

Castellón, 23 de mayo de 2003

**COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
DIRECCION GENERAL DE MERCADOS**

Pº Castellana, 19
28046 MADRID

Muy Sres. nuestros:

En relación con la ampliación de capital social acordada por **CALPE INVEST, S.A.** en virtud de la fusión de esta sociedad con Ranzanet, S.A. e Invicid, S.L., adjuntamos una copia en soporte informático del Folleto Informativo Completo (Modelo RV), cuyo contenido (que no incluye anexos) coincide con el Folleto Informativo Completo en soporte físico registrado en la CNMV.

Este escrito servirá a la CNMV de autorización para difundir su contenido en su página Web.

Fdo. Por CALPE INVEST, S.A.
Silvestre González Diago

Fdo. Por RANZANET, S.A.
D. Juan Barreda Miralles

Fdo. Por INVICID, S.L.
Dª Ana Olga Aznar Altaba

CALPE INVEST, S.A.

**FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO
DE AUMENTO DE CAPITAL
CON MOTIVO DE LA FUSION POR ABSORCIÓN
POR “CALPE INVEST, S.A.”
DE “RANZANET, S.A.” E “INVICID, S.L.”
(MODELO RV)**

**Verificado e inscrito en los registros oficiales
de la Comisión Nacional del Mercado de Valores**

Mayo 2003

INDICE

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.2. Organismos supervisores
- I.3. Verificación de las Cuentas Anuales
- I.4. Resumen de la opinión del experto independiente

CAPITULO II.- INFORMACION RELATIVA A LOS VALORES QUE SE EMITEN

- II.1. Acuerdos sociales
- II.2. Autorización administrativa previa
- II.3. Entidad calificadora
- II.4. Régimen legal
- II.5. Características de los valores
- II.6. Comisiones a soportar por los inversores derivadas de la representación de los valores mediante anotaciones en cuenta
- II.7. Ley de circulación de los valores
- II.8. Mercados secundarios organizados respecto a los que existe el compromiso de solicitar la admisión a negociación de los valores
- II.9. Derechos y obligaciones de los tenedores de los valores que se emiten
- II.10. Solicitudes de suscripción
- II.11. Derecho de suscripción preferente
- II.12. Colocación y adjudicación de valores
- II.13. Terminación del proceso
- II.14. Gastos de emisión, suscripción, puesta en circulación, admisión a cotización y demás conexos que sean por cuenta del emisor
- II.15. Régimen fiscal
- II.16. Finalidad de la operación
- II.17. Datos relativos a la negociación de las acciones del mismo emisor previamente admitidas a negociación en Bolsa
- II.18. Personas intervinientes en el diseño de la ampliación o de alguna información significativa del folleto

CAPITULO III.- EL EMISOR Y SU CAPITAL

- III.1. Identificación y objeto social
- III.2. Informaciones legales
- III.3. Informaciones sobre el capital
- III.4. Acciones adquiridas y conservadas en cartera por la sociedad
- III.5. Beneficio y dividendos por acciones de los tres últimos ejercicios
- III.6. Grupo de empresas
- III.7. Sociedades participadas

CAPITULO IV.- ACTIVIDADES PRINCIPALES

- IV.1. Antecedentes
- IV.2. Actividades principales
- IV.3. Circunstancias condicionantes
- IV.4. Informaciones laborales
- IV.5. Política de inversiones

CAPITULO V.- EL PATRIMONIO, LA SITUACION FINANCIERA Y LOS RESULTADOS

- V.1. Informaciones contables individuales
- V.2. Balances de fusión

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.
Miembros del órgano de administración, directores y fundadores
- VI.2. Conjunto de intereses en la sociedad de las personas citadas en el apartado VI.1.
- VI.3. Personas físicas o jurídicas que directa o indirectamente puedan ejercer un control sobre el emisor
- VI.4. Restricciones estatutarias a la adquisición de participaciones importantes de terceros en la sociedad
- VI.5. Participaciones significativas en el capital de la sociedad
- VI.6. Número aproximado de accionistas del emisor
- VI.7. Identificación de las personas o entidades que sean prestamistas de la sociedad, bajo cualquier forma jurídica y participen en las deudas a largo plazo de la misma en más de un 20%
- VI.8. Existencia de clientes o suministradores cuyas operaciones de negocio con la empresa sean significativas
- VI.9. Mención, cuando existan, de los esquemas de participación del personal en el capital del emisor
- VI.10. Relación de la sociedad con el auditor de cuentas

CAPITULO VII.- EVOLUCION RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR

- VII.1. Evolución de los negocios del emisor con posterioridad al cierre del último ejercicio
- VII.2. Perspectivas del emisor

INDICE DE ANEXOS

Anexo I

Cuentas Anuales, Informe de Gestión y Auditoría de CALPE INVEST, S.A. correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2002 y Balance de Fusión a 30 de junio de 2002.

Anexo II

Cuentas Anuales, Informe de Gestión y Auditoría de RANZANET, S.A. correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2002 y Balance de Fusión a 30 de junio de 2002.

Anexo III

Cuentas Anuales, Informe de Gestión y Auditoría de INVICID, S.L. correspondientes al ejercicio cerrado a 22 de diciembre de 2002 y Balance de Fusión a 30 de junio de 2002.

Anexo IV

Informe sobre el Proyecto de Fusión emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil.

Anexo V

Proyecto de Fusión aprobado por los Consejos de Administración de CALPE INVEST, S.A., RANZANET, S.A. e INVICID, S.L.

Anexo VI

Informe de los administradores sobre el Proyecto de Fusión.

Anexo VII

Informe del Consejo de Administración de CALPE INVEST, S.A. sobre modificaciones estatutarias: ampliación de capital.

Anexo VIII

Certificaciones de los acuerdos adoptados en las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de fecha 3 de febrero de 2003 de CALPE INVEST, S.A., RANZANET, S.A. e INVICID, S.L.

Anexo IX

Datos estadísticos de negociación Bolsa de Barcelona

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.

D. SILVESTRE GONZALEZ DIAGO, con D.N.I. nº 18.910.194, en su calidad de Consejero y apoderado de CALPE INVEST, S.A., asume la responsabilidad del contenido del presente folleto informativo completo, y confirma la veracidad de los datos de CALPE INVEST, S.A., y declara que dichos datos son conformes a la realidad y no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance.

D. JUAN BARREDA MIRALLES, con D.N.I. nº 19.675.029, en su calidad de Secretario Consejero Delegado del Consejo de Administración de RANZANET, S.A., asume la responsabilidad del contenido del presente folleto informativo completo, y confirma la veracidad de los datos de RANZANET, S.A., y declara que dichos datos son conformes a la realidad y no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance.

D^a ANA OLGA AZNAR ALTABA, con D.N.I. nº 18.972.587, en su calidad de Secretaria Consejera Delegada del Consejo de Administración de INVICID, S.L., asume la responsabilidad del contenido del presente folleto informativo completo, y confirma la veracidad de los datos de INVICID, S.L., y declara que dichos datos son conformes a la realidad y no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance.

Los **datos de identificación** de las sociedades son los siguientes:

Razón social: CALPE INVEST, S.A.
Domicilio social: C/ General Oraá, 3 – Madrid
C.I.F.: A-78/807013
C.N.A.E.: 0071 (Actividades Inmobiliarias)

Razón social: RANZANET, S.A.
Domicilio social: C/ Vall D'Uxó, s/n - Castellón
C.I.F.: A-08/266520
C.N.A.E.: 0071 (Actividades Inmobiliarias)

Razón social: INVICID, S.L.
Domicilio social: Pº Ciudadela, 3 - Valencia
C.I.F.: B-96/015466
C.N.A.E.: 0071 (Actividades Inmobiliarias)

I.2. ORGANISMOS SUPERVISORES

I.2.1. El presente Folleto Informativo Completo ha sido inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La verificación positiva y el consiguiente registro del Folleto Completo por la Comisión Nacional del Mercado de Valores no implica recomendación de

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 de los valores emitidos u ofertados.

- I.2.2.** Los valores objeto de la presente emisión, no precisan de autorización ni pronunciamiento administrativo previo distinto de la verificación y registro de su folleto en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

I.3. VERIFICACION DE LAS CUENTAS ANUALES

Calpe Invest, S.A.

La firma de auditoría BGT AUDITORES, S.L., con domicilio en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde nº 45, inscrita en el ROAC con el número S0830, ha llevado a cabo las auditorías de las Cuentas Anuales de CALPE INVEST, S.A. correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2000, 2001 y 2002, así como el Balance de Fusión cerrado a 30 de junio de 2002.

Todos los informes de auditoría de los referidos ejercicios, así como el correspondiente al Balance de Fusión han sido emitidos sin salvedades.

Tanto las Cuentas Anuales, Informe de Gestión e Informe de Auditoría correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2002, como el Balance de Fusión cerrado a 30 de junio de 2002, junto con el correspondiente Informe de Auditoría, se acompañan al presente folleto como **Anexo I**.

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio finalizado a 31/12/2002 aún no han sido aprobados por la Junta General.

Ranzanet, S.A.

La firma de auditoría AUDIHISPANA, con domicilio en Barcelona, calle Tres Torres nº 7, inscrita en el ROAC con el número S-231, ha llevado a cabo las auditorías de las Cuentas Anuales de RANZANET, S.A. correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2000, 2001 y 2002, así como el Balance de Fusión cerrado a 30 de junio de 2002.

Todos los informes de auditoría de los referidos ejercicios, así como el correspondiente al Balance de Fusión han sido emitidos sin salvedades.

Tanto las Cuentas Anuales, Informe de Gestión e Informe de Auditoría correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2002, como el Balance de Fusión cerrado a 30 de junio de 2002, junto con el correspondiente Informe de Auditoría, se acompañan al presente folleto como **Anexo II**.

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio finalizado a 31/12/2002 aún no han sido aprobados por la Junta General.

