIN RÉGIMEN LEGAL TÍPICO.

No procede, por emitirse acciones de una entidad sometida a la Ley de Sociedades Anónimas, y por tanto, con un régimen legal típico.

II.5.- CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES.

II.5.1.- Naturaleza y denominación de los valores que se emiten.

Los valores a emitir son 271.486 acciones ordinarias, de igual clase a las que representan actualmente el capital social de Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A., de un euro de valor nominal cada una.

II.5.2.- Forma de representación.

Las acciones se representarán por medio de anotaciones en cuenta, siendo la entidad encargada de su registro contable, el Servicio de Anotaciones en Cuenta y Liquidación de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia (C/ Libreros, nº 2 y 4).

II.5.3.- Importe global de la emisión, con desglose entre ampliación de capital y prima de emisión.

El importe global de la emisión asciende a 1.357.430 euros (225.857.348 pesetas); de los que 271.486 euros (45.171.470 pesetas) corresponden a capital y 1.085.944 euros (180.685.878 pesetas) a prima de emisión.

II.5.4.- Número de valores, numeración, proporción sobre el capital e importes nominal y efectivo de cada uno de ellos.

Número de valores	271.486 acciones ordinarias
Numeración	no tiene, al estar representados por anotaciones en cuenta
Proporción sobre el capital	una nueva por cada diez antiguas
Importe nominal	1 euro por acción (166'386 pesetas)
Importe Prima de emisión	4 euros por acción (665'544 pesetas)
Importe efectivo	5 euros por acción (832 pesetas)

El precio de las acciones ha sido determinado por el Consejo de Administración en función de la cotización media del último trimestre (Julio/Septiembre de 1.999), redondeada a 15 euros; teniendo en cuenta, además, el "split" de tres acciones por una acordado en la pasada Junta General, ya inscrita en el Registro Mercantil.

II.5.5.- Comisiones y gastos para el suscriptor.

La presente ampliación de capital se hace libre de comisiones y gastos para los suscriptores, quienes sólo vendrán obligados al desembolso del total nominal, más la prima de emisión, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente, en lo referente a la tramitación de la suscripción y mantenimiento de saldos de las anotaciones en cuenta por las entidades adheridas encargadas del registro contable de sus acciones.

II.6.- COMISIONES QUE DEBEN SOPORTAR LOS INVERSORES POR INSCRIPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE SALDOS.

La inscripción de los valores en el Sistema de Anotaciones en Cuenta por el Servicio correspondiente de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia, no devenga comisión alguna a cargo de los suscriptores. No obstante, las comisiones devengadas a favor de las entidades adheridas, por la suscripción, apertura, mantenimiento de las cuentas y gestión de depósito de sus clientes, serán a cargo de los suscriptores.

II.7.- LEY DE CIRCULACIÓN DE LOS VALORES

Las acciones son libremente transmisibles, sin que existan restricciones estatutarias a su libre transmisión.

II.8.- MERCADOS SECUNDARIOS ORGANIZADOS RESPECTO A LOS QUE EXISTA EL COMPROMISO DE SOLICITAR LA ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LOS VALORES.

La sociedad emisora solicitará la admisión a negociación de las acciones emitidas en la Bolsa de Valores de Valencia, de conformidad con lo acordado por el Consejo de Administración en fecha 15 de octubre de 1.999.

Tras el cierre de la ampliación, la sociedad promoverá la inscripción de la misma en el Registro mercantil de Valencia. Obtenida ésta, iniciará los trámites necesarios para solicitar la admisión a negociación de los valores emitidos. La solicitud de admisión y demás documentos necesarios para proceder a la admisión, se presentará cuanto antes y, en todo caso, para que estén admitidas a negociación dentro del plazo máximo de cuatro meses, desde la fecha de registro del presente folleto.

En el caso de incumplimiento del plazo previsto, se harán públicos en el Boletín de Cotización Oficial de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia, los motivos del mismo y del retraso sufrido, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pueda incurrir la sociedad.

La sociedad cumple en el momento actual los requisitos de difusión necesaria, y cuenta con más de 100 accionistas con participaciones inferiores al 25% del capital, que representan más de 200 millones de pesetas.

La sociedad conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios, según la legislación vigente; y declara aceptar cumplir los requerimientos que le efectúen sus organismos rectores.

II.9.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LAS ACCIONES.

II.9.1.- Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación.

Los tenedores de las acciones a emitir tendrán derecho a participar en las ganancias sociales cuyo reparto se acuerde con posterioridad al alta de dichos valores en el Sistema de Anotaciones en Cuenta así como a participar en el reparto del patrimonio social resultante, en caso de que se produjere la disolución y la liquidación de la sociedad, en las mismas condiciones que las acciones actualmente en circulación.

Ninguna acción representativa del capital social tiene derecho a percibir un dividendo mínimo, ya que son todas ellas ordinarias. La forma de hacer efectivos los rendimientos y retribuciones que correspondan a los valores, se determinará, en cada caso, por el Consejo de Administración de la sociedad, quien lo pondrá en conocimiento del público en general,

mediante los oportunos anuncios y publicaciones en el Boletín Oficial de Cotización de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia y en un periódico de gran circulación.

El plazo de prescripción de dichos rendimientos es el legalmente establecido, es decir, cinco años. El beneficiario de esta prescripción es la propia Sociedad.

II.9.2.- El derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones.

Los titulares de las acciones a emitir tendrán derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones u obligaciones convertibles en acciones. También tendrán derecho a la asignación gratuita en el caso de ampliaciones de capital con cargo a reservas.

II.9.3.- Derecho de asistir y votar en las Juntas Generales y el de impugnar los acuerdos sociales.

También tendrán derecho a asistir, cualquiera que sea el número de acciones que ostenten, y votar en las Juntas Generales, así como a impugnar los acuerdos sociales.

Cada acción da derecho a un voto, no existiendo límite en cuanto al número de votos a emitir por un mismo accionista.

II.9.4.- Derecho de información.

Los titulares de acciones tendrán derecho de información, en los términos previstos en la Ley de Sociedades Anónimas y demás legislación aplicable.

II.9.5.- Prestaciones accesorias y demás privilegios, facultades y deberes que conlleve la titularidad de las acciones.

En general, la titularidad de las acciones a emitir conllevará cuantas facultades y deberes están legalmente previstos, sin que existan prestaciones accesorias obligatorias ni privilegios de ningún tipo.

II.9.6.- Fecha en que los derechos y obligaciones del suscriptor comienzan a regir para las nuevas acciones.

Los derechos y obligaciones referenciados en los epígrafes II.9.1 a II.9.5 para los nuevos valores a emitir, comenzarán a regir a partir de que se produzca al alta de los mismos en el Sistema de Anotaciones en Cuenta, tras la finalización del periodo de suscripción y cierre de la ampliación, incluida la participación en ganancias a la que tendrán derecho en las mismas condiciones que las acciones actualmente en circulación, en los repartos acordados desde la citada alta de los valores.

II.10.- SOLICITUDES DE SUSCRIPCIÓN O ADQUISICIÓN.

I.10.1.- Colectivo de potenciales inversores a los que se ofrece los valores.

La ampliación de capital a que se refiere este folleto, podrá ser suscrita por quienes al cierre del día anterior a la fecha de inicio del periodo de suscripción, sean titulares de acciones de la sociedad emisora, conforme a los registros contables del Servicio de Anotaciones en Cuenta, Compensación y Liquidación de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia. Además, cualquier persona podrá acceder a la misma mediante la adquisición en la Bolsa de Valores de Valencia de los derechos de suscripción que salgan a la venta.

La sociedad podrá dar por cerrada la ampliación si todas las acciones resultaren suscritas y desembolsadas, antes de la finalización del periodo de suscripción.

II.10.2.- Periodo de suscripción preferente y destino de los valores no suscritos en dicho plazo.

Periodo de suscripción preferente ordinario	del día 23 de Noviembre al 7 de Diciembre de 1.999, ambos inclusive
Periodo de suscripción preferente extraordinario	Tendrá por objeto la adjudicación entre los accionistas que previamente lo soliciten, suscripción y desembolso de acciones no suscritas procedentes de los derechos no ejercitados en periodo ordinario.
• Legitimación	accionistas que lo sean al inicio del periodo de suscripción
• Procedimiento para el periodo suplementario	los accionistas legitimados que estén interesados deberán remitir comunicación fehaciente al domicilio social del emisor - Plaza Mayor 8, 46120 Alboraya, Valencia -, a lo largo del periodo de suscripción ordinario, que deberá ser recibida con anterioridad a las veinticuatro horas del día 7 de diciembre de 1.999.
• Requisitos de la solicitud	contendrá, al menos, la identificación del solicitante, su domicilio, teléfono y el número máximo de acciones que desea suscribir.
• Prorrateo de acciones	en el supuesto de que las acciones solicitadas fuera superior a las sobrantes, se realizará un prorrateo proporcional a las solicitadas por cada peticionario; y si éstas no alcanzaren a cubrir al menos una fracción entera para cada uno de los peticionarios, la adjudicación se efectuará por insaculación(*) ante Notario de igual número de peticionarios que de unidades disponibles, asignándose una acción a cada insaculado. La adjudicación se efectuará como máximo el día 10 de diciembre de 1.999. (*) elegir de entre las cédulas con los nombres de los peticionarios introducidas en una urna un numero equivalente a las acciones disponibles de forma que corresponda una acción a cada una de las elegidas.
• Resultado	el resultado de la adjudicación, prorrateo o insaculación, en su caso, será comunicado inmediatamente a los solicitantes, para que procedan al desembolso y suscripción, en forma adecuada.
• Formalización	en el mismo o siguiente día a la recepción de la comunicación anterior, los accionistas adjudicatarios procederán a efectuar el desembolso y la suscripción de las acciones adjudicadas, en la forma legalmente prevista, ante la Agencia de Valores y Bolsa, Intermediarios Financieros S.A., (C/ Colón 58, Valencia), directamente, o a través de cualquier otra entidad adherida.

En todo caso, y de conformidad con la previsión legal de la suscripción incompleta y de los acuerdos de la emisión, si no se hubieren suscrito la totalidad de las acciones, la emisión se verá reducida a los valores efectivamente suscritos.

II.10.3.- Lugar y entidades ante las cuales puede tramitarse la suscripción.

La suscripción deberá formalizarse, bien directamente o a través de cualesquiera otras entidades adheridas, ante la Agencia de Valores y Bolsa, Intermediarios Financieros, S.A.(C/ Colón, 58 Valencia), Entidad adherida al Servicio de Anotaciones en Cuenta y Liquidación de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia, tanto en el periodo ordinario de preferente suscripción, como en el extraordinario.

II.10.4.- Forma y fechas para hacer efectivo el desembolso.

El desembolso íntegro se hará efectivo en metálico, en el momento mismo o previamente a la suscripción, ya sea ésta realizada en el periodo ordinario o extraordinario, directamente o a través de las Sociedades o Agencias de Valores y Bolsa que hayan cursado las ordenes, debiendo ingresar su importe en la cuenta corriente nº 00930100630004599091, de la Oficina Principal del Banco de Valencia, S.A., sita en Valencia, C/ Pintor Sorolla, nº 2 y 4.

II.10.5.- Forma y plazo de entrega a los suscriptores de los documentos acreditativos de la suscripción, periodo máximo de validez y posibilidad de su negociación.

Todo suscriptor tendrá derecho a obtener copia firmada del boletín de suscripción, que le será entregada, en su caso, por la entidad que tramite la respectiva orden de suscripción. Dichos boletines que no serán negociables, tendrán validez hasta que se curse el alta de la emisión en el Servicio de Anotaciones en Cuenta, Compensación y Liquidación de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia, y se proceda por el mismo a la asignación de las correspondientes referencias técnicas a los valores emitidos.

II.11.- DERECHOS PREFERENTES DE SUSCRIPCIÓN.

II.11.1.- Indicación de sus titulares.

Son titulares del derecho preferente de adquisición de las acciones a emitir, los accionistas de la sociedad emisora, que lo sean al cierre del día inmediatamente anterior al 23 de noviembre de 1.999, fecha del inicio del periodo de suscripción, en la proporción de una acción nueva por cada diez de las antiguas, pudiendo ejercitar este derecho desde el día 23 de dicho mes al día 7 de Diciembre.

II.11.2.- Mercados en los que pueden negociarse los derechos.

Los derechos de suscripción preferente podrán negociarse en la Bolsa de Valores de Valencia, siendo transmisibles en idénticas condiciones que las acciones de los que provienen.

II.11.3.- Información completa sobre los cupones o valores accesorios análogos, destinados a facilitar el ejercicio o transmisión de los derechos de suscripción preferente.

A fin de facilitar el ejercicio de los derechos de suscripción preferente a los actuales accionistas, una vez haya sido notificada por la entidad emisora o su agente, las características y condiciones de la emisión al Servicio de Anotaciones en Cuenta, Compensación y Liquidación de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia, éste generará certificados de posición para cada entidad adherida para los valores afectados por la emisión y en proporción a la posición de cada una.

Estos certificados legitimarán a cada entidad adherida para el ejercicio de los derechos correspondientes o para su negociación.

El valor teórico del derecho, calculado según la cotización de 15-X-99, es de 0'009091 euros.

II.12.- COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS ACCIONES.

II.12.1.- Entidades que intervienen en la colocación o comercialización de las acciones.

No se va a utilizar la intervención de ninguna entidad en la colocación o comercialización de las acciones a emitir, aunque la suscripción deberá formalizarse ante la Agencia de Valores y Bolsa, Intermediarios Financieros, S.A., quien canalizará las peticiones que formulen las entidades adheridas.

De esta forma, Intermediarios Financieros, S.A., A.V.B. intervendrá como entidad agente, centralizando la emisión, devengando a su favor por esta intervención, una comisión del 0'1% sobre el importe efectivo de la emisión.

II.12.2.- Entidad directora.

La emisión no es tutelada por ninguna entidad directora.

II.12.3.- Entidad aseguradora.

La emisión no ha sido objeto de aseguramiento.

II.12.4.- Prorratio en la técnica de colocación.

Únicamente se ha previsto un prorratio con carácter subsidiario al periodo de suscripción preferente ordinario, para la adjudicación de acciones sobrantes procedentes de derechos de suscripción preferente no ejercitados, en la forma y condiciones descritas en el apartado II.10.2.-

II.13.- TERMINACIÓN DEL PROCESO.

II.13.1.- Suscripción incompleta.

El Consejo de Administración de la sociedad ha previsto que la suscripción pueda ser incompleta, en los siguientes términos que constan transcritos en la certificación de los acuerdos que figuran en el Anexo I al folleto:

” A) Aumentar el capital social de la compañía en 271.486 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 271.486 acciones ordinarias, de un euro de valor nominal cada una de ellas, representadas por anotaciones en cuenta , emitidas al 500%, es decir, al precio de 5 euros cada una de ellas, y por tanto con una prima de emisión de 4 euros por acción, sin perjuicio del número resultante de la efectiva suscripción, que podrá ser incompleta, en cuyo caso el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas... .”

II.13.2.- Plazo y forma de entrega de los certificados definitivos de las acciones.

Los suscriptores o titulares de acciones procedentes de esta emisión, podrán obtener de las entidades adheridas al Servicio de Anotaciones en Cuenta, Compensación y Liquidación de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia, certificados de titularidad de sus acciones, desde el momento en que sean asignadas por éste las correspondientes referencias de registro a los valores emitidos, tras el depósito en dicho Servicio de una copia de la escritura pública de cierre de la ampliación de capital, inscrita en el Registro Mercantil.

II.14.- GASTOS DE EMISIÓN, SUSCRIPCIÓN, PUESTA EN CIRCULACIÓN, ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y DEMÁS CONEXOS QUE SON POR CUENTA DE LA SOCIEDAD EMISORA.

CONCEPTO	IMPORTE (en pesetas)
Publicidad oficial	400.000
Notaría y Registro	500.000
Impuesto de Transmisiones Patrimoniales	2.258.573
Tasas verificación y registro del folleto	250.000
Dº de inclusión en el Sistema de Anotaciones	45.895
Estudio, examen y tramitación del expediente de admisión a negociación por la S.R.B.V.V.	193.008
Derechos de admisión a negociación	45.171
Comisión de Intermediarios Financieros por servicios como entidad agente	225.857
	TOTAL... ..3.918.504

Todo ello, representa un coste del 1'7349% del importe efectivo de la emisión.

II.15.- IMPOSICIÓN PERSONAL DE LAS RENTAS DERIVADAS DE LAS ACCIONES EMITIDAS.

Es de aplicación el régimen fiscal vigente correspondiente a los titulares de acciones cotizadas. Sin tener en cuenta las especiales circunstancias que puedan concurrir en cada inversor, ni los diversos regímenes autonómicos que pueden afectar en su caso, dicho régimen fiscal es el siguiente:

1.- INVERSORES RESIDENTES EN ESPAÑA

A) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Están sujetos a este impuesto, los rendimientos del capital mobiliario y las ganancias y pérdidas patrimoniales, obtenidos por los accionistas personas físicas.

1) Rendimientos del capital mobiliario:

Tienen la consideración de rendimientos íntegros los dividendos, las primas de asistencia a Juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las acciones, y en general, las participaciones en beneficios o cualquier otra utilidad percibida de la entidad en virtud de la condición de accionista.

Estos rendimientos se integran en la base imponible del impuesto, multiplicando por el 140% el importe íntegro, excepto si los rendimientos provienen de valores adquiridos dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que fueron satisfechos y se hubieren vendido valores homogéneos en los dos meses posteriores, en cuyo caso se integrarán al 100%.

Para determinar el rendimiento neto, únicamente serán fiscalmente deducibles, los gastos de administración y depósito de valores negociables.

Los rendimientos integrados en la base imponible al 140%, darán derecho a una deducción en la cuota líquida total, del 40% del importe íntegro de los mismos.

Los rendimientos del capital mobiliario están sujetos a una retención del 25% a cuenta del impuesto, que será deducible en la cuota, o en su caso, dará derecho a devolución.

2) Ganancias y Pérdidas patrimoniales:

Son las producidas como consecuencia de las transmisiones y demás alteraciones en el patrimonio, previstas en el artículo 31 de la Ley de este impuesto, y se determinan de conformidad con las siguientes reglas:

- Si el accionista posee valores homogéneos adquiridos en distintas fechas, se entenderá que los transmitidos son los adquiridos en primer lugar.
- Existen supuestos legalmente previstos (art.31 y concordantes de la LIRPF) en los que se considera que no se produce alteración patrimonial, ni se computan como ganancia ni pérdida patrimonial las producidas con ocasión de algunas alteraciones patrimoniales.
- El importe de la ganancia o pérdida patrimonial se determina por la diferencia entre el precio de adquisición y el valor de transmisión.

El precio de adquisición puede verse afectado por el importe de los gastos y tributos inherentes a la adquisición, que se adicionan; por el importe obtenido de la venta de derechos de suscripción correspondientes a dichos valores que se resta del precio de adquisición, hasta anular su coste, tributando el exceso como ganancia patrimonial del ejercicio en que se produce; así como por la atribución de acciones totalmente liberadas, en cuyo caso debe repartirse el coste real de adquisición entre todas las acciones.

- El saldo positivo resultante de integrar y compensar entre sí las ganancias o pérdidas patrimoniales según lo legalmente previsto, se integrará en la base liquidable general, tributando por el tipo de gravamen que corresponda a la misma, según la escala de gravamen, si los valores se transmiten con dos años o menos desde su adquisición; o en la base liquidable especial, al 20%, si los valores transmitidos tienen más de dos años de antigüedad.

B) Impuesto sobre el Patrimonio

Los accionistas personas físicas, que estén obligados a presentar declaración por este impuesto, deberán incluir en su declaración anual, las acciones que posean a 31 de Diciembre de cada año, por el valor de cotización media del cuarto trimestre, publicado cada año a tal efecto, por el Ministerio de Economía y Hacienda.

C) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las acciones que se transmitan por causa de muerte o donación en favor de personas físicas quedan gravadas por este impuesto, de conformidad con lo previsto en las reglas generales de dicho impuesto.

D) Impuesto sobre Sociedades

Los accionistas personas jurídicas o entidades sometidas a este impuesto, integrarán en la base imponible del mismo, el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios, así como los gastos inherentes a la participación, el beneficio o la pérdida derivada de su transmisión o de cualquier alteración patrimonial prevista en la Ley, así como el valor de mercado de las acciones que le sean cedidas de forma gratuita, tributando al tipo general del 35% o al que le sea aplicable, en cada caso, al sujeto pasivo.

Con carácter general, los sujetos pasivos de este impuesto, tendrán una deducción por doble imposición del 50% de la cuota que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios, a cuyo efecto se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos. Esta deducción no será aplicable, cuando los rendimientos

provenzan de acciones adquiridas dos meses antes de la fecha en que fueron satisfechos si en los dos meses siguientes se transmiten valores homogéneos. Estos rendimientos están sujetos a una retención del 25% a cuenta del impuesto, que será deducible de la cuota o dará derecho, en su caso, a devolución.

Sin embargo, la deducción anterior se elevará al 100%, si la participación es igual o superior al 5% del capital social y se posee ininterrumpidamente durante al menos un año antes a la fecha en que sea exigible dicho rendimiento, y siempre que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 28 de la Ley del citado impuesto. En este caso, los sujetos pasivos tendrán derecho a solicitar que no se les practique la retención del 25%.

E) Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

La transmisión de acciones objeto de esta emisión está exenta de este impuesto.

F) Impuesto sobre el Valor Añadido:

La transmisión de acciones objeto de esta emisión está exenta de este impuesto.

2.- INVERSORES NO RESIDENTES EN ESPAÑA

Son las personas físicas o jurídicas que no tengan residencia fiscal en territorio español.

1) Que actúen mediante establecimiento permanente:

Les será aplicable el régimen previsto en la Ley del Impuesto de Sociedades, descrito en el anterior apartado D), tanto si son personas físicas como jurídicas.

2) Que no actúen mediante establecimiento permanente:

El régimen general, con independencia de las circunstancias especiales que concurran en cada contribuyente, así como de la posible existencia de Convenios para evitar la doble imposición, es el siguiente:

A) Rendimientos del capital mobiliario:

Los dividendos y demás participaciones en beneficios equivalentes, están sometidos a tributación por el Impuesto sobre la Renta de los No Residentes, al tipo general del 25%, a menos que en virtud de la residencia del sujeto pasivo, le sea aplicable un Convenio para evitar la doble imposición suscrito por España, en cuyo caso se aplicará el tipo mínimo previsto en dicho Convenio para este tipo de rendimientos.

La entidad pagadora deberá retener en el momento del pago dicho 25% o el tipo inferior que le sea aplicable. Si hubiere retención en exceso, el sujeto pasivo tendrá derecho a devolución. La obligación de retener podrá exceptuarse si se acredita el pago del impuesto o la procedencia de la exención.

El sujeto pasivo, su representante fiscal en España o el depositario o gestor de su inversión, deberán presentar la autoliquidación correspondiente por este impuesto, salvo en los supuestos en que se haya practicado retención por la entidad pagadora.

B) Ganancias y Pérdidas Patrimoniales:

Están igualmente sujetas al Impuesto sobre la Renta de los No Residentes, al tipo general del 35%, las ganancias patrimoniales obtenidas en la transmisión de acciones de sociedades residentes en España, así como cualquier otra ganancia patrimonial relacionada con las mismas, de conformidad con lo previsto en la Sección 4ª del capítulo I del título II, excepto el art. 31.2 y 3.a) de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

No obstante lo anterior, están exentas las siguientes:

- las derivadas de transmisión de valores realizadas en los Mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente, si el inversor es residente en un Estado que tenga suscrito con España un Convenio para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información.

- las obtenidas por residentes a efectos fiscales en otro país de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados de paraísos fiscales, con las excepciones previstas en el art. 13 de la Ley 41/98, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de No Residentes.

Las ganancias patrimoniales no estarán sujetas a retención, debiendo igualmente presentar la correspondiente autoliquidación.

C) Impuesto sobre el Patrimonio:

Las personas físicas tributarán por este impuesto, debiendo presentar la autoliquidación correspondiente, de acuerdo con una escala comprendida entre el 0'2% y 2'5%, por los bienes o derechos situados en territorio español a 31 de Diciembre de cada año, sin perjuicio de lo previsto en Tratados y Convenios.

Las acciones admitidas a negociación en mercados organizados se valorarán por la cotización media del cuarto trimestre.

D) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones:

Sin perjuicio de lo previsto en Tratados y Convenios de doble imposición suscritos por España, las personas físicas estarán sujetas a este impuesto por los bienes y derechos adquiridos cuando estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en España, conforme a las reglas generales del mismo.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto, y por lo tanto, las rentas que obtengan por estos conceptos, se sujetarán al Impuesto sobre la Renta de No Residentes, como ganancias patrimoniales.

E) Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

La transmisión de acciones objeto del presente folleto está exenta de este impuesto.

F) Impuesto sobre el Valor Añadido:

La transmisión de acciones objeto del presente folleto está exenta de este impuesto.

II.16.- FINALIDAD DE LA OPERACIÓN.

II.16.1.- Destino del importe neto de la emisión.

Esta ampliación tiene por objeto hacer frente al desembolso de la ampliación de capital aprobada por la entidad "Terra Mítica, Parque Temático de Benidorm, S.A.", en la que esta compañía participa a través de su sociedad dependiente (participada al 60%) "Crónica Mítica Valenciana, S.A.", que a su vez es titular de un 5% del capital social de Terra Mítica; a fin de ejercitar sus derechos preferentes de suscripción y mantener el porcentaje de participación en dicho proyecto.

A tal objeto, la entidad dominada "Crónica Mítica Valenciana, S.A.", acordó en la pasada Junta General de Accionistas celebrada el día 1 de Junio del corriente, realizar sendas ampliaciones de capital, de 83.668.616 pesetas mediante elevación del nominal de las acciones en 16'4702 pesetas cada una; y de 1.020.600 euros, equivalente a 169.813.552 pesetas, mediante la emisión al 100% y puesta en circulación de 1.458.000 nuevas acciones ordinarias, nominativas, representadas por títulos, de un euro de valor nominal cada una de ellas, dejando el capital finalmente establecido en 4.576.600 euros.

Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A., en ejercicio de sus derechos de suscripción preferente declaró suscribir 874.800 acciones de las de nueva emisión. El desembolso de ambas ampliaciones, de conformidad con lo acordado con posterioridad por el Consejo de Administración de esta entidad, debe ser realizado con anterioridad al día 14 de diciembre próximo mediante aportación dineraria de los socios.