Invicid, S.L.

La firma de auditoría AUDIHISPANA, con domicilio en Barcelona, calle Tres Torres nº 7, inscrita en el ROAC con el número S-231, ha llevado a cabo las auditorías de las Cuentas Anuales de INVICID, S.L. correspondientes a los ejercicios cerrados a 22 de diciembre de 2000, 2001 y 2002, así como el Balance de Fusión cerrado a 30 de junio de 2002.

Todos los informes de auditoría de los referidos ejercicios, así como el correspondiente al Balance de Fusión han sido emitidos sin salvedades.

Tanto las Cuentas Anuales, Informe de Gestión e Informe de Auditoría correspondientes al ejercicio cerrado a 22 de diciembre de 2002, como el Balance de Fusión cerrado a 30 de junio de 2002, junto con el correspondiente Informe de Auditoría, se acompañan al presente folleto como **Anexo III**.

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio finalizado a 22/12/2002 aún no han sido aprobados por la Junta General.

I.4. FUSION DE CALPE INVEST, S.A. CON RANZANET, S.A. E INVICID, S.L. RESUMEN DE LA OPINION DEL EXPERTO INDEPENDIENTE

Con fecha 25 de octubre de 2002 se presentó en el Registro Mercantil de Madrid solicitud formal para la designación de experto independiente para la elaboración del preceptivo informe sobre el Proyecto de Fusión, designación que tuvo lugar con fecha 6 de noviembre de 2002, recayendo en la entidad VELASCO, GAY Y CIA, C.J.C., S.L., con C.I.F. B-58012154 e inscrita en el ROAC bajo el nº S0660. La entidad designada aceptó su nombramiento con fecha 6 de noviembre de 2002 a través de su representante Don Ramón Sampietro Jodar en su condición de socio. VELASCO, GAY Y CIA C.J.C., S.L. emitió su informe con fecha 29 de noviembre de 2002.

Las conclusiones del informe elaborado por el experto independiente fueron las siguientes:

“De acuerdo con lo ya indicado en este informe, no tenemos observaciones que realizar respecto a la relación de canje propuesta, que entendemos justificada, así como el método de valoración utilizado, que consideramos adecuado, siendo los valores a los que conduce los que se indican en el apartado 2 anterior, Métodos de valoración aplicados y resultados obtenidos.

Por otra parte, el patrimonio aportado por las sociedades absorbidas que se extinguen es igual, por lo menos, al aumento de capital previsto por la sociedad absorbente en el proyecto de fusión.”

El informe del experto independiente VELASCO, GAY Y CIA. C.J.C., S.L. se adjunta al presente folleto como **Anexo IV**.

CAPITULO II

LA EMISIÓN Y LOS VALORES NEGOCIALBES OBJETO DE LA MISMA

II.1. ACUERDOS SOCIALES

I.1.1. Se incluyen como Anexo, y forman parte integrante del presente folleto los acuerdos de las Juntas Generales de Accionistas y Consejos de Administración de CALPE INVEST, S.A., RANZANET, S.A. e INVICID, S.L., relativos al acuerdo de fusión de dichas sociedades. Como consecuencia de esta fusión, se lleva a cabo una emisión de acciones por parte de CALPE INVEST, S.A. que es objeto de este folleto.

La presente emisión se fundamenta en los siguientes documentos y acuerdos:

a) Proyecto de Fusión

El Proyecto de Fusión por Absorción, en el que se sientan las bases y criterios para el desarrollo de la operación fue aprobado y suscrito por los respectivos Consejos de Administración de CALPE INVEST, S.A., RANZANET, S.A. y INVICID, S.L. con fecha 28 de septiembre de 2002.

El mencionado Proyecto fue presentado para su depósito en los Registros Mercantiles de Madrid, Castellón y Valencia el día 25 de octubre de 2002. Dicho Proyecto quedó depositado en el Registro Mercantil de Castellón, el 28 de octubre de 2002 (BORME de 18 de noviembre de 2002, nº 220), en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de octubre de 2002 (BORME de 13 de noviembre de 2002, nº 217), y en el Registro Mercantil de Valencia el 31 de octubre de 2002 (BORME de 14 de noviembre de 2002, nº 218). Asimismo fue comunicado como hecho relevante a la CNMV y a la Bolsa de Valores de Barcelona con fecha 28 de octubre de 2002.

Se adjunta el Proyecto de Fusión como **Anexo V**.

b) Informe del experto independiente

VELASCO, GAY Y CIA. C.J.C., S.L., como experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Madrid, conforme al artículo 236 de La Ley de Sociedades Anónimas, emitió su informe acerca del Proyecto de Fusión con fecha 29 de noviembre de 2002. (incluido en el **Anexo IV**. Ver apartado I.4. del Capítulo I).

c) Informe de los Administradores sobre el Proyecto de Fusión

Los Administradores de CALPE INVEST, S.A., RANZANET, S.A. e INVICID, S.L., elaboraron conjuntamente el informe sobre el Proyecto de Fusión, que fue aprobado por los respectivos Consejos de Administración con fecha 9 de diciembre de 2002.

Se adjunta el citado informe como **Anexo VI**.

d) Informe sobre las modificaciones estatutarias.

El Consejo de Administración de CALPE INVEST, S.A. aprobó, con fecha 9 de diciembre de 2002, el informe sobre la modificación del artículo 5º de los estatutos sociales, relativo al capital social, motivada por la ampliación del capital que tendrá que llevar a cabo para dar efectividad a la fusión por absorción.

Se adjunta el citado informe como **Anexo VII**.

e) Acuerdos de fusión y ampliación de capital

Las Juntas Generales Extraordinarias de CALPE INVEST, S.A., RANZANET, S.A. e INVICID, S.L., en sus respectivas reuniones celebradas el 3 de febrero de 2003, aprobaron la fusión por absorción.

Asimismo, en la Junta General Extraordinaria de CALPE INVEST, S.A. de 3 de febrero de 2003 se adoptó el acuerdo de ampliación de capital, mediante la emisión de acciones nuevas para hacer frente al canje de las acciones y participaciones de las sociedades absorbidas.

Se adjuntan certificaciones de los citados acuerdos adoptados por las respectivas Juntas Generales Extraordinarias como **Anexo VIII**.

No ha habido modificaciones posteriores de los acuerdos mencionados ni se ha elaborado ningún otro documento del que se deriven limitaciones o condicionamientos para adquirir la titularidad de los valores o ejercitar los derechos incorporados a ellos.

II.1.2. No procede por no constituir la emisión objeto del presente folleto un supuesto de oferta pública de venta.

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

A la fecha de este folleto informativo las acciones representativas del capital social de CALPE INVEST, S.A., están admitidas a negociación en el el Segundo Mercado para Pequeñas y Medianas Empresas de la Bolsa de Valores de Barcelona

Tal y como se recoge en el acuerdo de la Junta General de Accionistas de CALPE INVEST, S.A. de 3 de febrero de 2003, se aprueba solicitar de los órganos competentes la admisión a negociación en el Primer Mercado de Corros de la Bolsa de Valores de Barcelona tanto de las 473.823 nuevas acciones de CALPE INVEST, S.A. que se emitan en ejecución de la ampliación de capital que se lleve a cabo como consecuencia de la absorción de RANZANET, S.A. e INVICID, S.L., como de las anteriormente en circulación.

A tal efecto, se presentará la solicitud y demás documentación ante la Generalitat de Catalunya y ante las Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Barcelona.

Se hace constar que CALPE INVEST, S.A. conoce los requisitos y condiciones que según la legislación vigente se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios oficiales, así como los requerimientos de sus organismos rectores, aceptando cumplirlos.

II.2. AUTORIZACION ADMINISTRATIVA PREVIA

La ampliación de capital de CALPE INVEST, S.A. que se va a realizar con el objeto de atender al canje de acciones derivado de la fusión con RANZANET, S.A. e INVICID, S.L., no requiere autorización administrativa previa, estando únicamente sometida a registro por parte de la C.N.M.V.

II.3. ENTIDAD CALIFICADORA

No se ha efectuado evaluación por entidad calificadora alguna del riesgo inherente a los valores de la emisión proyectada o a su emisor.

II.4. REGIMEN LEGAL

A la emisión proyectada le es de aplicación la legislación general vigente y se regirá por la normativa reguladora del Mercado de Valores y Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

II.5. CARACTERISTICAS DE LOS VALORES

II.5.1. Naturaleza y denominación de los valores

Los valores que se emiten son acciones ordinarias de 6 EUROS de valor nominal cada una de ellas, y pertenecientes a la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y gozarán de los mismos derechos que éstas.

II.5.2. Forma de representación

Las nuevas acciones se representarán por medio de anotaciones en cuenta, siendo la entidad encargada de la llevanza del registro contable el *Servicio de Compensación y Liquidación de la Bolsa de Valores de Barcelona* con domicilio en Barcelona, Vía Layetana nº 60.

II.5.3. Importe global de la emisión

El importe global de la presente emisión, para atender al canje de acciones y participaciones, respectivamente, de RANZANET, S.A. e INVICID, S.L., es de 12.707.500,20, correspondiendo 2.842.938 euros al nominal de las acciones a emitir, y 9.864.562,20 euros a la prima de emisión (esto es, la diferencia entre el valor nominal de las acciones emitidas y el valor neto contable del patrimonio recibido por virtud de la operación de fusión por absorción).

II.5.4. Nº de valores, proporción sobre capital e importes nominal y efectivo de cada uno de ellos. Justificación de la relación de canje.

De acuerdo con los tipos de canje, establecidos en el Proyecto de Fusión, y aprobados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 3 de febrero de 2003, para atender al canje de las acciones y participaciones, respectivamente, de RANZANET, S.A. e INVICID, S.L., CALPE INVEST, S.A. procederá a la emisión y puesta en circulación de 473.823 acciones nuevas, de 6 euros pesetas de valor nominal cada una. Esta emisión representará un 134,69 por ciento del capital de CALPE INVEST, S.A. antes de la ampliación, y un 57,39 por ciento del capital tras la ampliación.