En consecuencia, Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A. deberá hacer frente a un desembolso total de 50.201.170 pesetas más 612.360 euros equivalentes a 101.888.131 pesetas, que totalizan 152.089.301 pesetas, con anterioridad a la indicada fecha.

Antes de que tenga lugar la apertura del parque temático, prevista para Junio del próximo año, la sociedad "Terra Mítica, Parque Temático de Benidorm, S.A.", tiene previsto elevar nuevamente su capital en un importe estimado de 2.500 millones de pesetas. En consecuencia, Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A., deberá desembolsar su parte alícuota correspondiente más los gastos inherentes a la ampliación, estimándose la cantidad a desembolsar en 76 millones de pesetas.

Es intención del Consejo cubrir ambas ampliaciones de capital mediante la presente emisión, si bien en caso de presentarse oportunidades más convenientes, se invertirá en la adquisición de solares en los que promocionar nuevos edificios, en la zona de influencia de esta sociedad o en incrementar la participación la Compañía Vitivinícola del Norte de España, S.A., siempre y cuando los cambios y la oferta se consideren los idóneos, no existiendo ningún compromiso contraído respecto a adquisición de solares o valores.

II.16.2.- En caso de O.P.V., motivos y finalidad de la misma.

No procede.

II.17.- DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES DEL EMISOR PREVIAMENTE ADMITIDAS A COTIZACIÓN EN BOLSA.

II.17.1.- Número de acciones, por clases y valor nominal admitidas a negociación bursátil.

Promociones y Participaciones Novoplaya S.A., a la fecha de elaboración del presente Folleto informativo, 15 de Octubre de 1.999, tiene un capital social de 1.357.428 euros, representado por 1.357.428 acciones, ordinarias, de un euro de valor nominal cada una, representadas por anotaciones en cuenta y todas ellas admitidas a negociación en la Bolsa de Valencia.

II.17.2.- Cuadros resumen de cotizaciones relativos a los ejercicios 1.996, 1.997 y 1.998 y meses transcurridos hasta el día 30 de septiembre de 1.999.

(todos los datos son previos al split acordado de 3x1)

1.996	Nºde Valores negociados	Nºde días cotizados	Valores Negociados por día		Cotización en pesetas	
			Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Enero	1.538	7	10	1.355	1.900	2.240
Febrero	257	4	10	120	1.800	1.900
Marzo	420	5	20	100	2.075	2.200
Abril	400	4	50	200	2.200	2.250
Mayo	5.838	12	25	3.147	2.250	2.250
Junio	24.842	17	9	4.800	2.200	2.200
Julio	8.630	6	100	3.200	2.000	2.200
Agosto	312	5	6	166	1.700	1.925
Septiembre	30	3	10	10	1.525	1.675
Octubre	487	7	10	100	1.325	1.480
Noviembre	16.706	8	10	9.577	1.200	1.300
Diciembre	83.069	10	10	30.052	1.090	1.150

1.997	Nºde Valores negociados	Nºde días cotizados	Valores Negociados por día		Cotizaciones en pesetas	
			Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Enero	16-008	9	10	6.000	1.040	1.090
Febrero	119	2	19	100	980	1.040
Marzo	25	3	2	12	930	980
Abril	896	7	28	300	880	930
Mayo	3.092	14	9	600	810	825
Junio	44.584	14	9	9.595	750	785
Julio	12.119	9	2	6.092	750	785
Agosto	687	8	25	173	700	725
Septiembre	15.233	9	30	6.852	700	700
Octubre	23.256	5	30	20.236	675	700
Noviembre	87.581	16	56	19.194	675	695
Diciembre	389.745	19	200	69.607	695	705

1.998	N°de Valores negociados	N°de días cotizados	Valores Negociados por día		Cotizaciones en pesetas	
			Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Enero	141	2	21	120	675	675
Febrero	447	5	7	150	650	675
Marzo	880	6	79	201	645	650
Abril	4.170	11	120	1.200	600	635
Mayo	59.020	7	100	14.500	595	605
Junio	119.810	14	100	26.260	605	605
Julio	1.712	5	68	500	600	605
Agosto	44.975	16	100	19.820	600	650
Septiembre	215	3	10	105	660	680
Octubre	1.117	11	5	326	680	1.000
Noviembre	1.758	15	27	200	1.025	1.100
Diciembre	1.256	9	5	225	1.125	1.280

1.999	N°de Valores negociados	N°de días cotizados	Valores Negociados por día		Cotizaciones en pesetas	
			Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Enero	784	9	20	125	1.389	1.664
Febrero	541	8	10	102	1.705	1.930
Marzo	522	20	5	101	1.980	2.038
Abril	332	7	6	103	2.080	2.155
Mayo	1.428	15	7	302	2.155	2.396
Junio	2.185	18	10	290	2.429	2.532
Julio	1.629	13	50	227	2.479	2.562
Agosto	700	11	10	115	2.554	2.596
Septiembre	155	13	10	15	2.596	2.596

II.17.3.- Resultados y dividendos por acción.

Los datos relativos a resultados, capital y capital ajustado se facilitan en miles de pesetas.

	1.996	1.997	1.998
Resultado ejercicio	31.943	60.180	253.857
Capital a 31-XII	501.358	476.290	452.476
N°Acciones a 31-XII	1.002.717 acciones	952.581 acciones	904.952 acciones
BºNeto por acción	31'857 pesetas	63'175 pesetas	280'520 pesetas
Capital Ajustado	448.198	487.635	464.383
N°Accion. ajustado	896.396 acciones	975.270 acciones	928.766 acciones
Bº acción ajustado	35'635 pesetas	61'706 pesetas	273'327 pesetas
P.E.R. (1)	34'215	11'080	4'563
Pay-Out (%)	364'127	134'547	37'430
Dividendo/ acción	116 pesetas	85 pesetas	105 pesetas

(1) Calculado en base a la cotización a 31 de Diciembre.

II.17.4.- Ampliaciones de capital realizadas durante los tres últimos ejercicios y el ejercicio corriente.

En los tres últimos ejercicios cerrados, se ha realizado una ampliación de capital de 106.348.500 pesetas, acordada por el Consejo de Administración de 22 de marzo de 1.996, en virtud de capital autorizado acordado por la Junta General de Accionistas de 4 de junio de 1.992.

Dicha ampliación se realizó mediante emisión y puesta en circulación de 212.697 acciones, ordinarias, de 500 pesetas de valor nominal cada una, representadas por anotaciones en cuenta, al 440%, es decir con una prima de emisión de 1.700 pesetas por acción, que totalizó 361.584.900 pesetas, elevando el importe efectivo de la emisión a 467.933.400 pesetas.

La emisión fue totalmente suscrita por los accionistas, quienes pudieron ejercitar su preferente derecho de suscripción en periodo ordinario y extraordinario para solicitar la adjudicación de acciones sobrantes procedentes de derechos no ejercitados, desde el día 1 al 31 de mayo de 1.996.

El Consejo dio por cerrada esta ampliación el día 7 de junio de 1.996, quedando el capital social establecido en 501.358.000 pesetas, representado por 1.002.717 acciones, ordinarias, de 500 pesetas de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones fueron admitidas a negociación en la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia, con efectos desde el día 8 de octubre de 1.996, teniendo derechos económicos desde el día 1 de julio del mismo año.

Otros movimientos de capital registrados en estos tres últimos años, son las siguientes reducciones de capital, acordadas por la Junta General de Accionistas:

(en miles de pesetas o en euros si así se indica)

Fecha acuerdo	Importe reducido	Procedimiento	Capital resultante
22-X-97	- 25.068	amortización de 50.136 acciones en autocartera	476.290
26-VI-98	- 23.814	amortización de 47.629 acciones en autocartera	452.476
9-VI-99	- 4.579'53 euros	reducción valor nominal acciones en 0'01 euros	2.714.856 euros

II.17.5.- Acciones del emisor no admitidas a cotización.

El emisor tiene todas las acciones representativas del capital social admitidas a cotización en la Bolsa de Valores de Valencia.

II.17.6.- Ofertas Públicas de Adquisición sobre los valores del emisor.

Los valores del emisor no han sido objeto de ninguna Oferta Pública de Adquisición.

II.18.- PARTICIPACIÓN EN EL DISEÑO DE LA EMISIÓN.

II.18.1.- Personas participantes en el diseño, asesoramiento y valoración de la emisión o de alguna información significativa contenida en el folleto.

En el diseño, asesoramiento y valoración de la emisión, así como en la elaboración del contenido del folleto, no ha intervenido ninguna persona física o jurídica ajena a la Sociedad.

CAPITULO III

EL EMISOR Y SU CAPITAL

III.1.- IDENTIFICACIÓN Y OBJETO SOCIAL.

III.1.1.- Denominación y domicilio social.

Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A., tiene su domicilio en Alboraya (Valencia), Plaza Mayor, 8. Su CIF es el nº A-46/007449.

III.1.2.- Objeto social y C.N.A.E.

La actividad principal de la Sociedad es la promoción inmobiliaria, siendo su número de la C.N.A.E. el 7011. Igualmente entre las actividades previstas en el artículo 2º de sus estatutos sociales, figura comprendida la adquisición, tenencia, disfrute, administración gestión y enajenación de valores y participaciones, por cuenta propia, con exclusión de actividades sujetas a legislación especial.

III.2.- INFORMACIONES LEGALES.

III.2.1.- Datos de constitución e inscripción.

Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A., fue constituida en Valencia, por escritura otorgada ante el Notario D. Enrique Taulet y Rodriguez Lueso, el día 15 de mayo de 1.946, con el número 1.945 de su protocolo, estando inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al folio 65 del Tomo 4 del Libro de Sociedades, sección 3ª de Anónimas, hoja 101, Inscripción 1ª.

Dio comienzo a sus actividades desde el momento fundacional y tiene prevista duración indefinida.

Sus estatutos sociales están a disposición del público en los archivos oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia, y en las oficinas de la propia sociedad.

III.2.2.- Forma jurídica y legislación especial.

Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A., es una entidad mercantil, en forma de sociedad anónima, que se rige por la Ley de Sociedades Anónimas y las normas reguladoras del mercado de valores. Su actividad no está sujeta a legislación especial.

III.3.- INFORMACIÓN SOBRE EL CAPITAL.

III.3.1.- Importe nominal.

El importe nominal del capital social existente hasta la fecha de redacción de este folleto, asciende a 2.714.856 euros, totalmente suscrito y desembolsado.

III.3.2.- Indicación de los importes a liberar.

No existe capital pendiente de liberar.

III.3.3.- Clases y series de acciones.

Todas las acciones representativas del capital social son ordinarias, de un euro de valor nominal, representadas por anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas, y con iguales derechos políticos y económicos.

El Servicio de Anotaciones en Cuenta y Liquidación de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia(C/Libreros, nº 2 y 4), es la entidad encargada de su registro contable.

III.3.4.- Evolución del capital en los últimos tres años.

La evolución del capital social, en los tres últimos años, ha sido la siguiente:

FECHA	CAPITAL SOCIAL
31-XII-95	395.010 miles de pesetas
7-VI-96	501.358 miles de pesetas
22-XII-97	476.290 miles de pesetas
26-VI-98	452.476 miles de pesetas
9-VI-99	2.714.856 euros (451.714 miles ptas.)

El detalle de estos movimientos figura descrito en el apartado II.17.4 de este folleto.

III.3.5.- Existencia de empréstitos, obligaciones convertibles, canjeables o con warrants.

No procede.

III.3.6.- Títulos que representen ventajas atribuidas a fundadores y promotores y bonos de disfrute.

No procede.

III.3.7.- Capital autorizado.

Fecha de la autorización	Junta General de 9-VI-1.999
Cuantía	1.357.428.- euros (50% del capital)
Vigencia	5 años (hasta 8-VI-2.004)
Importe dispuesto	271.488 euros, nominal de esta emisión
Saldo disponible	1.085.940 euros, tras esta emisión
Beneficiarios Dºsuscripción preferente:	todos los accionistas

III.3.8.- Condiciones a las que los Estatutos someten las modificaciones de capital.

Las previsiones estatutarias en orden a las modificaciones de capital se ajustan a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas y demás legislación aplicable.

III.4.- AUTOCARTERA.

A la fecha de redacción de este folleto, la sociedad emisora no posee autocartera, de forma directa ni indirecta. No obstante, el Consejo de Administración dispone de autorización para adquirir autocartera, conferida por la Junta General de Accionistas de 9-VI-99, por plazo de dieciocho meses, y hasta un límite del 5% del capital social, al precio máximo y mínimo de 6'66 y 3'33 euros, respectivamente.

En los tres últimos ejercicios, la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones con acciones de la propia Compañía, en virtud de autorizaciones concedidas por la Junta General de Accionistas:

a) En el Ejercicio 1.997,

FECHA	OPERACIÓN	Nº ACCIONES	PESETAS//ACCION	TOTAL PESETAS
19-XI-97	COMPRA	10.300	695	7.170.988
20-XI-97	COMPRA	8.500	695	5.918.111
21-XI-97	COMPRA	8.400	695	5.848.507
24-XI-97	COMPRA	8.700	695	6.057.320
25-XI-97	COMPRA	6.700	695	4.664.985
26-XI-97	COMPRA	7.536	695	5.247.126
	TOTAL	50.136		34.907.037
22-XII-97	AMORTIZACION	50.136	500	25.068.000

La amortización de las 50.136 acciones propias, se realizó en virtud de acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día 22 de diciembre de 1.997, al objeto de reducir el capital social en un 5%.

b) En el Ejercicio 1.998,

FECHA	OPERACIÓN	Nº ACCIONES	PESETAS//ACCION	TOTAL PESETAS
14-V-98	COMPRA	1.200	595	716.000
15-V-98	COMPRA	14.000	595	8.344.397
18-V-98	COMPRA	11.829	595	7.050.476
19-V-98	COMPRA	12.500	595	7.450.320
20-V-98	COMPRA	3.100	595	1.848.469
21-V-98	COMPRA	5.000	595	2.980.890
	TOTAL	47.629		28.390.552
26-VI-98	AMORTIZACION	47.629	500	23.814.500

La amortización de las 47.629 acciones propias, se realizó en virtud de acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día 26 de mayo de 1.998, y como consecuencia, quedó reducido el capital social en 23.814.500 pesetas.

La diferencia entre el precio de adquisición y el valor nominal de las acciones amortizadas, en ambos casos, fue cargada contra Reservas voluntarias.

III.5.- BENEFICIOS Y DIVIDENDOS DE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS.

Contenido en el apartado II.17.3 de este folleto.

III.6 y 7.- SOCIEDADES DEL GRUPO, ASOCIADAS Y OTRAS PARTICIPACIONES.

La Sociedad Promociones y Participaciones Novoplaya, S.A., es la sociedad dominante del grupo de sociedades integrado por ella misma y por su sociedad dependiente, Crónica Mítica Valenciana, S.A., de la que ostenta una participación del 60% del capital social. A su vez, esta sociedad es propietaria de un 5% de la entidad "Terra Mítica, Parque Temático de Benidorm, S.A.", centrándose actualmente su actividad en la gestión y dirección de esta participación.

Además, la emisora posee participaciones en otras entidades, que por superar los porcentajes de participación legalmente previstos, tienen la consideración de asociadas, aunque no han sido incluidas en el perímetro de la consolidación por puesta en equivalencia, al no tener un interés significativo en la imagen fiel que deben expresar los estados contables consolidados.

Se adjunta cuadro informativo, relativo a los datos más significativos de las sociedades del grupo, asociadas y otras participaciones relevantes de la sociedad. La información relativa a datos económicos se facilita en miles de pesetas.

Sociedad	Domicilio social	Titular Participación	Valor en libros	Porcentaje Participación a 15-X-99	Capital social 31-XII-98	Reservas 31-XII-98	Resultados 31-XII-98	Dividendos cobrados en el Ej. 1.998
SOCIEDADES DEL GRUPO								
Crónica Mítica Valenciana, S.A. Tenencia	Plaza Mayor, 8 Alboraiá	Promociones y Particip. Novoplaya S.A.	304.800	No cotizada 60%	508.000	-	(185)	-
SOCIEDADES ASOCIADAS								
Valenciana de Negocios, S.A. Promotora Inmobiliaria	Avenida de la Huerta, 2 Alboraiá	Promociones y Particip. Novoplaya S.A.	115.583	Cotizada 6'10%	484.703	824.095	135.439	Divid. 183 <u>Prima E 314</u> 497
OTRAS PARTICIPACIONES IMPORTANTES DEL 5% O MÁS								
Sociedad Española de Abastecimientos, S.A. Suministro de Aguas	Gran Vía del Marqués de Turia, 17 Valencia	Promociones y Particip. Novoplaya S.A.	5.520	5'30%	92.320	22.078	17.853	-
Promotora de Publicaciones, S.L. Medios de comunicación	Gran Vía, 32 Madrid	Promociones y Particip. Novoplaya S.A.	1.073.217	No cotizada 5%	834.526	11.374.246	1.829.124	80.001
Terra Mítica, Parque Temático de Benidorm, S.A. Parque temático	Carretera Benidorm a Finestrat. Camino del Moralet s/n Benidorm	Crónica Mítica Valenciana, S.A.	500.000	No cotizada 5%	10.000.000	-	-	-

Ninguna de estas participaciones ha sido provisionada, de conformidad con lo previsto en el artículo 12.3 de la Ley 43/95 del Impuesto de Sociedades, al haberse incrementado los fondos propios de las sociedades participadas desde el inicio al cierre del ejercicio 1.998.

CAPITULO IV

ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR

IV.1.- ANTECEDENTES.

La sociedad se dedica esencialmente a la promoción inmobiliaria, centrada en la ciudad de Valencia y sus alrededores, salvo en muy contadas excepciones. Además, y desde 1.996, la sociedad viene desarrollando una política de expansión y diversificación de las inversiones, mediante la toma de participaciones en compañías solventes de los sectores de comunicaciones, ocio, vitivinícola e inmobiliario.

IV.2.- ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR.

IV.2.1.- Descripción de los productos, volumen de ventas, cifra de negocios y evolución de precios y demanda.

a) Descripción de los productos: Desde 1.996 hasta 31 de agosto de 1.999, la sociedad ha centrado su actividad en la venta y prosecución e inicio de nuevas promociones y proyectos en la Urbanización Port Saplaya de Alboraya, Burjassot, Torrente, Aldaya, Sagunto y Almacera, todas ellas poblaciones próximas a la ciudad de Valencia, así como en la propia Valencia.

b) Volumen de ventas y cifras de negocio: Las características esenciales de las promociones a las que se hace referencia en el presente folleto, son:

PROMOCION	SITUACION	VIVIENDAS	GARAJES	LOCALES	TOTAL UNIDADES	TIPO	SITUACION A 31-VIII-99
Parque	Burjassot	18	13	3	34	V.P.O.	terminada
Jardín	Burjassot	20	33	5	58	V.P.O.	terminada
Castell del Morro	Playa de Alboraya	34	10	2	46	libre	Terminada
Serrallo Norte	Playa de Alboraya	30	25	-	55	libre	Terminada
Torrent Azorín	Torrente	60	67	9	136	V.P.O.	Terminada
Marco Merenciano	Valencia	24	43	2	69	V.P.T.	Terminada
California	Valencia	28	18	1	47	V.P.O.	Terminada
Los Angeles	Valencia	32	38	5	75	libre	Terminada
Residencial Aldaya I	Aldaya	13	-	-	13	libre	En curso
Residencial Aldaya II	Aldaya	24	24	2	50	libre	En curso
Residencial Aldaya III	Aldaya	28	29	-	57	libre	En curso
Jardines del Cid	Puerto de Sagunto	39	45	2	86	libre	Licencia solicitada
Camp de Morvedre	Sagunto	35	37	3	75		Proyecto
Rascanya	Almacera	43	43	-	86		Proyecto

Distinguiendo por tipo de producto, la distribución de unidades vendidas, es la siguiente:

TIPO	1.996	1.997	1.998	A 31-VIII-99
viviendas	57	57	12	18
garajes	34	38	49	18
locales	10	3	1	1
TOTAL	101	98	62	37

Las ventas totales (en contratos firmados), por cada ejercicio, fueron las siguientes:

(En millones de pesetas)

	1.996	1.997	1.998	A 31-VIII-99
TOTAL	724	674	215	258

Es de advertir, que dichas cantidades no corresponden a la cifra de negocios de cada uno de los ejercicios comentados, ya que por aplicación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario, únicamente se integran en dicha cifra de negocios, las ventas registradas con anterioridad o en el propio ejercicio, que corresponden a promociones sustancialmente terminadas.

De esta forma, en 1.996 no se terminó ninguna promoción de las que estaban en curso; en 1.997 fue finalizado y entregado el edificio Serrallo Norte, y en 1.998, los edificios Los Angeles y California. En 1.999 no está prevista la terminación de ninguna de las promociones en curso.

Con la terminación y entrega de las unidades vendidas más las ventas de unidades en existencias de edificios terminados, se conforma cada año la cifra de negocios contable. Esta cifra, ha sido la siguiente, distribuida por tipo de producto:

(en millones de pesetas)

TIPO	1.996	1.997	1.998	A 31-VIII-99
Viviendas	266	306	714	-
garajes y trasteros	14	25	91	2
Locales	41	-	59	-
carga urbanística	25	-	-	-
TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS	346	331	864	2

Porcentualmente, respecto de la cifra de negocios total, resulta el siguiente cuadro:

TIPO	1.996	1.997	1.998	A 31-VIII-99
Viviendas	77%	92%	83%	-
garajes y trasteros	4%	8%	10%	100%
Locales	12%		7%	-
carga urbanística	7%	-	-	-
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Los mencionados importes corresponden a la venta y entrega a compradores de las siguientes unidades por promoción:

1.996

Promociones	viviendas	garajes y trasteros	locales	Total
Serrallo Sur	3	1	-	4
Jardín	-	1	5	6
Castell del Morro	12	-	-	12
Torrent Azorín	9	13	2	24
Marco Merencia.	2	3	-	5
TOTAL	26	18	7	51

1.997				
Promociones	viviendas	garajes y trasteros	locales	Total
Serrallo Norte	27	22	-	49
Serrallo Centro	-	2	-	2
Serrallo Sur	1	1	-	2
Parque	-	1	-	1
Castell del Morro	2	-	-	2
Torrente Azorín	-	4	-	4
Marco Merencia.	-	2	-	2
TOTAL 1.997	30	32	-	62

1.998				
Promociones	viviendas	garajes y trasteros	locales	Total
Serrallo Norte	3	3	-	6
Serrallo Centro	-	1	-	1
Serrallo Sur	-	3	-	3
Jardín	-	1	-	1
Torrente Azorín	1	1	1	3
Marco Merencia.	-	2	-	2
California	28	19	1	48
Los Angeles	32	27	5	64
TOTAL 1.998	64	57	7	128

A 31-VIII-1.999				
Promociones	viviendas	garajes y trasteros	locales	Total
Torrente Azorín	-	2	-	2
TOTAL 31-8-99	-	2	-	2

c) Existencias, precios y demanda: Al 31 de agosto de 1.999, las existencias a la venta eran las siguientes, distribuidas por tipos de promoción:

Tipo promoción	viviendas	garajes	locales	trasteros	TOTAL
Libre en playa	-	-	2	-	2
Libre urbana	35	41	1	6	83
Protegida	-	16	2	-	18
TOTAL	35	57	5	6	103

Distribuido por promociones, resulta el siguiente cuadro:

Promoción	viviendas	garajes	locales	trasteros	TOTAL
Parque	-	1	2	-	3

Jardín	-	13	-	-	13
Castell del M.	-	-	2	-	2
California	-	2	-	-	2
Los Angeles	-	11	-	-	11
R. Aldaia I	6	-	-	-	6
R. Aldaia II	3	3	1	6	13
R. Aldaia III	26	27	-	-	53
Total	35	57	5	6	103

Además, está pendiente de salir a venta tras la oportuna concesión de licencia de obras, la promoción de Jardines del Cid, sita en Puerto de Sagunto, cuyo proyecto prevé la construcción de 51 viviendas, 57 garajes y 4 locales comerciales, de los cuales la Compañía va a comercializar 39 viviendas, 45 garajes y 2 bajos comerciales, siendo el resto cambio de obra. La sociedad dispone, además, de dos solares en existencias, cuyos proyectos están siendo objeto de estudio.

Pese a las dificultades que presenta la adquisición de suelo en condiciones de rentabilidad, dada su escasez y elevados precios, la sociedad necesita disponer de una mayor reserva de suelo en vistas a asegurar la continuidad futura del negocio inmobiliario, ya que constituye materia prima necesaria y fundamental de nuestras promociones.

IV.2.2.- Principales "inputs" que conforman los costes de las promociones.

Los "inputs" de una promoción se componen del precio del solar, el coste de construcción y urbanización y los honorarios profesionales ajenos a la compra, proyecto y comercialización del mismo, más los impuestos y tasas aplicables.

A modo de ejemplo, la media de los "inputs" que conforma el coste de las promociones en curso, resulta la siguiente:

Solar	19%
Construcción (1)	49%
Gastos directos	11%
Margen	21%
TOTAL	100%

(1) En este apartado quedan comprendidos los costes totales de ejecución de la edificación y obras de urbanización de cada promoción, incluyendo los materiales, mano de obra, oficios, jardinería...

Al inicio de cada promoción, la sociedad por norma general contrata toda la ejecución de obra, a excepción de determinadas partidas como son el mobiliario de cocina, los saneamientos, electrodomésticos y el estudio de control de calidad, con una sola empresa constructora elegida tras el estudio de las diversas ofertas presentadas por distintas compañías; adjudicándose la contratación a la empresa que presenta la oferta más ventajosa en su conjunto. Las partidas excluidas de esta contratación global, son contratadas directamente por la sociedad con terceros proveedores, para cada promoción, por lo que la sociedad no tiene dependencia de sus suministros ni de sus proveedores.

Este sistema de contratación, determina que el reciente problema de imparable subida de precios de los ladrillos y de la mano de obra cualificada, como consecuencia del "boom" experimentado en el sector de la construcción en la Comunidad Valenciana, no nos afecte en las promociones iniciadas, con contratación ya adjudicada y firmada, con precio cerrado, si

bien pueden producirse retrasos por problemas de suministros de materiales que ya hemos sufrido no sólo con ladrillos sino con sanitarios, inclusive.