Importes nominal y efectivo de las acciones.

El precio de emisión de las acciones nuevas es consecuencia de los tipos de canje establecidos en el Proyecto de Fusión aprobado por los Consejos de Administración de las compañías fusionadas.

Los mencionados **tipos de canje**, son los siguientes:

Para la absorción de RANZANET, S.A.:

RANZANET, S.A. tiene su capital social dividido en tres series de acciones, gozando todas ellas de los mismos derechos políticos y económicos:

Serie Primera: 14.175 acciones, de 6,01012104383782 euros de valor nominal cada una de ellas.

Serie Segunda: 3.543 acciones, de 60,10121043837820 euros de valor nominal cada una de ellas.

Serie Tercera: 5.456 acciones, de 60,10121043837820 euros de valor nominal cada una de ellas.

Atendiendo a esta circunstancia, se han establecido los siguientes tipos de canje:

- Por cada cinco (5) acciones de la *Serie Primera* de RANZANET, S.A. que sus accionistas acrediten poseer, recibirán nueve (9) acciones de CALPE INVEST, S.A. de nueva emisión, de iguales características y derechos que las ya existentes, percibiendo además una compensación en metálico de 0,117827 euros por cada acción de CALPE INVEST, S.A. que reciban por virtud del canje.
- Por cada una (1) acción de la *Serie Segunda* de RANZANET, S.A. que sus accionistas acrediten poseer, recibirán diez y ocho (18) acciones de CALPE INVEST, S.A. de nueva emisión, de iguales características y derechos que las ya existentes, percibiendo además una compensación en metálico de 0,117827 euros por cada acción de CALPE INVEST, S.A. que reciban por virtud del canje.
- Por cada una (1) acción de la *Serie Tercera* de RANZANET, S.A. que sus accionistas acrediten poseer, recibirán diez y ocho (18) acciones de CALPE INVEST, S.A. de nueva emisión, de iguales características y derechos que las ya existentes, percibiendo además una compensación en metálico de 0,117827 euros por cada acción de CALPE INVEST, S.A. que reciban por virtud del canje.

Para la absorción de INVICID, S.L.:

Por cada una (1) participación social de INVICID, S.L. que sus socios acrediten poseer, recibirán nueve (9) acciones de CALPE INVEST, S.A. de nueva emisión, de iguales características y derechos que las ya existentes, percibiendo además una compensación en metálico de 0,104658 euros por cada acción de CALPE INVEST, S.A. que reciban por virtud del canje.

Teniendo en cuenta que CALPE INVEST, S.A. mantiene en cartera 27.082 participaciones sociales de INVICID, S.L., en aplicación de lo dispuesto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades Anónimas, tales participaciones no acudirán al canje, y por lo tanto no se ampliará capital en la cuantía que correspondería para el canje de las mismas.

Así, en atención a los tipos de canje descritos, el número de acciones a emitir por CALPE INVEST, S.A. se calcula de la siguiente manera:

| Sociedades Absorbidas | Nº accs./particip. | Nº accs. a emitir |
|---------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| RANZANET, S.A. | 23.174 | 187.497 |
| Serie 1ª | 14.175 | 25.515 |
| Serie 2ª | 3.543 | 63.774 |
| Serie 3ª | 5.456 | 98.208 |
| INVICID, S.L. | 58.896 | |
| Acuden a canje | 31.814 | 286.326 |
| <i>No acuden a canje</i> | 27.082 | -- |
| Total acciones a emitir CALPE INVEST | | 473.823 |
| Nominal por acción (€) | | 6,00 |
| Capital nominal a emitir (€) | | 2.842.938,00 |

Los referidos tipos de canje derivan a su vez de la determinación del valor real de sus respectivos patrimonios.

La valoración de los patrimonios reales de las tres sociedades intervinientes en la fusión, llevada a cabo por los Consejos de Administración, a efectos de la determinación de los tipos de canje, se ha realizado mediante la aplicación de métodos generalmente aceptados, cuya elección ha respondido a su mayor idoneidad para establecer el valor real de los elementos que integran el patrimonio de las sociedades implicadas de acuerdo con su naturaleza. Así, los administradores de las compañías han considerado:

- Los patrimonios contables de las tres sociedades al 30 de junio de 2002, sobre la base de los respectivos balances de situación a dicha fecha, debidamente auditados sin salvedades.
- Los valores reales de los activos de las compañías.

Los patrimonios sociales de las compañías intervinientes en el proceso de fusión están compuestos, fundamentalmente, por activos mobiliarios (acciones y participaciones en otras sociedades, y participaciones en fondos de inversión mobiliaria), y por activos inmobiliarios.

Para determinar los valores, a efectos de la fusión, de la sociedad absorbente y de las absorbidas, se ha utilizado, principalmente, el método de valoración del *Activo Neto Real*, y, adicionalmente, el de los flujos de caja descontados.

El método del Activo Neto Real se define como el valor contable de los fondos propios corregido por las plusvalías o minusvalías que pudieran ponerse de manifiesto en los bienes, derechos y obligaciones de una sociedad a la fecha de referencia.

A estos efectos, el valor contable de los elementos de inmovilizado material que figuran en los respectivos balances de situación de las sociedades intervinientes, cerrados a 30 de junio de 2002, se han corregido tomando como base las valoraciones de los inmuebles realizadas por un perito tasador (Internacional de Transacciones y Servicios, S.A., Sociedad de Tasación inscrita en el Registro de Sociedades Especializadas en Tasación del Banco de España con el número 4.328).

Asimismo, el valor contable de las acciones de sociedades cotizadas, así como de las participaciones en fondos de inversión mobiliaria, que figuran en las carteras de las sociedades, se ha corregido tomando como base los precios de mercado de dichas acciones, o en su caso los valores liquidativos de las participaciones, a 30 de junio de 2002.

En cuanto a las participaciones en sociedades no cotizadas, para aquellas participaciones estimadas no relevantes, se ha tomado como valor los teóricos contables de las sociedades participadas resultantes de los balances de situación disponibles de fechas más cercanas.

En cuanto a la determinación del valor de la participación financiera que detenta Invid, S.L. en el capital social de Marie Claire, S.A., se ha utilizado el método de valoración de los flujos de caja descontados, método generalmente aceptado para la valoración de empresas en funcionamiento, y que se define como la suma del valor actual de todos los flujos futuros de tesorería esperados de una sociedad, todo ello descontado en el momento de la evaluación.

Para la participación financiera que detenta Calpe Invest, S.A. en Invid, S.L., se ha utilizado también el método del Activo Neto Real, esto es, el valor de dicha participación se ha obtenido en base al valor de los fondos propios que figuraban en el balance de situación auditado de Invid, S.L. a 30 de junio de 2002, corregido por las plusvalías y minusvalías que se han puesto de manifiesto en los activos y pasivos que figuraban en dicho balance, determinadas según los criterios de valoración que hemos descrito anteriormente.

La valoración realizada por los Administradores da como resultado los siguientes valores:

| Sociedad | Euros | Cotiz. (*) | VTC (*) |
|---------------------------|---------------|------------|---------|
| CALPE INVEST, S.A. | | | |
| Valoración total | 25.114.956,79 | | |
| Valor por acción | 71,39 | 8,11 | 14,38 |
| RANZANET, S.A. | | | |
| Valoración total | 13.407.478,88 | | |
| Valor por acción: | | | |
| Serie 1ª | 128,71 | -- | 31,93 |
| Serie 2ª | 1.287,14 | -- | 319,29 |
| Serie 3ª | 1.287,14 | -- | 319,29 |
| INVICID, S.L. | | | |
| Valoración total | 37.896.676,20 | | |
| Valor por participación | 643,45 | -- | 200,52 |

(*) A 30/06/2002 (fecha Balance de Fusión)

La relaciones de canje resultantes de las valoraciones señaladas fueron revisadas por la entidad VELASCO, GAY Y CIA., C.J.C., S.L. como experto independiente designado por el Registro Mercantil, que emitió su informe de forma positiva.

Una vez justificada la ecuación de canje, a efectos contables los Administradores consideran los valores netos contables de CALPE INVEST, S.A., RANZANET, S.A. e INVICID, S.L. que se desprenden de sus respectivos balances de situación al 30 de junio de 2002 (balances de fusión) para proceder a realizar la misma.

De esta forma, CALPE INVEST, S.A., como consecuencia de la fusión por absorción, aumentará su capital en 2.842.938 euros, mediante la emisión de 473.823 acciones nuevas, de 6 euros de valor nominal cada una (187.497 acciones para el canje de acciones de RANZANET, S.A., y 286.326 acciones para el canje de las participaciones de INVICID, S.A. que acudirán al canje), considerando la diferencia entre el valor nominal de estas acciones emitidas y el valor neto contable del patrimonio recibido por virtud de la operación de fusión por absorción, esto es 9.864.562,20 euros, como prima de emisión (2.178.778.72 euros por la diferencia con el valor neto contable de RANZANET, S.A., y 7.685.783,48 euros por la diferencia con el valor neto contable de INVICID, S.L., en la parte correspondiente a las participaciones que acudirán al canje). Las acciones así emitidas se entenderán íntegramente desembolsadas con la transmisión en bloque de los patrimonios de las sociedades absorbidas a CALPE INVEST, S.A..