Si está afectando, en cambio, de forma negativa a las promociones con adjudicación comprometida pero no firmada (caso de Aldaya II, en la que la contratista se ha negado a firmar el contrato sin revisión al alza del precio inicialmente ofertado, sin un incremento global del 7%, que hemos debido aceptar). Aún más afectará a las próximas ofertas que nos presenten las constructoras en las nuevas promociones a iniciar, previéndose un incremento del 11% sobre el coste presupuestado para las promociones de Sagunto, Jardines del Cid y Camp de Morvedre, lo que repercutirá en un incremento del “input” de construcción reseñado, y en un encarecimiento del precio final de nuestros fabricados.

IV.2.3. Principales centros comerciales.

Los centros comerciales de la sociedad radican en las poblaciones en que están situadas las promociones con productos a la venta; es decir, Valencia, Burjassot, y Aldaia, a los que se unirá próximamente Sagunto, con la comercialización de la promoción Jardines del Cid.

El domicilio social se encuentra en unas oficinas propias situadas en la Plaza Mayor, 8 de Alboraya (Valencia).

IV.2.4.- Mercados.

El mercado de la emisora son los demandantes potenciales de viviendas de Valencia y poblaciones próximas a la misma. La sociedad procura diversificar al máximo sus productos con el fin de poder ofrecer un elenco de posibilidades lo más amplio posible y atraer la demanda potencial, sea cual fuere su poder adquisitivo.

IV.2.5.- Acontecimientos excepcionales que hayan influido sobre las informaciones recogidas en los apartados anteriores.

No procede.

IV.3.- CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES.

IV.3.1.- Grado de estacionalidad del negocio del emisor.

Por el tipo de negocio no incide.

IV.3.2.- Patentes y marcas.

No existe dependencia de propiedad industrial alguna.

IV.3.3.- Investigación y Desarrollo.

La Sociedad no realiza inversiones ni actividades relacionadas con la investigación y desarrollo.

IV.3.4.- Litigios.

No existe ningún litigio o arbitraje que pueda afectar de forma importante la situación financiera o el desarrollo de la actividad social.

IV.3.5.- Interrupciones de la actividad.

No se han producido.

IV.4.- INFORMACIONES LABORALES.

IV.4.1.- Media del personal empleado; desglose por categorías.

CATEGORÍA PROFESIONAL	1.996		1.997		1.998		31-VIII-99	
	Parcial/Completo		Parcial/Completo		Parcial/Completo		Parcial/Completo	
Titulados super.	1	-	1	-	1	-	1	1
Profesionales y Técnicos	1	1	1	1	2	1	2	1
Administrativos	-	1	-	1	-	1	-	2
Vendedores	-	1	1	-	-	1	2	1
TOTAL	4		3'5		4'5		6'5	

- Los contratados a tiempo parcial, se computan por mitad.

IV.4.2.- Negociación colectiva.

No existe en el marco de la sociedad, estando sujeta al Convenio de la Construcción.

IV.4.3.- Ventajas del personal.

La Sociedad no tiene asumido compromiso alguno en materia de pensiones o ventajas al personal, aplicándose lo previsto en el Convenio colectivo correspondiente.

IV.5.- POLÍTICA DE INVERSIONES.

IV.5.1.- Descripción de las principales inversiones.

La descripción cuantitativa de las principales inversiones realizadas por la Sociedad durante los tres últimos años, se encuentran en los cuadros correspondientes de las Memorias de los ejercicios citados, y son las siguientes, en miles de pesetas:

	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Total	Inmovilizado financiero	Provisión	Total
Saldo XII-95	21.781	(1.972)	19.809	214.127	-	214.127
Aumento	2.685	(467)	2.218	29.705	-	27.905
Disminución	-	-	-	151.328	-	151.328
Saldo XII-96	24.466	(2.439)	22.027	92.504	-	92.504
Aumento	183	(565)	(382)	413.746	3	413.749
Disminución	-	-	-	239.459	3	239.462
Saldo XII-97	24.649	(3.004)	21.645	266.791	-	266.791
Aumento	56	(576)	(520)	413.116	119	412.997
Disminución	-	-	-	165.829	119	165.710
Saldo XII-98	24.705	(3.580)	21.125	514.078	-	514.078

Además de estas inversiones, figuran contabilizadas entre las Inversiones Financieras Temporales otras importantes inversiones acometidas con el ánimo de diversificar las actividades de la sociedad. Esta política iniciada en 1.996, se ha mantenido hasta el momento

actual y se ha traducido en la adquisición de las participaciones reflejadas en el cuadro del apartado III. 6 y 7 de este folleto.

El seguimiento y evolución de estas inversiones, figuran ampliamente detallados en el informe de gestión consolidado correspondiente al Ejercicio 1.998, que figura en el Anexo II a este folleto.

Por otra parte, y en cuanto a inversiones en actividad inmobiliaria se refiere, reflejadas en la cuenta de Existencias del Activo del Balance, la evolución, en los tres últimos ejercicios, ha sido como sigue:

(En miles de pesetas)

EXISTENCIAS	31-XII-96	31-XII-97	31-XII-98	31-VIII-99
Edificios adquiridos	45.236	25.000	25.000	25.000
Terrenos y solares	287.320	277.061	92.020	515.958
Obras en curso	223.042	321.764	19.241	112.230
Edificios construidos	69.929	75.301	38.683	35.140
TOTAL	625.527	699.126	174.944	688.328

IV.5.2.- Inversiones en curso.

Las principales inversiones de la sociedad son las promociones en curso de Aldaia, los proyectos ya comentados de Puerto de Sagunto y Almáceras, así como el mantenimiento e incremento, en su caso, de las participaciones en las entidades C.V.N.E. y Terra Mítica, Parque Temático de Benidorm, S.A., a través de nuestra participación en Crónica Mítica Valenciana, S.A.

El estado actual de las promociones en curso es el siguiente:

(En miles de pesetas)

Promoción	Coste solar	Resto coste previsto	Coste facturado	Coste pendiente facturación	Total promoción
Residencial Aldaya I, II y III	87.000	529.809	99.081	430.728	616.869
Jardines del Cid y Camp de Morvedre, en Sagunto	301.000	716.317	16.487	699.830	1.017.317
Rascanya, en Almacera	86.800	262.000	-	262.065	348.865

IV.5.3.- Inversiones futuras.

Tal y como ya se ha mencionado en el apartado II.16 de este folleto, la sociedad a fin de mantener su actual porcentaje de participación indirecta en Terra Mítica, Parque Temático de Benidorm, S.A., deberá proceder a desembolsar en breve las ampliaciones de capital acordadas por su entidad dominada Crónica Mítica Valenciana, S.A., así como otras que un futuro próximo pueda acordar al objeto de acudir a las sucesivas ampliaciones que la ejecución de las obras y puesta en funcionamiento del citado parque temático requiera, y por tanto establezca la sociedad Terra Mítica.

Además, es previsible y conveniente que la sociedad adquiriera nuevos solares, si no antes de fin de año, si en los primeros meses del año 2.000, a cuyo fin se están realizando estudios y manteniendo negociaciones sobre diversos solares.

Por otra parte, es objetivo del Consejo, si los cambios resultan convenientes, incrementar la participación de la sociedad en C.V.N.E.

IV.5.4.- Otra información sobre las inversiones

A la vista del Balance de situación a 31-VIII-99, las principales inversiones de la sociedad contabilizadas en el Activo, son:

a) Inmovilizaciones financieras: 521 millones, representando el 14'47% del total activo. Figuraban contabilizadas en esta partida nuestras participaciones en empresas del grupo y asociadas, es decir, aquellas en las se ostentaba una participación del 3% ó 20% o más, según la sociedad cotice o no, de conformidad con el criterio valorativo reflejado en las Memorias de las cuentas anuales.

De esta forma figuraban incluidas en esta partida nuestras participaciones en:

- Crónica Mítica Valenciana, S.A., entidad dominada al 60%, por importe de 305 millones, que pronto se verá incrementada en 152 millones por suscripción en la ampliación de capital prevista, más otros 76 millones para una nueva ampliación que previsiblemente deberá realizarse en Junio del año 2.000, coincidiendo con la puesta en funcionamiento del Parque Temático "Terra Mítica". Esta inversión por sus características aún no tiene rentabilidad, dado que el parque temático aún no ha entrado en funcionamiento.
- Valenciana de Negocios, S.A., sociedad cotizada en la Bolsa de Valores de Valencia, de la que poseemos un 6'10%, con un coste de adquisición de 116 millones de pesetas. La mayor parte de estas acciones fueron suscritas en septiembre del año 1.998, por lo que lo cobrado en el ejercicio 1.998 que figura reseñado en el cuadro de participaciones de la página 22 de este folleto, no corresponde a dicha participación. En Julio de 1.999 fue pagado un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 1.998, del 7'50% (75 pesetas brutas por acción) para las acciones viejas y del 3'75% (37'5' pesetas brutas por acción) para las nuevas acciones. Ello supuso percibir un total de 1.274.700 pesetas de dividendo.
- 100 millones en participaciones transmitidas a la fecha de redacción de este folleto.

b) Existencias: 688 millones que representa un 19% del total activo. Figuran contabilizados en esta cuenta los edificios adquiridos para su venta, los terrenos y solares para los que aún no se dispone de licencia de obras para el inicio de la promoción, los edificios en curso, cuya promoción ya ha sido iniciada, tras disponer de la preceptiva licencia de obras, y los edificios terminados con existencias pendientes de venta a terceros. El desglose de los importes de cada una de estas cuentas, figura en el punto IV.5.1 de este folleto. La rentabilidad de estas inversiones viene constituida por el margen de la promoción, cuyo "input" se sitúa en el 21%.

c) Inversiones Financieras Temporales: 1.360 millones que representan el 37'77% del total activo. Se contabilizan en esta cuenta las participaciones que posee la sociedad que no reúnen las condiciones para ser asociadas, de conformidad con el criterio valorativo expuesto en a), por no alcanzar los niveles de participación del 3% si cotiza en Bolsa o del 20% si no cotiza.

De esta forma figuran incluidas en esta partida nuestras participaciones en:

- Promotora de Publicaciones, S.L.: sociedad dominante del Grupo Prisa, de la que poseemos un 5%, con un coste de adquisición de 1.073 millones, constituyendo un 29'80% del total Activo de la sociedad. En lo transcurrido del Ejercicio 1.999, se han percibido en concepto de dividendos, 210 millones de pesetas, por lo que su rentabilidad se eleva al 19'57%.
- Sociedad Española de Abastecimientos, S.A.: sociedad no cotizada, dedicada a la gestión del ciclo integral del agua, en la que participamos con un 5'30%, con una inversión de 5'5 millones de pesetas. En lo transcurrido del ejercicio 1.999, se han percibido 459.000 pesetas de dividendos.
- Otras participaciones varias inferiores al 5%: la inversión más importante, por su importe de 260 millones (un 7'2% del total del activo), es la participación en la Compañía Vitivinícola del Norte de España, S.A., sociedad admitida a cotización, de la que se han cobrado dividendos por importe de 1.960.221 pesetas, desde el inicio del Ejercicio 1.999; correspondiendo el resto a otras participaciones en otras empresas.

IV.6.- INFORMACIÓN RELATIVA AL GRUPO CONSOLIDADO.

Al ser la emisora la sociedad dominante del grupo consolidable del que forma parte como entidad dominada, Crónica Mítica Valenciana, S.A., participada en un 60% por la emisora, y constituir la única actividad de esta entidad dominada la gestión y dirección de su participación del 5% en el capital social de "Terra Mítica, Parque Temático de Benidorm, S.A.", la información relativa a este capítulo se facilita en su mayor parte, sólo respecto de la emisora, puesto que los datos relativos a esta sociedad dominada omitidos son poco significativos.

CAPITULO V

EL PATRIMONIO, LA SITUACION FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR

V.1.- INFORMACIONES CONTABLES INDIVIDUALES.

V.1.1.- Cuadro comparativo del Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de Diciembre de 1.996, 1.997 y 1.998.

Igualmente se adjuntan los estados financieros provisionales a 31 de agosto de 1.999.