En consecuencia, el importe nominal y efectivo de la ampliación de CALPE INVEST, S.A., así como el valor nominal y efectivo por acción son los siguientes:

| (Euros) | Importe ampliación | Valor x acción |
|----------|--------------------|----------------|
| Nominal | 2.842.938,00 | 6,00 |
| Efectivo | 12.707.500,20 | 26,82 |

El PER (Price Earning Ratio) estimado para antes y después de la ampliación de capital para atender al canje previsto como consecuencia de la fusión por absorción a la que hace referencia el presente folleto, calculado a partir de la cotización de la acción de CALPE INVEST, S.A, es de 10,84 y de 3,97 veces, respectivamente, según se refleja en la tabla siguiente:

| | Antes de aumento | Después de aumento |
|----------------------------------|------------------|--------------------|
| Número de acciones | 351.800 | 825.623 |
| Beneficio Neto 2002 (€) (1) (3) | 263.301,93 | 1.213.610,23 |
| Beneficio por acción (€) (1) (3) | 0,75 | 1,47 |
| Precio por acción (€) (2) (4) | 8,11 | 8,11 |
| Dividendo por acción (€) | -- | -- |
| P.E.R. (veces) | 10,84 | 5,52 |

(1) Datos provisionales

(2) A 13/12/2002 (última cotización a fecha de folleto)

(3) Según Balance Proforma a cierre del ejercicio 2002, bajo el supuesto de que a dicha fecha ya hubieran estado fusionadas las tres compañías (ver Capítulo VII).

(4) El precio antes y después de la ampliación no varía ya que, al tratarse de una ampliación derivada de una fusión por absorción, no existe dilución.

II.5.5. Comisiones y gastos de todo tipo que obligatoriamente tenga que desembolsar el suscriptor.

Las nuevas acciones se emitirán libres de gastos para el suscriptor, independientemente de lo que cobren las entidades adheridas a través de las cuales se realice el canje.

II.6. COMISIONES A SOPORTAR POR LOS INVERSORES DERIVADAS DE LA REPRESENTACION DE LOS VALORES MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA.

Los gastos de inscripción de la presente ampliación de capital serán a cargo del Emisor, así como los gastos de adjudicación de las acciones de CALPE INVEST, S.A. a favor de los socios de las sociedades absorbidas, RANZANET, S.A. e INVICID, S.L..

No obstante, las entidades adheridas al Servicio de Compensación y Liquidación de la Bolsa de Valores de Barcelona, que llevan las cuentas de los titulares de las acciones, podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración de valores o mantenimiento de los mismos en los registros contables, que libremente determinen.

II.7. LEY DE CIRCULACION DE LOS VALORES.

No existen restricciones estatutarias ni de otra índole para la libre transmisibilidad de las acciones a emitir, por lo que serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas, Ley del Mercado de Valores, disposiciones que la desarrollen y Reglamento de las Bolsas Oficiales de Comercio.

II.8. MERCADOS SECUNDARIOS ORGANIZADOS RESPECTO A LOS QUE EXISTE EL COMPROMISO DE SOLICITAR LA ADMISION A NEGOCIACION DE LOS VALORES.

Se solicitará la admisión a cotización, tanto de las nuevas acciones, como de las anteriormente en circulación (actualmente admitidas a negociación en el Segundo Mercado para Pequeñas y Medianas Empresas de la Bolsa de Valores de Barcelona) en el Primer Mercado de corros de la Bolsa de Valores de Barcelona.

La Sociedad se compromete a tener admitidas a negociación las acciones dentro del plazo máximo de un mes contado a partir del canje. En caso de hipotético incumplimiento de ese plazo, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual de la sociedad emisora, se harán públicos los motivos del retraso mediante publicación en el Boletín Oficial de Cotización de la Bolsa de Valores de Barcelona.

Se hace constar expresamente que se conocen los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en el mercado secundario en donde cotizan, según la legislación vigente, así como los requerimientos de dichas instituciones, que se acepta cumplir.

II.9. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE LOS VALORES QUE SE EMITEN.

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

Dado que las acciones nuevas estarán representadas por anotaciones en cuenta, los derechos al cobro de dividendos y cualesquiera otros derechos de contenido económico a que dan lugar las nuevas acciones se ejercerán a través de las entidades adheridas en cuyos registros estén inscritos los valores o con su asistencia. El plazo de prescripción de los mismos es de cinco años según dispone el artículo 947 del Código de Comercio, siendo beneficiaria de la prescripción la sociedad emisora que los aplicará a reservas en el ejercicio en que prescriban.

II.9.2. Derecho de suscripción preferente.

Las acciones nuevas procedentes de la ampliación conferirán al accionista el derecho a la suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones.

II.9.3. Derechos políticos.

La acción nueva conferirá al accionista el derecho a asistir y a votar en las Juntas Generales y el de impugnar los acuerdos sociales.

Todos los accionistas tienen derecho de asistencia a la Junta General, siendo necesario que las tengan inscritas en el registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación.

Cada accionista podrá ser representado sólo por otro accionista con derecho de asistencia. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta salvo en los supuestos previstos en el artículo 108 de la Ley de Sociedades Anónimas.

No existe número mínimo de acciones para tener voz y voto, correspondiendo un voto por cada acción.

No existe número máximo de votos que pueda ser emitido por un único accionista o por sociedades pertenecientes a un mismo grupo.

II.9.4. Derecho de información.

Las acciones nuevas conferirán al accionista el derecho de información que le otorga la legislación vigente (artículo 48.2 y 112 de la Ley de Sociedades Anónimas) en los mismos términos que las anteriormente en circulación. Gozarán asimismo de aquellas especialidades que, en materia de derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades Anónimas de forma pormenorizada al tratar de la modificación de estatutos, ampliación y reducción de capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles o no en acciones, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la sociedad y otras operaciones societarias.

II.9.5. Obligación de prestaciones accesorias, privilegios, facultades y deberes que conlleva la titularidad de las acciones

Ninguna de las nuevas acciones, al igual que las anteriormente en circulación, llevarán consigo prestaciones accesorias, ni privilegios, facultades o deberes.

II.9.6. Fecha de entrada en vigor de los derechos y obligaciones del punto II.9. de los tenedores de las nuevas acciones

Según consta en el Proyecto de Fusión, las nuevas acciones emitidas por CALPE INVEST, S.A. darán derecho a sus titulares a participar en las ganancias sociales así como en cualquier derecho de carácter económico a partir del día siguiente al de cierre de los balances de fusión, esto es el 1 de julio de 2002.

En cuanto a los derechos de carácter político, las nuevas acciones participarán en los mismos desde la fecha de emisión de tales acciones, entendiéndose como tal la de cierre del período de canje.

II.10. SOLICITUDES DE SUSCRIPCION.

II.10.1. Colectivo de potenciales suscriptores.

El objetivo de esta ampliación de capital es atender al canje de las acciones de RANZANET, S.A. y participaciones de INVICID, S.L. como consecuencia de su fusión con CALPE INVEST, S.A.. Por tanto, sólo tendrán derecho a suscribir acciones de esta última sociedad los accionistas de RANZANET, S.A. y los socios de INVICID, S.L., en las proporciones determinadas por los respectivos tipos de canje.

Como hemos señalado anteriormente, teniendo en cuenta que CALPE INVEST, S.A. mantiene en cartera 27.082 participaciones sociales de INVICID, S.L., en aplicación de lo dispuesto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades Anónimas, tales participaciones no acudirán al canje, y por lo tanto no suscribirán nuevas acciones.

II.10.2. Fecha o período de suscripción.

La suscripción de las nuevas acciones de CALPE INVEST, S.A. por los socios de las sociedades absorbidas, tendrá lugar de una sola vez a partir de la inscripción de la escritura pública de fusión en el Registro Mercantil.

II.10.3. Tramitación del canje.

El canje de las acciones de RANZANET, S.A. y de las participaciones sociales de INVICID, S.L. por las nuevas acciones que emita CALPE INVEST, S.A. tendrá lugar una vez verificada la emisión de dichas acciones por la C.N.M.V. e inscrita la escritura de fusión y ampliación de capital en el Registro Mercantil de Madrid.

De conformidad con lo previsto en el Real Decreto 116/1992 de 14 de febrero sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y liquidación de operaciones bursátiles, se presentará en el Servicio de Compensación y Liquidación de la Bolsa de Valores de Barcelona copia autorizada de la escritura de fusión y ampliación de capital.

El procedimiento de canje consistirá en la entrega a los socios de las sociedades absorbidas de tantas acciones representativas del capital social de CALPE INVEST, S.A. como resulten de los respectivos tipos de canje establecidos.

El canje de las acciones y participaciones se efectuará mediante la presentación de los títulos, pólizas, escrituras u otra documentación que acredite la titularidad de las mismas ante Bancoval, S.A., entidad adherida al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores de la Bolsa de Valores de Barcelona que ha sido designada por la sociedad absorbente a estos efectos.

A la fecha del presente folleto, ya han sido entregada a la entidad agente (Bancoval) los títulos y demás documentación acreditativa de la titularidad de todas las acciones y participaciones de las sociedades absorbidas que acudirán al canje.

Los socios que sean poseedores de acciones o participaciones de las sociedades absorbidas que representen una fracción del número de acciones o participaciones de dichas sociedades fijado como tipo de canje podrán agruparse o transmitir sus acciones o participaciones para proceder a canjearlas según dicho tipo de canje. Teniendo en cuenta que, a la fecha de elaboración del presente folleto, RANZANET, S.A. tiene un único accionista, y que el tipo de canje para INVICID, S.L. es de 1x9, no se prevé la necesidad de agrupar o transmitir acciones o participaciones de las sociedades absorbidas por este motivo.

II.10.4. Desembolso de las acciones.

Al tratarse de una ampliación de capital por fusión, no existe desembolso de acciones propiamente dicho. Tanto el valor nominal como la prima de emisión se entenderán desembolsados íntegramente como consecuencia de la transmisión en bloque del patrimonio de las sociedades absorbidas a favor de CALPE INVEST, S.A..

La adjudicación de las nuevas acciones se produce de forma automática a través del canje de las acciones y participaciones de las sociedades absorbidas.

Los socios de las sociedades absorbidas, además de recibir las acciones de CALPE INVEST, S.A. que les correspondan conforme a los respectivos tipos de canje, percibirán además una compensación en metálico, a entregar al mismo tiempo que las nuevas acciones a través de la entidad agente.

II.10.5. Forma y plazo de entrega de las nuevas acciones a los suscriptores de las mismas.

Se realizará de forma automática por el Servicio de Compensación y Liquidación de la Bolsa de Valores de Barcelona, una vez presentada en por Bancoval la correspondiente relación de accionistas de RANZANET, S.A. y de socios de INVICID, S.L.. Dicho Servicio procederá a dar de alta las correspondientes Referencias de Registro y lo comunicará a las respectivas entidades adheridas.

II.11. DERECHO DE SUSCRIPCION PREFERENTE

Dado que la ampliación de capital es consecuencia de un proceso de fusión, en virtud del artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, no habrá lugar al derecho de suscripción preferente.

II.12. COLOCACION Y ADJUDICACION DE VALORES

Bancoval, S.A. actuará como Entidad Agente en el canje.

Dado que se trata de una ampliación de capital realizada con motivo de un proceso de fusión por absorción, no existe colocación o comercialización de valores en la emisión de acciones objeto del presente folleto.

Asimismo, tampoco interviene ninguna entidad como Directora, ni entidades aseguradoras.

Dadas las características de la emisión, no existirá prorrateo.

II.13. TERMINACION DEL PROCESO

II.13.1. Transcripción literal de la previsión acordada para el caso de que el aumento de capital no se suscriba íntegramente dentro del plazo fijado para ello.

De conformidad con lo dispuesto en el Proyecto de Fusión: “Será de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley de Sociedades Anónimas a aquellas acciones y participaciones de las sociedades absorbidas que no fueran presentadas al canje en el plazo indicado.”

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

Dado que las nuevas acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, no se procederá a la emisión ni entrega de títulos a favor de los suscriptores

El Servicio de Compensación y Liquidación de la Bolsa de Valores de Barcelona dará de alta las correspondientes Referencias de Registro y lo comunicará a las entidades adheridas, quienes practicarán la oportuna inscripción en los registros contables en favor de los suscriptores.

II.14. GASTOS DE EMISION, SUSCRIPCION, PUESTA EN CIRCULACION, ADMISION A COTIZACION Y DEMAS CONEXOS QUE SEAN POR CUENTA DEL EMISOR

Los gastos de emisión, suscripción, puesta en circulación y admisión a cotización de las nuevas acciones serán por cuenta del emisor, estimándose en un importe aproximado del 0,27 por cien del importe efectivo, según el siguiente detalle:

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Gastos notariales y de registro | 5.700 Euros |
| I.T.P y A.J.D. | Exento |
| | 900 Euros |
| Entidad Agente | 398,01 Euros |
| Tasas C.N.M.V. | 85,29 Euros |
| | 4.002,94 Euros |
| Tasas Generalitat Catalunya | 15.000 Euros |
| Tasas Bolsa | 291 Euros |
| | |
| Publicidad | |
| | |
| S.C.L. Bolsa Barcelona..... | |
| Total..... | 26.377,24 Euros |
| .. | |

II.15. REGIMEN FISCAL

RÉGIMEN FISCAL GENERAL RESPECTO A LA TENENCIA DE ACCIONES

A continuación se recoge un resumen del régimen fiscal español aplicable a la adquisición, titularidad y transmisión de acciones.

A) Régimen fiscal aplicable a la adquisición de los valores

La adquisición de los valores objeto de la presente ampliación está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores.

B) Régimen fiscal aplicable a los rendimientos y a la transmisión de los valores

B.1.) Inversores residentes en España y no residentes con establecimiento permanente.

La renta derivada de los valores, constituirá Hecho Imponible del Impuesto, si es obtenida por Personas Físicas residentes en España o del Impuesto sobre Sociedades, regulado por la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, si es obtenida por Personas Jurídicas residentes en España, en virtud de lo dispuesto en los artículos 6 y 4, respectivamente, de las Leyes citadas. También constituirá Hecho Imponible del Impuesto sobre la renta de No Residentes, regulado por la Ley 46/2002, de 18 de diciembre, si la renta es obtenida por personas físicas o jurídicas no residentes en España, tal y como establecen los artículos 5 y 11 de dicha Ley.

Tributación Directa:

Impuesto sobre Renta de Personas físicas

Constituye el hecho imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) la obtención de renta por el contribuyente que está compuesta, entre otros, por los rendimientos de capital mobiliario y las ganancias o pérdidas patrimoniales.

Rendimientos de capital mobiliario:

Tendrán la consideración de rendimientos de capital mobiliario para los contribuyentes por el IRPF los dividendos, primas de asistencia a Juntas o cualquier otra utilidad percibida de la entidad en virtud de su condición de accionista.

Los rendimientos íntegros a los que se refiere el párrafo anterior se multiplicarán por el porcentaje del 140%, salvo que se trate de rendimientos que correspondan a valores adquiridos dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos, en cuyo caso se aplicará el porcentaje del 100%. Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de los valores negociables.

Los accionistas tendrán derecho a deducir de la cuota líquida total del IRPF el 40% del importe íntegro percibido por tales conceptos, no procediendo tal

deducción en el caso de que correspondan a valores adquiridos dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Los contribuyentes del IRPF soportarán una retención del 15% del importe íntegro del beneficio distribuido a cuenta de los referidos impuestos.

El obligado a practicar dicha retención será en todo caso la entidad pagadora, que asimismo estará obligada a ingresar el importe retenido a la Administración Tributaria mediante la oportuna declaración-liquidación periódica. La entidad pagadora estará obligada a emitir un certificado a favor de los perceptores de renta en el que se identifique tanto el total importe percibido como el retenido y el ingresado; asimismo deberá cumplimentar el resumen anual de retenciones con la totalidad de los importes retenidos a cada uno de los perceptores durante cada año natural. La retención a cuenta será deducible de la cuota del IRPF y, en caso de insuficiencia de cuota, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 85 de la Ley del IRPF.

Ganancias y pérdidas patrimoniales:

Las transmisiones de acciones realizadas por los contribuyentes del IRPF, así como las restantes alteraciones patrimoniales contempladas en el artículo 31 de la Ley del IRPF, darán lugar a ganancias y pérdidas patrimoniales, que formarán parte de la base imponible y se someterán a tributación de acuerdo con las normas generales para este tipo de rentas.

Entre dichas normas cabe destacar:

(a) Cuando el inversor posea valores homogéneos adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

(b) En los casos y con los requisitos establecidos en la Ley del IRPF (artículo 31.5 y concordantes), determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de valores admitidos a negociación en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles no se computarán como pérdidas patrimoniales.

(c) Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos adquiridos con menos de un año de antigüedad constituirán parte de la base liquidable general y serán gravadas al tipo marginal de cada perceptor hasta un límite máximo del 45%.

(d) La parte de base liquidable especial constituida por ganancias patrimoniales derivadas de elementos patrimoniales adquiridos con más de un año de antelación a la fecha de la transmisión se gravará al tipo del 15% (9,06% estatal más 5,94% de gravamen autonómico, este último susceptible de variación según Comunidad Autónoma).

El importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que el coste de adquisición quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán rendimiento de capital mobiliario.

La entrega de nuevas acciones, total o parcialmente liberadas, por la sociedad a sus accionistas, no constituye renta ni ganancia patrimonial para éstos. En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan, quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número

de títulos, tanto los antiguos como los liberados que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho por el contribuyente.

Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre Renta de No Residentes

Constituye el hecho imponible del Impuesto sobre Sociedades (IS) la obtención de renta, cualquiera que sea su fuente u origen, por el sujeto pasivo.

Por otro lado, constituye el hecho imponible del Impuesto sobre Renta de no Residentes (IRNR) la obtención de rentas, dinerarias o en especie, en territorio español por los contribuyentes por este impuesto.

Dividendos y demás participaciones en los beneficios:

Los sujetos pasivos del IS por obligación personal de contribuir o los que, siendo contribuyentes del IRNR actúen en España, a estos efectos, mediante establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del IS, sin perjuicio, para el caso de los no residentes que obtengan rentas en España mediante establecimiento permanente, de lo que dispongan los Tratados o Convenios que para evitar la doble imposición sobre las rentas haya firmado el Reino de España con terceros países.

Los sujetos pasivos del IS y los contribuyentes del IRNR que actúen en España, a estos efectos, mediante establecimiento permanente, tendrán derecho a una deducción por doble imposición del 50% de la cuota íntegra 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. La deducción por doble imposición será del 100% cuando los dividendos o participaciones en beneficios procedan en una participación, directa o indirecta, de al menos el 5% del capital, que se hubiera poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya y se cumplan los demás requisitos exigidos por el artículo 28 de la Ley del IS.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, no procederá la aplicación de las deducciones mencionadas cuando los dividendos o participaciones en beneficios correspondan a acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho y cuando con posterioridad a esta, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Los sujetos pasivos del IS y los contribuyentes del IRNR que actúen en España, a estos efectos, mediante establecimiento permanente, también tendrán derecho a las restantes modificaciones de la deducción para evitar la doble imposición previstas en el artículo 28 de la Ley del IS.

En general, tanto los sujetos pasivos del IS y los contribuyentes del IRNR que actúen en España a través establecimiento permanente soportarán una retención del 15% del importe íntegro del beneficio distribuido a cuenta de los referidos impuestos. El obligado a practicar dicha retención será en todo caso la entidad pagadora, que asimismo estará obligada a ingresar el importe retenido a la Administración Tributaria mediante la oportuna declaración-liquidación periódica. La entidad pagadora estará obligada a emitir un

certificado a favor de los perceptores de renta en el que se identifique tanto el total importe percibido como el retenido y el ingresado; asimismo, deberá cumplimentar el resumen anual de retenciones con la totalidad de los importes retenidos a cada uno de los perceptores durante cada año natural. La retención a cuenta será deducible de la cuota del IS y, en caso de insuficiencia de cuota, dará lugar a las devoluciones en el artículo 145 de la Ley del IS.