BALANCE A 31-XII, en miles de pesetas

ACTIVO	EJERCICIO 1.998	EJERCICIO 1.997	EJERCICIO 1.996
B) INMOVILIZADO	613.571	295.423	291.017
III.- Inmovilizaciones materiales	<u>21.125</u>	<u>21.645</u>	<u>22.027</u>
3.- Inmuebles para uso propio	22.831	22.831	22.831
5.- Otras Instalaciones y mobiliario	1.691	1.818	1.635
7.- Otro Inmovilizado	183	-	-
9.- Amortizaciones	(3.580)	(3.004)	(2.439)
IV.- Inmovilizaciones financieras	<u>514.078</u>	<u>266.791</u>	<u>92.504</u>
3.- Participaciones en empresas asociadas	513.955	266.625	92.445
7.- Depósitos y Fianzas a largo plazo	123	166	59
VI.- Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	<u>78.368</u>	<u>6.987</u>	<u>176.486</u>
1.- Clientes a largo plazo, efectos a cobrar	78.368	6.987	176.486
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	1.181	4.846	5.134
1.- gastos por intereses diferidos	1.181	4.846	5.134
D) ACTIVO CIRCULANTE	1.619.276	2.777.589	2.565.438
II.- Existencias	<u>174.944</u>	<u>699.126</u>	<u>625.527</u>
1.- Edificios adquiridos	25.000	25.000	45.236
2.- Terrenos y solares	92.020	277.061	287.320
4.- Obras en curso	19.241	321.764	223.042
5.- Edificios construidos	38.683	75.301	69.929
III.- Deudores	<u>79.053</u>	<u>796.416</u>	<u>431.667</u>
1.- Clientes por ventas y prestación servicios	7.270	617.392	209.352
4.- Deudores varios	66.612	158.699	204.039
6.- Administraciones públicas	5.171	23.907	21.857
7.- Provisiones	-	(3.582)	(3.582)
IV.- Inversiones financieras temporales	<u>1.257.942</u>	<u>1.226.580</u>	<u>1.189.339</u>
5.- Cartera de valores a corto plazo	1.288.547	1.262.429	1.190.053
6.- Otros Créditos	469	-	-
8.- Provisiones	(31.074)	(35.849)	(713)
VI.-Tesorería	<u>107.337</u>	<u>55.467</u>	<u>318.905</u>
TOTAL GENERAL	2.234.028	3.077.858	2.861.589

PASIVO	EJERCICIO 1.998	EJERCICIO 1.997	EJERCICIO 1.996
A) FONDOS PROPIOS	1.949.908	1.814.258	1.868.209
I.- Capital suscrito	452.476	476.290	501.358
II.- Prima de emisión	585.708	585.708	585.708
III.- Reserva de Revalorización	15.221	15.221	15.221
IV.- Reservas	<u>704.409</u>	<u>676.859</u>	<u>733.979</u>
1.- Reserva Legal	78.512	72.494	69.300
5.- Otras Reservas	625.897	604.365	664.679
VI.- Pérdidas y Ganancias (beneficio)	253.857	60.180	31.943
VII.- Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(61.763)	-	-
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	703	2.736	5.130
3.- Otros ingresos a distribuir varios Ejercicios	703	2.736	5.130
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	904	2.598	3.352
2.-Provisiones para Impuestos	904	2.598	3.352
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	84.908	19.650	312.107
IV.- Otros Acreedores	-	<u>19.650</u>	<u>100.507</u>
1.- Efectos a pagar a largo plazo	-	19.650	55.507
3.- Otras deudas	-	-	45.000
VI.- Acreedores operaciones tráfico largo plazo	<u>84.908</u>	-	<u>211.600</u>
1.- Anticipos de clientes	84.908	-	211.600
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	197.605	1.238.616	672.791
II.- Deudas con entidades de crédito	-	<u>233.638</u>	<u>243.542</u>
1.- Préstamos y otras deudas	-	232.746	243.211
2.- deudas por intereses	-	892	331
IV.- Acreedores comerciales	<u>38.858</u>	<u>966.421</u>	<u>410.484</u>
1.- Anticipos de clientes	3.827	24.053	217.595
2.- deudas por compras o prestaciones servicios	14.778	790.893	55.883
3.- Deudas representadas por efectos a pagar	20.253	151.475	137.006
V.- Otras deudas no comerciales	<u>157.993</u>	<u>37.571</u>	<u>18.013</u>
1.- administraciones públicas	80.810	11.471	11.917
3.- otras deudas	66.339	19.256	2.247
4.- Remuneraciones pendientes de pago	10.844	6.844	3.849
VI.- Provisiones para operaciones de tráfico	754	986	752
TOTAL GENERAL	2.234.028	3.077.858	2.861.589

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA A 31-XII

(En miles de pesetas)

DEBE	EJERCICIO 1.998		EJERCICIO 1.997		EJERCICIO 1.996	
	Cuenta	Grupo	Cuenta	Grupo	Cuenta	Grupo
A) GASTOS		854.687		374.176		397.506
A.1.-Consumos de explotación		625.556		195.673		397.506
A.2.- Gastos de personal		37.675		32.632		24.377
a) Sueldos	18.902		20.172		21.075	
b) Cargas sociales	18.773		12.460		3.302	
A.3.- Dotaciones amortizaciones del inmovilizado		576		565		8.389
A.4.- Variación provisiones de tráfico y Pérdidas de créditos incobrables		298		235		(13.995)
A.5.- Otros gastos de explotación		13.824		26.319		29.119
A.I.BENEFICIOS DE EXPLOTA.		185.650		76.344		17.961
A.6.-Gastos financieros y asimilados		51.981		19.846		17.219
c)Por otras deudas	11.571		12.736		14.605	
d)Pérdidas Invers. Financieras	40.410		7.110		2.614	
A.7.- Variación de las provisiones de Inversiones financieras		(4.656)		35.143		(1.181)
A.II.RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS		193.498		47.493		65.679
A.III. BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS		379.148		123.837		83.640
A.9.- Variación de la provisión de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control		(119)		(3)		(16.591)
A.10.-Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial. Material y cartera de control		53.890		63.766		67.992
A.12.- Gastos extraordinarios		-		-		603
A.IV. RESULTADOS EXTRAORDI. POSITIVOS		-		-		-
A.V.BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS		329.519		60.180		33.345
A.14.-Impuesto sobre Sociedades		75.662		-		1.402
A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)		253.857		60.108		31.943

HABER	EJERCICIO 1.998		EJERCICIO 1.997		EJERCICIO 1.996	
	Cuenta	Grupo	Cuenta	Grupo	Cuenta	Grupo
B) INGRESOS		1.108.544		434.356		429.449
B.1.- Ingresos de explotación		863.579		331.768		346.023
a) Importe neto cifra de negocios	863.579		331.705		345.870	
b) Otros ingresos de explotación	-		63		153	
B.I. PERDIDAS EXPLOTACIÓN		-		-		-
B.2.- Ingresos financieros		240.823		102.482		81.717
b) En empresas asociadas	2.816		3.295		-	
c) Otros	90.437		89.715		81.691	
d) Beneficios Invers. Financieras	147.570		9.472		76	
B.II.RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS		-		-		-
B.III.PERDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		-		-		-
B.4.- Beneficios enajenación Inmov. Inmat., material y cartera de control.		-		-		392
B.7.- Ingresos extraordinarios		4.142		106		1.317
B.IV.RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS		49.629		63.657		50.295
B.V.PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS		-		-		-
B.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)		-		-		-

BALANCE DE SITUACION A 31 DE AGOSTO DE 1.999

(en miles de pesetas)

ACTIVO	31-VIII-99
B) INMOVILIZADO	543.449
III.- Inmovilizaciones materiales	<u>20.962</u>
3.- Inmuebles para uso propio	22.831
5.- Otras Instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	1.742
7.- Otro Inmovilizado	354
9.- Amortizaciones	(3.965)
IV.- Inmovilizaciones financieras	<u>521.365</u>
3.- Participaciones en empresas asociadas	521.229
7.- Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	136
VI.- Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	<u>1.122</u>
1.- Clientes a largo plazo, efectos a cobrar	1.122
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	131
1.- Gastos por intereses diferidos	131
D) ACTIVO CIRCULANTE	3.057.456
II.- Existencias	<u>688.328</u>
1.- Edificios adquiridos	25.000
2.- Terrenos y solares	515.958
4.- Obras en curso	112.230
5.- Edificios construidos	35.140
III.- Deudores	<u>979.323</u>
1.- Clientes por ventas y prestación servicios	325.904
4.- Deudores varios	602.917
6.- Administraciones públicas	54.084
7.- Provisiones	(3.582)
IV.- Inversiones financieras temporales	<u>1.359.805</u>
5.- Cartera de valores a corto plazo	1.361.234
6.- Otros Créditos	23
8.- Provisiones	(1.452)
VI.- Tesorería	<u>30.000</u>
TOTAL GENERAL	3.601.036

PASIVO	31-VIII-99
A) FONDOS PROPIOS	1.961.695
I.- Capital suscrito	451.714
II.- Prima de emisión	585.708
III.- Reserva de Revalorización	15.221
IV.- Reservas	<u>864.008</u>
1.- Reserva Legal	90.495
5.- Otras Reservas	773.513
VI.- Pérdidas y Ganancias (beneficio o pérdida)	45.044
B)INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	1.010
3.- Otros ingresos a distribuir varios Ejercicios	1.010
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	523
2.- Provisión para Impuestos	523
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	1.131.850
II.- Deudas con entidades de crédito	<u>830.032</u>
1.- Deudas a largo plazo con entidades de crédito (*)	830.032
VI.- Acreedores por operaciones de trafico a largo plazo	<u>301.818</u>
1.- Anticipos de clientes a largo plazo	301.818
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	505.958
II.- Deudas con entidades de crédito	<u>2.862</u>
2.- deudas por intereses	2.862
IV.- Acreedores comerciales	<u>464.380</u>
1.- Anticipos de clientes	380.253
2.- deudas por compras o prestaciones servicios	24.450
3.- Deudas representadas por efectos a pagar	59.677
V.- Otras deudas no comerciales	<u>37.929</u>
1.- administraciones públicas	30.427
3.- otras deudas	5.875
4.- Remuneraciones pendientes de pago	1.627
VI.- Provisiones para operación de trafico	787
TOTAL GENERAL	3.601.036

(*) Se trata de los préstamos hipotecarios al promotor, subrogables a clientes, de las promociones de Aldaya por importe de 219.822 miles de pesetas para la promoción Aldaya I, 269.525 miles de pesetas para Aldaya II y 340.685 miles de pesetas para Aldaya 3, todos ellos concedidos por el Banco de Valencia.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS A 31 DE AGOSTO DE 1.999

(en miles de pesetas)

DEBE	31-VIII-99
A) GASTOS	
A.1.-Reducción existencias productos terminados y en curso de fabricación	3.543
A.2.- Aprovisionamientos	516.893
A.4.- Gastos de personal	26.301
a) Sueldos, salarios y asimilados	18.333
b) Cargas sociales	7.968
A.5.- Dotaciones amortizaciones de inmovilizado	384
A.6.- Variación provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables	
c) Variación otras provisiones de tráfico	34
A.7.- Otros gastos de explotación	8.676
a) Servicios exteriores	8.534
b) Tributos	142
A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION	-
A.8.- Gastos financieros y gastos asimilados	22.388
c) Por otras deudas con terceros y asimilados	13.335
d) Pérdidas de inversiones financieras	9.053
A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	82.071
A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	44.866
A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	178
A.V. BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	45.044
A.16.- Impuesto sobre Sociedades	-
A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	45.044

HABER	31-VIII-99
B) INGRESOS	
B.1 Importe neto de la cifra de negocios	
a) Ventas	1.700
B.2 Aumento existencias de promociones en curso y edificios construidos	516.926
B.I. PERDIDAS DE EXPLOTACION	37.205
B.6.- Ingresos de participaciones. en capital	99.889
b) En empresas asociadas	9.888
c) En empresas fuera del grupo	90.001
B.8.- OTROS INTERESES E INGRESOS ASIMILADOS	4.570
c) Otros intereses	2.097
d) Beneficio en Inversiones financieras	2.473
B.13.- INGRESOS EXTRAORDINARIOS	178

Análisis de la Cuenta de pérdidas y ganancias:

La evolución de la Cuenta de pérdidas y ganancias en los últimos tres ejercicios viene condicionada por el número de promociones entregadas en cada ejercicio, al resultar de aplicación las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a Empresas Inmobiliarias. De acuerdo con esta normativa, en cada ejercicio se registra como importe neto de la cifra de negocios, las unidades entregadas a los compradores, no formando parte de este importe las ventas en contratos firmados de promociones en curso.

En los tres últimos ejercicios cerrados el resultado ha sido positivo, por lo que se ha ido aumentando el patrimonio neto de la sociedad. En la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de

agosto de 1999, al no haberse entregado ninguna promoción completa, la cifra de negocios no es significativa. Ello provoca resultados negativos de explotación que son compensados y superados por los resultados financieros que se nutren en su mayor parte de los dividendos percibidos de las sociedades participadas, consecuencia de la acertada política de diversificación seguida por la Compañía que permite mantener un resultado del ejercicio positivo, aún cuando la cifra de negocios es exigua.

V.1.2.- Cuadro de financiación comparativo del último ejercicio cerrado con los dos ejercicios anteriores.

La Sociedad al reunir las condiciones legales exigidas al efecto, formula cuentas anuales individuales abreviadas y consolidadas, pero no está obligada a realizar cuadro de financiación.

V.1.3.- Informe de Auditoría, cuentas anuales e informe de gestión, correspondientes al último ejercicio cerrado.

Ejemplares de los Informes de Auditoría de los tres últimos ejercicios, se hallan a disposición del público en los archivos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia, en el registro mercantil y en el domicilio social del emisor.

Se adjunta como Anexo II al Folleto, fotocopia de los citados informes.

V.2.- CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS.

La emisora ha formulado cuentas anuales consolidadas por vez primera en el Ejercicio 1.998, por lo que no puede presentar estados financieros comparativos de los tres últimos ejercicios cerrados.

En aras a la brevedad y para evitar reiteraciones innecesarias, nos remitimos al Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria e Informe de gestión consolidado del Ejercicio 1.998, que figuran unidos al Informe de Auditoría de las Cuentas anuales consolidadas, incluido en el Anexo II de este folleto.

Por otra parte, y dado que la actividad principal de la entidad dominada, Crónica Mítica Valenciana, S.A., es la dirección y gestión de la participación del 5% en el capital social de "Terra Mítica, Parque Temático de Benidorm, S.A."; y que esta última entidad aún no ha iniciado su actividad al estar en ejecución el proyecto del emblemático parque temático, no se presenta balance ni cuenta de pérdidas y ganancias consolidados de situación a 31 de agosto de 1.999, por la insignificante variación respecto a los estados contables de situación individuales presentados a dicha fecha, tal y como se desprende de los resultantes a 31-XII-98.