Rentas manifestadas por la transmisión de los títulos:

En el caso de sujetos pasivos del IS por obligación personal de contribuir o de contribuyentes del IRNR que actúan en España, a estos efectos, mediante establecimiento permanente, el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de acciones o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas se integrará en la base imponible del impuesto en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la Ley del IS.

En los términos previstos en el artículo 28 de la Ley del IS, la transmisión de acciones por sujetos pasivos de este impuesto puede otorgar al transmitente el derecho a la deducción por doble imposición.

Impuesto sobre Patrimonio

El Impuesto sobre el Patrimonio (IP) se halla recogido en la Ley 19/1991, y constituye su hecho imponible la titularidad por parte del sujeto pasivo en el momento del devengo del impuesto, es decir, a 31 de diciembre de cada año, del patrimonio neto.

A efectos de este impuesto, se entiende por patrimonio neto del sujeto pasivo el conjunto de bienes y derechos de contenido económico de que sea titular con deducción de las cargas y gravámenes que disminuyan su valor así como las deudas y obligaciones personales de las que deba responder.

Las personas físicas que adquieran acciones que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año por el valor de cotización medio del cuarto trimestre. El Ministerio de Economía y Hacienda publica anualmente dicha cotización media.

El mínimo exento será de 108.182'12 euros, es decir, que cuando el sujeto pasivo ostente un patrimonio neto inferior al citado importe no tendrá la obligación de declarar por IP.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

La Ley 29/1987 sobre el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) configura como hecho imponible del impuesto, entre otros, la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio y la adquisición de bienes y derechos por donación u otro negocio jurídico gratuito.

La transmisión de acciones por causa de muerte o donación a favor de personas físicas se encuentra sometida a las reglas generales del ISD. En caso de transmisión gratuita a favor de un sujeto pasivo del IS, el incremento que se produzca tributará de acuerdo con las normas de la Ley del IS.

Tributación indirecta

La transmisión de las acciones objeto de la presente oferta está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) y del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), de acuerdo con el artículo 108 de la Ley24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

No obstante, según el artículo mencionado, tributarán por el concepto de “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” en el ITP y AJD las transmisiones realizadas en el mercado secundario, así como las adquisiciones en los mercados primarios como consecuencia del ejercicio de los derechos de suscripción preferente y de conversión de obligaciones en acciones, de valores que representen partes alícuotas del capital social o patrimonio de sociedades cuyo activo esté constituido al menos en su 50 por 100 por inmuebles situados en territorio nacional, siempre que, como resultado de dicha transmisión o adquisición, el adquirente obtenga la titularidad total de este patrimonio o, al menos, una posición tal que le permita ejercer el control sobre las sociedades.

Tratándose de sociedades mercantiles se entenderá obtenido dicho control cuando directa o indirectamente se alcance una participación en el capital social superior al 50 por 100.

B.1.) Inversores no residentes sin mediación de Establecimiento Permanente.

A estos efectos se considerarán inversores no residentes (sujetos a la oportuna acreditación) las personas físicas o jurídicas que no tengan su residencia fiscal en territorio español ni actúen, respecto de la inversión que se contempla en este folleto, a través de un establecimiento permanente situado en España.

El régimen fiscal que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deben tener en cuenta las particularidades de cada contribuyente y las que puedan resultar de los Convenios para evitar la doble imposición suscritos entre terceros países y España.

Tributación directa

Impuesto sobre la Renta de No Residentes

Constituye el hecho imponible del Impuesto de la Renta de no Residentes (IRNR) la obtención de rentas, dinerarias o en especie, en territorio español por los contribuyentes por este impuesto.

Rendimientos del capital mobiliario:

Los dividendos y demás participaciones en beneficios de la sociedad equiparadas por la normativa fiscal a los mismos, obtenidos por personas o entidades no residentes en España en virtud de su condición de titular de acciones, que actúen sin establecimiento permanente, están sometidos a tributación por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR), al tipo general de tributación previsto para las rentas obtenidas por no residentes sin establecimiento permanente del 15% sobre su importe íntegro.

Cuando en virtud de la residencia del perceptor resulte aplicable un Convenio para evitar la doble imposición suscrito por España, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto, en su caso, en el Convenio para este tipo de rentas. La Compañía pagadora efectuará una retención a cuenta del IRNR en

el momento del pago. La retención se practicará al tipo del 15% o al tipo reducido al que proceda gravar la renta de acuerdo con el Convenio para evita la doble imposición, en su caso aplicable. Practicada la retención por la entidad pagadora, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR. El obligado a practicar dicha retención será en todo caso la entidad pagadora, que asimismo estará obligada a ingresar en importe retenido a la Administración Tributaria mediante la oportuna declaración-liquidación periódica. La entidad pagadora estará obligada a emitir un certificado a favor de los perceptores de renta en el que se identifique tanto el total importe percibido como el retenido y el ingresado; asimismo deberá cumplimentar el resumen anual de retenciones con la totalidad de los importes retenidos a cada uno de los perceptores durante cada año natural.

Ganancias y pérdidas patrimoniales:

De acuerdo con la legislación española, las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de acciones de sociedades residentes en España o cualquier otra ganancia de capital relacionada con las mismas, para los inversores no residentes, están sometidas a tributación en el IRNR. Su cuantificación se efectuará aplicandolas normas previstas en la Sección 4ª del capítulo I del título II, salvo el artículo 31, apartado 2, y en el Título VIII, salvo el artículo 77, apartado 1, apartado a), segundo párrafo de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).

Están exentas las ganancias patrimoniales siguientes:

Las derivadas de transmisiones de valores realizadas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas o entidades que sean residentes en un Estado que tenga suscrito por España un Convenio para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información.

Las ganancias patrimoniales obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios que reglamentariamente hayan sido calificados como paraísos fiscales, con las excepciones previstas en el artículo 13 de la Ley 41/98, de 9 de diciembre, sobre el IRNR.

Las ganancias patrimoniales tributan al tipo del 35% (artículo 24.1.f), mediante autoliquidación que debe cumplimentar el sujeto pasivo, el pagador de la renta o el depositario o gestor de las acciones del no residente en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los Tratados y Convenios de doble imposición suscritos por España con terceros países.

En los términos del artículo 14.3 del Reglamento del IRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no están sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRNR.

Impuesto sobre Patrimonio

El Impuesto sobre el Patrimonio (IP) se haya recogido en la Ley 19/1991, y constituye su hecho imponible la titularidad por parte del sujeto pasivo en el momento del devengo del impuesto, es decir, a 31 de diciembre de cada año, del patrimonio neto.

A efectos de este impuesto, se entiende por patrimonio neto del sujeto pasivo el conjunto de bienes y derechos de contenido económico de que sea titular en España con deducción de las cargas y gravámenes que disminuyan su

valor así como las deudas y obligaciones personales de las que deba responder en España.

Las personas físicas deben tributar por el Impuesto sobre el Patrimonio en España de acuerdo con una escala comprendida entre el 0,2% y el 2,5%, en relación con los bienes o derechos que estén situados, puedan ejercitarse o deban cumplirse en territorio español de los que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, sin perjuicio de lo dispuesto en los Tratados y Convenios de doble imposición suscritos por España con terceros países.

A tal fin, las acciones negociadas en mercados organizados se valoran por la cotización media del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Economía y Hacienda publicará anualmente la cotización media del cuarto trimestre a efectos de este impuesto.

La tributación se realiza mediante autoliquidación que debe ser presentada por el sujeto pasivo o su representante fiscal en España.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

La Ley 29/1987 sobre el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) configura como hecho imponible del impuesto, entre otros, la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio y la adquisición de bienes y derechos por donación u otro negocio jurídico gratuito.

La transmisión de acciones por causa de muerte o donación a favor de personas físicas se encuentra sometida a las reglas generales del ISD. En caso de transmisión gratuita a favor de un sujeto pasivo del IS, el incremento que se produzca tributará de acuerdo con las normas de la Ley del IS. Y ello sin perjuicio de lo dispuesto en los Tratados y Convenios de doble imposición suscritos por España con terceros países.

Tributación indirecta

La transmisión de las acciones objeto de la presente oferta está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) y del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), de acuerdo con el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

No obstante, según el artículo mencionado, tributarán por el concepto de “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” en el ITP y AJD las transmisiones realizadas en el mercado secundario, así como las adquisiciones en los mercados primarios como consecuencia del ejercicio de los derechos de suscripción preferente y de conversión de obligaciones en acciones, de valores que representen partes alícuotas del capital social o patrimonio de sociedades cuyo activo esté constituido al menos en su 50 por 100 por inmuebles situados en territorio nacional, siempre que, como resultado de dicha transmisión o adquisición, el adquirente obtenga la titularidad total de este patrimonio o, al menos, una posición tal que le permita ejercer el control sobre las sociedades. Tratándose de sociedades mercantiles se entenderá obtenido dicho control cuando directa o indirectamente se alcance una participación en el capital social superior al 50 por 100.

RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS FUSIONES Y CANJE DE VALORES

En el caso particular que nos ocupa, es importante señalar que las sociedades que intervienen en la fusión han acordado acogerse al régimen especial de fusiones previsto en el Capítulo VIII Título VIII (Regímenes tributarios especiales) de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto de Sociedades.

Dentro de éste régimen es interesante destacar, de cara a los accionistas, la neutralidad fiscal que supone la operación al no generarse tributación por las transmisiones de valores que se produzcan y conservar los titulares de las acciones y participaciones de las sociedades absorbidas la misma antigüedad y coste de adquisición a efectos fiscales en las acciones que reciben de CALPE INVEST, S.A. que los que tenían en las acciones de RANZANET, S.A. y participaciones de INVICID, S.L. que canjean.

A continuación se transcriben los artículos más relevantes del citado Capítulo VIII:

Artículo 101.- Régimen fiscal del canje de valores

1. *No se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o de este Impuesto las rentas que se pongan de manifiesto con ocasión del canje de valores, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:*
 - a) *Que los socios que realicen el canje de valores residan en territorio español o en el de algún Estado miembro de la Unión Europea o en el de cualquier otro Estado siempre que, en éste último caso, los valores recibidos sean representativos del capital social de una entidad residente en España.*
 - b) *Que tanto la entidad que adquiera los valores como la participada sean residentes en territorio español o estén comprendidas en el ámbito de aplicación de la Directiva 90/434/CEE.*
2. *Los valores recibidos por la entidad que realiza el canje de valores se valorarán por el valor que tenían en el patrimonio de los socios que efectúan la aportación, según las normas de este Impuesto o del Impuesto sobre la Renta de las Personas físicas, excepto que su valor normal de mercado fuere inferior, en cuyo caso se valorarán por este último.*
3. *Los valores recibidos por los socios se valorarán, a efectos fiscales, por el valor de los entregados, determinado de acuerdo con las normas de este Impuesto o del Impuesto sobre la Renta de las Personas Física, según proceda. Esta valoración se aumentará o disminuirá en el importe de la compensación complementaria en dinero entregada o recibida.*
4. *En el caso de que el socio pierda la cualidad de residente en territorio español, se integrará en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o de este Impuesto del período impositivo en que se produzca esta circunstancia, la diferencia entre el valor normal de mercado de las acciones o participaciones y el valor a que se refiere el apartado anterior, corregido, en su caso, en el importe de las pérdidas de valor que hayan sido fiscalmente deducibles.*

La parte de deuda tributaria correspondiente a dicha renta podrá aplazarse, ingresándose conjuntamente con la declaración correspondiente al período impositivo en el que se transmitan los valores, a condición de que el sujeto pasivo garantice el pago de la misma.

5. *Se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o de este Impuesto las rentas obtenidas en operaciones en las que intervengan entidades domiciliadas o establecidas en países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales u obtenidos a través de los mismos.*

Artículo 102.-Tributación de los socios en las operaciones de fusión, absorción y escisión total o parcial

1. *No se integrarán en la base imponible las rentas que se pongan de manifiesto con ocasión de la atribución de valores de la entidad adquirente a los socios de la entidad transmitente siempre que los mismos sean residentes en territorio español o en el de algún Estado miembro de la Unión Europea o en el de cualquier otro Estado siempre que, en este último caso, los valores sean representativos del capital social de una entidad residente en territorio español.*
2. *Los valores recibidos en virtud de las operaciones de fusión, absorción y escisión, total o parcial, se valoran, a efectos fiscales, por el valor de los entregados, determinado de acuerdo con las normas de este Impuesto o del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, según proceda. Esta valoración se aumentará o disminuirá en el importe de la compensación complementaria en dinero entregada o recibida.*
3. *En el caso de que el socio pierda la cualidad de residente en territorio español, se integrará en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o de este Impuesto del período impositivo en que se produzca esta circunstancia, la diferencia entre el valor normal de mercado de las acciones o participaciones y el valor a que se refiere el apartado anterior, corregido, en su caso, en el importe de las pérdidas que hayan sido fiscalmente deducibles.*

La parte de deuda tributaria correspondiente a dicha renta podrá aplazarse, ingresándose conjuntamente con la declaración correspondiente al período impositivo en que se transmitan los valores a condición de que el sujeto pasivo garantice el pago de la misma.

4. *Se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o de este Impuesto las rentas obtenidas en operaciones en las que intervengan entidades domiciliadas o establecidas en países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales u obtenidas a través de los mismos.*

Artículo 104.- Subrogación en los derechos y las obligaciones tributarias

1. *Cuando las operaciones mencionadas en el artículo 97 determinen una sucesión a título universal, se transmitirá a la entidad adquirente los derechos y las obligaciones tributarias de la entidad transmitente.*

La entidad adquirente asumirá el cumplimiento de los requisitos necesarios para continuar en el goce de beneficios fiscales o consolidar los disfrutados por la entidad transmitente.

2. *Cuando la sucesión no sea a título universal, la transmisión se producirá únicamente respecto de los derechos y obligaciones tributarias que se refieran a los bienes y derechos transmitidos.*

La entidad adquirente asumirá el cumplimiento de los requisitos derivados de los incentivos fiscales de la entidad transmitente, en cuanto que estuvieren referidos a los bienes y derechos transmitidos.

3. *Las bases imponibles negativas pendientes de compensación en la entidad transmitente podrá ser compensadas por la entidad adquirente. En el supuesto de que la entidad adquirente participe en el capital de la entidad transmitente, la base imponible negativa susceptible de compensación se reducirá en el importe de la diferencia positiva entre valor de las aportaciones de los socios, realizadas por cualquier títulos, correspondientes a dicha participación y su valor contable.*
4. *Las subrogaciones comprenderán exclusivamente los derechos y obligaciones nacidos al amparo de las leyes españolas.*

Artículo 105.- Imputación de rentas

Las rentas de las actividades realizadas por las entidades extinguidas a causa de las operaciones mencionadas en el artículo 97 de esta Ley se imputarán de acuerdo con lo previsto en las normas mercantiles.

II.16. FINALIDAD DE LA OPERACION

Con la fusión de CALPE INVEST, S.A. con RANZANET, S.A. e INVICID, S.L.. se pretende integrar en una sola compañía a las tres sociedades que tienen en común un mismo interés empresarial. Así, los responsables de ambas han considerado de todo punto aconsejable agruparlas para racionalizar la explotación, optimizar los recursos y aprovechar los ahorros y sinergias que se derivan de una administración unitaria.

Después de haber analizado distintas alternativas, se ha considerado que la fórmula jurídica más adecuada para instrumentar la integración propuesta era la de fusión por absorción.

II.17. DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACION DE LAS ACCIONES DEL MISMO EMISOR PREVIAMENTE ADMITIDAS A NEGOCIACION EN BOLSA.

II.17.1. Número de acciones, por clases y valor nominal, admitidas a negociación bursátil a la fecha de elaboración del folleto informativo.

A la fecha de elaboración del presente folleto, CALPE INVEST, S.A. tiene 351.800 acciones admitidas a negociación en el Segundo Mercado de Pequeñas y Medianas Empresas de la Bolsa de Valores de Barcelona. Las acciones son de una única serie, con un valor nominal de 6 euros por acción y representadas por anotaciones en cuenta.

II.17.2. Datos estadísticos de negociación

Los datos estadísticos de negociación de las acciones de CALPE INVEST, S.A. correspondientes a los veinticuatro meses anteriores al último ejercicio cerrado así como a los meses transcurridos de 2003 se recogen en los listados estadísticos de operaciones remitidos por la Bolsa de Barcelona y que se adjuntan como **Anexo IX** al presente folleto.

II.17.3. Resultado y dividendo por acción

A continuación se recogen los resultados y dividendos por acción ajustados del período 2000/2002 de CALPE INVEST, S.A., RANZANET, S.A. e INVICID, S.L..

| CALPE INVEST, S.A. | 2000 | 2001 | 2002 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Resultado (Miles €) | 288 | 304 | 263 |
| Capital 31/12 (Miles €) | 2.111 | 2.111 | 2.111 |
| Nº acciones 31/12 | 351.800 | 351.800 | 351.800 |
| Beneficio por acción (€) | 0,82 | 0,86 | 0,75 |
| PER 31/12 (veces) (*) | 9,91 | 9,39 | 10,84 |
| Pay Out (%) | -- | -- | -- |
| Dividendo / acción (€) | -- | -- | -- |

(*) Las cotizaciones que se han tomado para el cálculo han sido (en €): 8,11 para 2000, 8,11 para 2001 y 8,11 para 2002.

| RANZANET, S.A. | 2000 | 2001 | 2002 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Resultado (Miles €) | 33 | 1.260 | 217 |
| Capital 31/12 (Miles €) | 626 | 626 | 626 |
| Nº acciones 31/12: | 23.174 | 23.174 | 23.174 |
| Serie 1ª | 14.175 | 14.175 | 14.175 |
| Serie 2ª | 3.543 | 3.543 | 3.543 |
| Serie 3ª | 5.456 | 5.456 | 5.456 |
| Beneficio por acción (€): | | | |
| Serie 1ª | 0,32 | 12,10 | 2,08 |
| Serie 2ª | 3,17 | 120,97 | 20,84 |
| Serie 3ª | 3,17 | 120,97 | 20,84 |
| PER 31/12 (veces) | -- | -- | -- |
| Pay Out (%) | -- | -- | -- |
| Dividendo / acción (€) | -- | -- | -- |

| INVICID, S.L. (*) | 1999/00 | 2000/01 | 2001/02 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Resultado (Miles €) | 787 | 1.148 | 1.206 |
| Capital 22/12 (Miles €) | 3.540 | 3.540 | 3.540 |
| Nº participaciones 22/12 | 58.896 | 58.896 | 58.896 |
| Beneficio por acción (€) | 13,36 | 19,49 | 20,48 |
| PER 22/12 (veces) | -- | -- | -- |
| Pay Out (%) | -- | -- | -- |
| Dividendo / acción (€) | -- | -- | -- |

(*) Invid, S.L. cierra su ejercicio económico el 22 de diciembre.

II.17.4. Ampliaciones de capital realizadas en los tres últimos ejercicios cerrados y en el ejercicio corriente

En los últimos tres ejercicios, ni CALPE INVEST, S.A. ni RANZANET, S.A. ni INVICID, S.L. han llevado a cabo ampliación de capital alguna.

II.17.5. Relación de acciones que no estén admitidas a cotización oficial

A la fecha actual, las 351.800 acciones en que se divide el capital social de CALPE INVEST, S.A. se hallan admitidas a cotización en el Segundo Mercado para Pequeñas y Medianas Empresas de la Bolsa de Valores de Barcelona.

II.17.6. Oferta Pública de Adquisición

Las acciones emitidas por CALPE INVEST, S.A. no han sido objeto de Oferta Pública de Adquisición.