CAPITULO VI

LA ADMINISTRACION, LA DIRECCION Y EL CONTROL DEL EMISOR

VI.1.- IDENTIFICACIÓN Y FUNCIÓN EN LA ENTIDAD DE LAS PERSONAS QUE SE MENCIONAN.

VI.1.1.- Miembros del Organo de Administración.

CARGO	NOMBRE	CALIFICACIÓN	COMISION DE NOMBRAMIENTOS	COMISION DE AUDITORIA
PRESIDENTE	Alvaro Noguera Giménez	dominical	-	-
VOCALES	Carlos Fernández Martos Martínez	independiente externo	-	X
	Vicente Simó Sendra	independiente externo	X	X
	Julio García Candela	ejecutivo	-	-
	José Luís Pérez de los Cobos Esparza	independiente externo	X	-
SECRETARIO	Agnes Noguera Borel	dominical	X	X

VI.1.2.- Gestión de la Sociedad.

Corresponde al Consejo de Administración, sin que existan Comisiones Ejecutivas ni Consejero Delegado, en el que se deleguen las atribuciones del Consejo.

El Consejo de Administración de la sociedad, decidió en Consejo de 14 de julio de 1.998, el Código de Buen Gobierno elaborado por la Comisión Olivencia, y a fin de ir implantando las recomendaciones contenidas en el mismo, acordó en sesión de 18 de Septiembre de dicho año constituir en su seno dos comisiones de control, que hoy están compuestas por:

- Comisión de Nombramientos y Retribuciones:
D. Vicente Simó Sendra (Consejero independiente)
D. José Luís Pérez de los Cobos Esparza (Consejero independiente)
D^a Agnes Noguera Borel (Consejero dominical)
- Comisión de Auditoría:
D. Vicente Simó Sendra (Consejero independiente)
D. Carlos Fernández Martos Martínez (Consejero independiente)
D^a Agnes Noguera Borel (Consejero dominical)

Igualmente, aprobó, en sesión de 3 de noviembre de 1.998, las “Normas de Funcionamiento y Contenidos de Las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos y Retribuciones”, rigiéndose el Consejo por lo previsto en los estatutos sociales, modificados en sus artículos 21, 22 y 23, y adicionado un artículo 27 bis por acuerdo de la Junta General de accionistas de 9 de junio de 1.999, al objeto de adaptarlo al citado código de gobierno de las sociedades cotizadas; y además, por lo dispuesto en el Reglamento interno de Conducta y demás legislación aplicable.

Compete a estas Comisiones de control, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de los estatutos sociales, servir de apoyo al Consejo en materias específicas, mediante el asesoramiento y elevación de propuestas que faciliten y mejoren la gobernabilidad de la compañía y la independencia en la supervisión y control empresarial. La atribución de funciones concretas corresponde al Consejo, sin que tengan facultades decisorias. Los componentes de estas Comisiones serán Consejeros no gestores o ejecutivos.

Por su parte, en el Consejo de Administración, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de los estatutos, los Consejeros ejecutivos, deberán estar siempre en minoría respecto a los Consejeros dominicales e independientes. Para ser nombrado Consejero no se precisa la cualidad de accionista y podrán ser nombrados siempre que no incurran en incompatibilidad, incapacidad ni prohibición legal.

Funciones encomendadas a la Comisión de Auditoria

a) Proponer la designación del auditor, las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación.

b) Revisar las cuentas de la Sociedad, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por el Presidente, vocales del Consejo, apoderados, directivos, asesor fiscal y auditor.

c) Revisar y aprobar, en su caso, la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su información pública anual. Una de las sesiones de esta comisión se dedicará específicamente a esta labor.

d) Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor, evaluar los resultados de cada auditoria y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquellos y este en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.

e) Comprobar la adecuación e integridad de los sistemas internos de control y revisar la designación y sustitución de sus responsables.

f) Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoria, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoria sean redactados de forma clara y precisa.

g) Revisar los folletos de emisión y la información periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y sus órganos de supervisión.

h) Velar por la veracidad de la información en general y en particular la relativa a los hechos relevantes que deban ser comunicados a la Administración y los Mercados en su caso.

i) Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, de las presentes normas y en general, de las reglas de gobierno de la Compañía y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular corresponde a la comisión:

- recibir y custodiar las comunicaciones que sobre operaciones relativas a los valores de la propia Sociedad realicen los destinatarios del Reglamento Interno de Conducta.

- investigar y aplicar las correspondientes sanciones internas que se deriven de la aplicación del citado Reglamento.

j) Autorizar las transacciones que la Sociedad realice con algún accionista significativo de la misma.

k) Revisar la información que se remite al Consejo de Administración (partes), adoptando las medidas necesarias para su correcta remisión en tiempo y forma.

l) Marcar las directrices y elevar al Consejo los planes estratégicos de la Sociedad.

m) Proponer los cambios necesarios de estas mismas funciones al Consejo de Administración.

Funciones encomendadas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

a) Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y la selección de candidatos, así como el estudio de las posibles incompatibilidades de las personas propuestas.

En el caso de existir algún tipo de incompatibilidad legal, estatutaria o fijada por esta propia Comisión o por los reglamentos internos de la propia Sociedad, arbitrara las medidas correctoras que, en su caso, se puedan aplicar.

b) Elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de Consejeros para que este proceda directamente a designarlos o las haga suyas para someterla a la decisión de la Junta.

c) Proponer al Consejo de Administración el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los Consejeros, con detalle de criterios de asignación y cuantías.

d) Proponer al Consejo de Administración los miembros que deban formar parte de cada una de las Comisiones

e) Revisar periódicamente las retribuciones, ponderando su adecuación y la dedicación efectiva de cada uno de los miembros del Organismo de Administración así como la calidad de su trabajo.

f) Velar por la transparencia de las retribuciones. En todo caso se reunirá una vez al año para preparar la información sobre las retribuciones de los Consejeros que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de la documentación pública anual, para ello redactara el detalle de la percepción de cada uno de los miembros del Consejo y el desglose de las partidas que integran la retribución.

g) En relación con la retribución de los consejeros independientes, la Comisión velara por que la misma ofrezca, a su juicio, incentivos para su dedicación pero no constituya obstáculo para su independencia.

h) Informar en relación a las transacciones que impliquen o puedan implicar conflicto de intereses y, en general, de las relaciones entre la Sociedad y los miembros del Consejo, así como de sus familiares en primer grado, bien se trate de operaciones de riesgo como de operaciones comerciales o prestaciones de servicios, así como dirimir los posibles conflictos de interés que se deriven de la aplicación del Reglamento Interno de Conducta.

i) Evacuar las consultas que los Consejeros realicen a la Sociedad en relación con la obligación de no competencia y el aprovechamiento de oportunidades de negocio de la compañía en beneficio propio.

j) Seguimiento de la captación y aprobación de la contratación o apoderamiento de los apoderados y directivos, así como fijar sus retribuciones y revisarlas anualmente. Así mismo, deberá aprobar la separación a iniciativa de la Sociedad de los directivos y los cambios de poderes, su revocación o su otorgamiento ex novo.

k) Fijar las retribuciones de la plantilla de la compañía a propuesta de apoderados o directivos, revisándolas anualmente.

l) Proponer cambios de estas mismas funciones al Consejo de Administración.

m) Revisar una vez al año el cumplimiento de las directrices y normas adoptadas para el buen gobierno de la Sociedad elevando el informe pertinente al Consejo de Administración.

VI.1.3.- Fundadores de la Sociedad.

No procede por haberse constituido la sociedad en 1.946.

VI.2.- CONJUNTO DE INTERESES EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS CITADAS EN EL APARTADO VI.1.

VI.2.1.- Acciones con derecho a voto en poder de los Consejeros.

Los Consejeros poseen las siguientes acciones, todas ellas con derecho a voto:

TITULAR	DIRECTA	INDIRECTA	% TOTAL	% representado en J.Gral
Alvaro Noguera Giménez	32	30 (cónyuge)	0'01	4'88
Carlos Fernández Martos Martínez	16.855	210 (cónyuge)	1'88	2'47
Vicente Simó Sendra	99	-	0'01	0'01
Julio García Candela	1.216	-	0'13	0'86
José Luís Pérez de los Cobos Esparza	1	-	0'00	-
Agnes Noguera Borel	3.407	73.567 hijos /Soc. dominadas	8'51	8'49

VI.2.2.- Participación de los administradores y altos directivos en transacciones inusuales y relevantes de la Sociedad en el transcurso del último ejercicio y en el corriente.

No existen.

VI.2.3.- Importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase, devengados por los miembros del Consejo de Administración en el último ejercicio.

El sistema retributivo del Consejo de Administración, de conformidad con lo previsto en los artículos 27 y 27 bis de los estatutos sociales, se basa en la percepción de dietas y en una participación en las ganancias, equivalente hasta un 10%, tras haberse cubierto las dotaciones a Reserva Legal y haber reconocido a los accionistas un dividendo mínimo del 4%. Dicha participación en ganancias será distribuida en la forma, proporción y modo en que el propio

Consejo determine cada año, procurando que exista una relación que refleje la mayor dedicación y aportación de cada miembro.

A propuesta de la comisión de Nombramientos y Retribuciones, el Consejo ha establecido una nueva fórmula de reparto entre los Consejeros de la retribución consistente en la participación en ganancias, que ha decidido reducir al 4%, y que juntamente con el establecimiento de dietas de asistencia a las sesiones del Consejo y a las de las Comisiones, se ajustan a principios de moderación y proporcionalidad a la mayor dedicación y a lo aportado por cada miembro para el mejor cumplimiento de la misión del Consejo. Esta nueva fórmula se basa en la atribución de puntos a cada Consejero, en función de las circunstancias, dedicación y responsabilidad: 1 punto por ser Consejero, 1 punto por ser apoderado, 1 punto por ser ejecutivo, 3 puntos por ser Presidente.

Además, los Consejeros podrán percibir remuneraciones por cualquier otra actividad o función de carácter retribuido que presten a la sociedad (sueldos, honorarios profesionales...).

Lo devengado por el Consejo de Administración, en el Ejercicio 1.998, último cerrado, y a 31 de Agosto de 1.999, es lo siguiente:

(en miles de pesetas)

CONCEPTO RETRIBUTIVO	1.998	a 31-VIII-99
Dietas de asistencia a Consejos	4.225	2.250
Dietas de asistencia a Comisiones de Nombramientos y Retribuciones	300	675
Dietas de asistencia a Comisiones de Auditoría	450	1.125
Honorarios profesionales	500	250
Sueldos	9.601	6.171
Participación en ganancias	10.154	-

VI.2.4.- Importe de las obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto de los fundadores, miembros antiguos y actuales del órgano de administración y directivos actuales y sus antecesores.

No existen.

VI.2.5.- Anticipos, créditos concedidos y garantías en vigor constituidas por la sociedad a favor de los administradores.

No existen.

VI.2.6.- Mención de las principales actividades que los administradores y altos directivos ejerzan fuera de la Sociedad, cuando estas actividades sean significativas en relación con dicha Sociedad.

Las actividades ejercitadas por los miembros del Consejo de Administración fuera de la sociedad, significativas en relación a la sociedad, son la pertenencia a los consejos de administración de las entidades que la sociedad posee una participación importante, como son la de D. Alvaro Noguera en Promotora de Publicaciones, S.A., de D. Julio García Candela y de Agnes Noguera Borel en Crónica Mítica Valenciana, S.A. y en Valenciana de Negocios, S.A. y además, ésta última, en Terra Mítica, Parque Temático de Benidorm, S.A.

VI.3.- PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE EJERZAN O PUEDAN EJERCER CONTROL SOBRE EL EMISOR.

La sociedad no tiene conocimiento de que ninguno de sus accionistas ejerza, directa o indirectamente, control sobre la misma, ni de que existan pactos para ejercerlo aislada o conjuntamente con otros accionistas. Ningún miembro del Consejo de Administración ha sido elegido por el sistema proporcional, ni se ha recibido notificación alguna de agrupación de acciones para designación de Consejeros.

VI.4.- LIMITACIONES A LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES IMPORTANTES.

No existen.

VI.5.- PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS EN EL CAPITAL SOCIAL DE LA EMISORA, CON INDICACIÓN DE SUS TITULARES.

Los accionistas, a excepción de los que ostentan la condición de miembro del Consejo de Administración - que deben comunicar cualquier operación que realicen sobre acciones de la emisora -, sólo tienen obligación de comunicar a la Comisión Nacional del mercado de Valores, a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Valencia y a las entidades emisoras objeto de la participación, las operaciones sobre acciones que supongan alcanzar o descender de una participación en el capital de sociedades cotizadas del 5% o cualquier múltiplo de éste.

Ello significa que pueden existir divergencias entre el número de acciones y el porcentaje de participación que aparece en la comunicación, con la realidad actual, bien por compras o ventas efectuadas que no impliquen descender o alcanzar un 5% o múltiplo de éste, bien porque la emisora ha realizado reducción de capital, o por la suscripción o no del titular en sucesivas ampliaciones.

Por ello, la sociedad facilita en el presente epígrafe la información recibida por los accionistas vía comunicación oficial de participaciones significativas, obrante igualmente en los archivos de la C.N.M.V. y de la S.R.B.V.V.

Los accionistas de la sociedad que ostentan participaciones significativas en su capital, según comunicaciones recibidas por la sociedad, de conformidad con lo previsto en el R.D. 377/1991 y Orden de desarrollo, de 23 de abril de 1.991, son los siguientes, excluidos los Consejeros que ya figuran en el epígrafe VI.2.1 de este folleto:

Accionistas	Fecha comunicación	ACCIONES		%
		Directas	Indirectas	
Finanzas Inmuebles Cisneros, S.A	24-X-95	220.876	-	27'96
Fundación Tribu	18-VI-97	50.144	-	5
Fundación Liber	14-VII-97	50.141	-	5
Redit i Profit, S.A	12-XII-97	50.136	-	5
4 Gats, S.L.	22-XII-97	56.216	-	5'61
Gatodelamp, S.A.	30-XII-97	47.652	-	5
Dos de Dibú, S.A.	30-XII-97	50.136	-	5
Vergina, S.L.	30-XII-97	47.632	-	5
3 i no res, S.L.	30-XII-97	48.042	-	5'04
Libertas, S.A.	13-X-98	45.338	-	5'01

VI.6.- ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD.

El número aproximado de accionistas con que cuenta la sociedad, se sitúa por encima de 125 con participación inferior al 25% en el capital social, de conformidad con la información suministrada por las Entidades adheridas al S.A.C.L. y demás entidades depositarias, con ocasión de la celebración de la pasada Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad. Todos los accionistas tienen derecho de voto.

VI.7.- PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD

Los principales prestamistas de la sociedad son entidades de crédito por préstamos hipotecarios concedidos para las promociones que se están realizando en Aldaia, cuyo total importe asciende a 832 millones. Los compradores de viviendas en las citadas promociones se subrogarán en el préstamo correspondiente, en el momento de la escrituración del contrato de compraventa. El saldo de dichos préstamos a 31 de agosto de 1.999, es el siguiente:

- Total préstamo dispuesto: 230 millones
- Total préstamo pendiente de disponer: 602

El total pendiente de subrogar se contabiliza en el pasivo del Balance como deudas con entidades de crédito, y el saldo pendiente de disponer de los préstamos hipotecarios, en el activo del Balance, en la cuenta deudores diversos.

VI.8.- CLIENTES O SUMINISTRADORES SIGNIFICATIVOS.

La sociedad no tiene clientes o suministradores significativos.

VI.9.- TRANSACCIONES CON AUDITORES.

No ha existido ninguna transacción con el Auditor titular y suplente designados, al margen del servicio profesional de Auditoría. El importe de estos honorarios devengados en el Ejercicio 1.998, según declaración formal del propio Auditor, no alcanzó el 5% de los honorarios totales devengados por su actividad profesional.

VI.10.- TRANSACCIONES DE LOS CONSEJEROS CON LA PROPIA SOCIEDAD Y ENTRE SOCIEDAD DOMINADA Y SOCIEDAD DEPENDIENTE.

No existen transacciones inhabituales entre los Consejeros y la sociedad emisora, ni entre la sociedad dominada y la dominante.

CAPITULO VII

EVOLUCION RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR

VII.1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DESDE EL CIERRE DEL ÚLTIMO EJERCICIO.

VII.1.1.- Indicaciones generales sobre la evolución de los negocios del emisor con posterioridad al cierre del último ejercicio cuyos estados financieros se reproducen, comparándola con dicho ejercicio.

Al cierre del ejercicio 1.998, el importe neto de la cifra de negocios se situó en 864 millones, debido a que se integraron en dicha cifra las ventas correspondientes a las promociones Los Angeles y California, ambas terminadas en el citado ejercicio. Por contra, la cifra de ventas anuales en contratos firmados tan sólo alcanzó 215 millones, como consecuencia del retraso en la salida a ventas de las nuevas promociones de Aldaia, correspondiendo estos contratos a ventas de restos de promociones anteriores.

No obstante, hasta 31 de Agosto de 1.999, las ventas en contratos firmados se elevan a 258 millones, que con las reservas que tenemos en cartera, ascienden a 348 millones, superando con creces la cifra registrada en el precedente ejercicio, y con buenas expectativas para el cierre de 1.999, por la próxima salida a venta de la promoción de Sagunto, Jardines del Cid. Sin embargo, la cifra de negocios, se sitúa a esta fecha en tan solo dos millones de pesetas, correspondientes a un garaje de una de las promociones terminadas, ya que las restantes ventas registradas lo son de unidades de promociones en curso, y por ello no se integrarán en la cifra de negocios hasta la terminación de las mismas.

VII.1.2.- Demanda, producción, precios de venta, costes y evolución de existencias, ventas y compras.

a) Demanda y ventas:

La demanda de nuestros productos, dada la coyuntura económica favorable, presenta buena situación respecto de las nuevas promociones que salen a venta, resultando más estática respecto a los restos de unidades de promociones ya terminadas, principalmente plazas de aparcamiento y locales comerciales, dado que no son productos de primera necesidad como las viviendas. Al haberse abaratado el precio del dinero, el porcentaje destinado por las familias a satisfacer la necesidad de vivienda, ha experimentado un notable incremento.

b) Producción, costes y compras:

La producción de la sociedad a medio plazo se centra en la terminación de las promociones de Aldaia, y en el inicio de las promociones de Sagunto y de Almácer, todavía en fase de estudio.

Los costes de producción se están incrementando debido principalmente a que tanto el suelo como la mano de obra necesaria para la ejecución y determinados materiales, presentan una situación de escasez y por tanto de encarecimiento constante.

La escalada de precios en determinados "inputs", debido en granparte a la escasez motivada por el fuerte "boom" inmobiliario, queda paliada por la repercusión de dichas subidas en los precios finales de venta de nuestros productos.

Por ello, no es de esperar que se produzca una disminución en los márgenes de las promociones en curso.

A fin de frenar el impacto de esta escalada de precios y de falta de suministros, determinados empresarios del sector de la construcción, han comenzado a importar materiales -ladrillos- de Túnez. Igualmente se están planteando reclutar mano de obra proveniente del Norte de África.

c) Evolución física de existencias y ventas:

Cuadro comparativo de las existencias de la sociedad a 31-XII-98 y 31-VIII-99, por promociones y unidades:

Promoción	TOTAL 31-XII-98	TOTAL 31-VIII-99	Diferencia
Parque	3	3	-
Jardín	13	13	-
Castell del M.	2	2	-
T. Azorín	3	-	- 3
California	2	2	-
Los Angeles	11	11	-
R. Aldaia I	8	6	- 2
R. Aldaia II	47	13	- 34
R. Aldaia III	-	53	+ 53
Total	89	103	+ 14

La variación del saldo de la cuenta de existencias entre el 31-XII-98 y el 31-VIII-99, es la siguiente:

(En miles de pesetas)

EXISTENCIAS	31-XII-98	31-VIII-99	VARIACION
Edificios adquiridos	25.000	25.000	-
Terrenos y solares	92.020	515.958	+ 460%
Obras en curso	19.241	112.230	+ 483%
Edificios construidos	38.683	35.140	- 9%
TOTAL	174.944	688.328	

El incremento en Terrenos y Solares obedece a la compra de los solares de Sagunto y Almacera, y la de Obras en curso, al inicio de obras de las promociones de Aldaia.

VII.2.- PERSPECTIVAS DEL EMISOR.

El contenido de este apartado se refiere a estimaciones e intenciones susceptibles de ser realizadas o no. La fuente de tales estimaciones es la opinión del Consejo de Administración, a la vista de la evolución del ejercicio en curso.

VII.2.1.- Estimación de las perspectivas comerciales, industriales y financieras del emisor.

a) Perspectivas comerciales:

Las perspectivas comerciales a corto y medio plazo, se estiman favorables, dada la buena acogida que han tenido las promociones de Aldaia. Igualmente, se cree que la promoción Jardines del Cid de Puerto de Sagunto que en breve saldrá a la venta gozará de una demanda importante, de mantenerse la coyuntura de consumo interno y tipos de interés bajos.

b) Perspectivas industriales:

No procede.

c) Perspectivas financieras:

Las perspectivas financieras de la sociedad se basan en utilizar financiación ajena para obtener los recursos necesarios para las promociones en curso mediante préstamos hipotecarios subrogables, utilizando fondos propios para el desarrollo de la política de diversificación a través de participaciones en otras sociedades. De este modo se mantiene un adecuado equilibrio entre las necesidades operativas de la actividad inmobiliaria y las oportunidades de inversión a largo plazo en otros sectores.

En el marco de estas actuaciones, al inicio de la comercialización de las promociones de Sagunto y de Almácer, se negociarán los correspondientes préstamos hipotecarios sobre dichas promociones, de forma que los recursos disponibles a través de la ampliación de capital puedan quedar para las inversiones descritas en el apartado IV.5.3 de este folleto.

VII.2.2.- Política de distribución de resultados, de inversión, de dotación de cuentas de amortización, de ampliaciones de capital, de emisión de obligaciones y de endeudamiento general a medio y largo plazo.

a) Política de distribución de resultados:

La sociedad ha venido desarrollando una política de distribución de resultados sensiblemente constante, en función de los resultados de cada año. En 1.999, dado que no se producirá la entrega de ningún edificio previamente comercializado, la cifra de negocios y los resultados de explotación se verán ampliamente recortados en relación al ejercicio 1.998. No obstante, el Consejo de Administración ya ha acordado un reparto de dividendo con cargo a Reservas Voluntarias del 12'80%, que permitirá mantener el nivel retributivo al accionista en niveles semejantes a estos últimos años.

b) Política de inversión:

La Sociedad mantendrá las directrices marcadas, centrándose las inversiones en dos líneas, por una parte, la adquisición de nuevos solares que aseguren la continuidad del negocio inmobiliario, y por otra, proseguir la diversificación de negocios de la sociedad mediante el mantenimiento, incremento y toma, en su caso, de nuevas participaciones en compañías relevantes de otros sectores de actividad que merezcan al Consejo la confianza suficiente para mantener inversiones a largo plazo.

Al día de hoy, no existe ninguna compra de solares nuevos comprometida.

c) Política de dotación a las cuentas de amortización:

Las amortizaciones se realizan en los plazos legalmente previstos conforme a las tablas actualmente en vigor.

d) Política de ampliaciones de capital, emisión de obligaciones y endeudamiento en general a medio y largo plazo:

El Consejo de Administración no tiene previsto aprobar a medio y largo plazo otra ampliación de capital, ni proceder a emitir obligaciones o cualquier otro tipo de instrumento que cree deuda social, a menos que se presente una oportunidad de inversión inesperada que se considere ventajosa para la compañía, o se acuerden ampliaciones de capital en las sociedades en las que mantenemos participaciones de al menos el 5%, a las que el Consejo considere conveniente acudir para mantener nuestros niveles de participación, si la situación de liquidez de la Compañía se viera comprometida para atender de forma simultánea a las necesidades del negocio inmobiliario y a este tipo de inversiones; en cuyo caso, el consejo valoraría en cada caso la situación planteada y decidiría en consecuencia.

VII.3.- PERSPECTIVAS DEL GRUPO CONSOLIDABLE.

Dada la específica dimensión del grupo consolidable, y la concreta actividad desarrollada por la entidad dominada, Crónica Mítica Valenciana, S.A., centrada en la gestión y dirección de su única inversión consistente en la participación de un 5% de la entidad "Terra Mítica, parque Temático de Benidorm, S.A.", y puesto que este proyecto está en fase de construcción todavía y no entrará en funcionamiento hasta mediados del año 2.000, no se esperan influencias significativas en el grupo consolidable distintas de las perspectivas ya comentadas de la sociedad dominante.

Las perspectivas de "Terra Mítica, parque Temático de Benidorm, S.A. " son muy favorables pues además de estar construyéndose el parque de ocio más grande del país, la ubicación escogida es especialmente propicia por constituir la zona de Benidorm uno de los principales focos de atracción turística de la costa mediterránea.

La apertura del Parque esta prevista para finales de Junio del 2.000 y en orden a dicha fecha se están realizando todos las actividades preparatorias necesarias.

En cuanto a las perspectivas financieras, la inversión total prevista rondara los 44.000 millones de pesetas que están siendo financiados en un 40% con capital y el resto con recursos ajenos. Del capital ya han sido desembolsados 15.000 millones, estando aprobada la ampliación de 5.000 millones más y pendiente la ultima ampliación por el importe restante (aproximadamente 2.500 millones) prevista para antes de la apertura del parque.

La financiación ajena se ha estructurado en base a un préstamo sindicado de 18.500 millones de pesetas y un préstamo subordinado por 8.000 millones, ambos firmados y dispuestos en la parte correspondiente a las condiciones fijadas para cada uno de ellos.

Si bien se ha estudiado la proyección del negocio a largo plazo, no se ha previsto por ahora el pago de dividendos pues en las condiciones del préstamo sindicado se preven condiciones que no autorizan percepciones de los accionistas hasta que no se haya amortizado parcialmente la deuda.

La política de inversiones de la sociedad dominada, Crónica Mítica Valenciana, S.A., poseedora de un 5% de Terra Mítica, Parque Temático de Benidorm, S.A. se limitará al mantenimiento de dicho nivel de participación y no distribuirá resultados en tanto éstos no se produzcan y distribuyan a su vez, en dicha entidad.

La sociedad dominada no tiene entre sus activos bienes amortizables, excepto los propios gastos de establecimiento que se amortizan según lo legalmente previsto.