II.18. PERSONAS INTERVINIENTES EN LA AMPLIACIÓN

II.18.1. Personas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de la emisión o en la tasación, valoración o evaluación de algún activo o pasivo de la sociedad o de alguna información significativa contenida en el folleto.

Los propios órganos de administración de la Compañías intervinientes en la fusión son quienes han diseñado las condiciones de la operación.

Al margen de ellos han participado:

- Velasco, Gay y Cia, C.J.C., S.L. como experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid.
- BGT Auditores, S.L. como auditor de cuentas de CALPE INVEST, S.A.
- AUDIHISPANA como entidad auditora que ha verificado las cuentas de RANZANET, S.A. e INVICID, S.L.
- INTRASER (Internacional de Transacciones y Servicios, S.A.) como sociedad de tasación que ha valorado los activos inmobiliarios de las tres sociedades.
- Guinot y Asociados, S.L. como asesor de los Consejos de Administración.
- Arcalia Corporación de Gestión e Inversiones, S.A. como colaboradora en la tramitación mercantil de la fusión y, consecuentemente, de esta emisión de acciones.

II.18.2. Declaración del emisor acerca de si conoce algún tipo de vinculación o intereses económicos de dichos expertos y/o asesores con el propio emisor o con alguna entidad controlada por el.

La sociedad emisora declara que no existe vinculación ni intereses económicos entre las mencionadas entidades y CALPE INVEST, S.A., RANZANET, S.A. ni INVICID, S.L..

CAPITULO III

EL EMISOR Y SU CAPITAL

III.1. IDENTIFICACION Y OBJETO SOCIAL

III.1.1. Identificación de la sociedad

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| Razón social: | CALPE INVEST, S.A. |
| Domicilio social: | C/ General Oraá, 3 – Madrid |
| C.I.F.: | A-78/807013 |
| C.N.A.E.: | 0071 (Actividades Inmobiliarias) |

III.1.2. Objeto social

Según establece el artículo 2 de los estatutos sociales de CALPE INVEST, S.A.:
*“Constituye su objeto social: la actividad inmobiliaria, en general, en su más amplia aceptación jurídica y económica.
Además podrá también realizar inversiones mobiliarias, adquiriendo o suscribiendo toda clase de valores mobiliarios con exclusión de la actividad propia de las Sociedades de Inversión Mobiliaria.”*

III.2. INFORMACIONES LEGALES

III.2.1. Fecha y forma de constitución de la sociedad emisora

La sociedad se constituyó, por tiempo indefinido, el 20 de abril de 1988, mediante escritura pública otorgada ante el notario de Valencia Don Carlos Pascual de Miguel, con el número 1.528 de orden de su protocolo. Adaptó sus Estatutos Sociales a la vigente Ley de Sociedades Anónimas mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid Don José Manuel Gómez Pérez con fecha 4 de julio de 1991, bajo el número 848 de orden de su protocolo.
La sociedad se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 1.531, Folio 160, Hoja M-28230.

La sociedad dio comienzo a sus actividades el día de otorgamiento de la escritura de constitución.

Los estatutos sociales pueden consultarse en el domicilio social (calle General Oraá nº 3 de Madrid) y en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

III.2.2. Forma jurídica y legislación aplicable

La sociedad adopta la forma jurídica de Sociedad Anónima, no encontrándose, por su actividad o forma jurídica, sometida a legislación especial o regulación específica, rigiéndose por el Real Decreto Legislativo 1564/1989 de 22 de diciembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

III.3. INFORMACIONES SOBRE EL CAPITAL

III.3.1. Importe nominal del capital suscrito y desembolsado

El importe nominal del capital suscrito, totalmente desembolsado, a la fecha de redacción del presente folleto asciende a 2.110.800 euros.

III.3.2. Importes pendientes de desembolso

Todas las acciones están totalmente desembolsadas.

III.3.3. Clases y series de acciones. Derechos políticos y económicos. Forma de representación

El capital social de CALPE INVEST, S.A. se divide en 351.800 acciones ordinarias de 6 euros de valor nominal cada una. Todas ellas son de una misma serie y clase y gozan de idénticos derechos políticos y económicos.

Se encuentran representadas por medio de anotaciones en cuenta, siendo la entidad encargada de la llevanza del registro contable el Servicio de Compensación y Liquidación de la Bolsa de Valores de Barcelona.

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

CALPE INVEST, S.A. no ha llevado a cabo ninguna ampliación de capital en los últimos tres años.

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

La sociedad no tienen emitidos en la actualidad empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants”.

III.3.6. Títulos que representen ventajas atribuidas a fundadores o promotores

Esta sociedad no tiene emitidos títulos que representen ventajas atribuidas a fundadores y promotores ni bonos de disfrute.

III.3.7. Capital autorizado

La Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de junio de 1998 autorizó al Consejo de Administración para aumentar el capital social en los términos del artículo 153.1.b. de la Ley de Sociedades Anónimas. Dicho acuerdo, adoptado por unanimidad, resultó redactado del siguiente tenor literal:

“CUARTO.- Delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento del capital social, sin previa consulta a esta Junta General, en las siguientes condiciones:

- *El aumento o aumentos no podrán exceder de la mitad del capital social a esta fecha, es decir, de 175.900.000 de ptas.- (CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTAS MIL PESETAS).*

- *El plazo para llevar a efecto el aumento será de cinco años a contar desde esta fecha.*
- *Deberá realizarse mediante aportaciones dinerarias, bien por el nominal de las acciones, bien con prima de emisión.*

Deberán en todo caso cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 153 de la Ley de Sociedades Anónimas.

El Consejo de Administración queda igualmente autorizado para formular las oportunas solicitudes de admisión a cotización oficial en las Bolsas oficiales de Valores de las acciones que puedan emitir al amparo del capital autorizado establecido en el presente acuerdo, con sumisión a las normas sobre contratación, permanencia y exclusión de cotización oficial, asumiendo los compromisos exigidos al respecto por el artículo 27 del Reglamento de Bolsas Oficiales de Comercio o por las normas que lo sustituyan en el futuro.”

A la fecha del presente folleto, no se ha hecho uso de la mencionada autorización.

No existe autorización de Junta General para emitir obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants”.

III.3.8. Condiciones que han de cumplir las ampliaciones de capital según los estatutos

No existen en los estatutos sociales condiciones o requisitos especiales más restrictivos que los establecidos en las prescripciones legales vigentes, a los que queden sometidas las modificaciones del capital y derechos de las acciones.

III.4. ACCIONES ADQUIRIDAS Y CONSERVADAS EN CARTERA POR LA SOCIEDAD

Ni CALPE INVEST, S.A., ni RANZANET, S.A. ni INVICID, S.L. tienen autocartera, ni directa, ni indirecta a través de filiales participadas en más de un 50 por 100.

La Junta General Ordinaria de accionistas de CALPE INVEST, S.A. de 30 de mayo 2002 autorizó al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias al amparo del artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas en los siguientes términos:

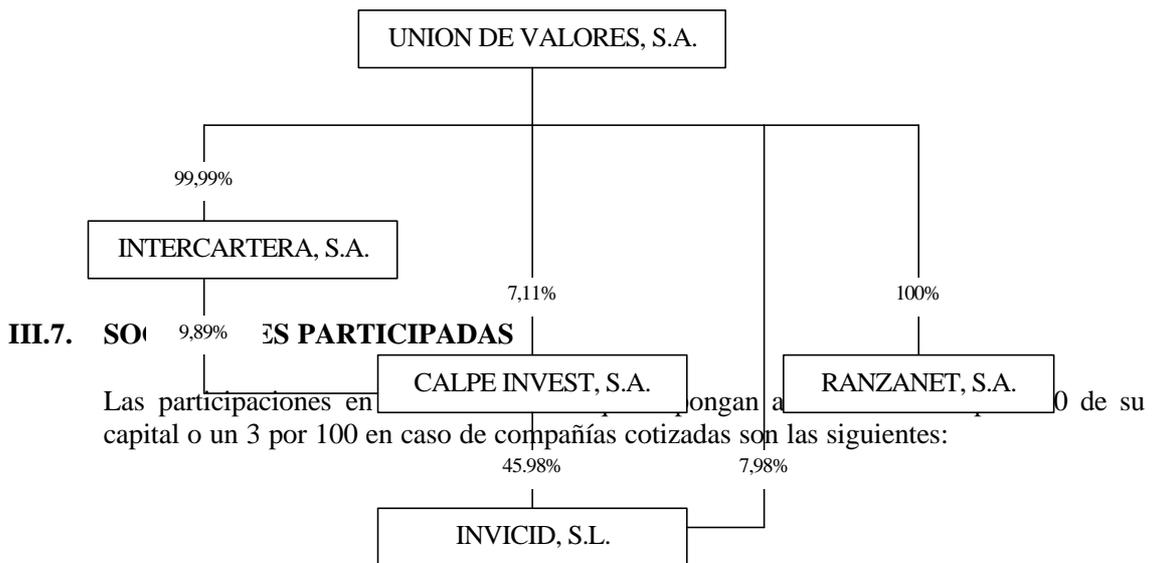
- Límite máximo: 5% del capital social
- Modalidad: adquisición por compra
- Plazo: hasta la próxima Junta General Ordinaria de la sociedad
- Precio máximo: 150%
- Precio mínimo: 50%

III.5. BENEFICIO Y DIVIDENDOS POR ACCIONES DE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS

Los datos correspondientes a este punto se recogen en el punto II.17.3. del presente folleto, al que nos remitimos.

III.6. GRUPO DE EMPRESAS

CALPE INVEST, S.A., RANZANET, S.A. e INVICID, S.L. forman parte de un grupo, a cuya cabeza se sitúa UNION DE VALORES, S.A., según el siguiente esquema:



Sociedades participadas por CALPE INVEST, S.A.

| SOCIEDAD | Domicilio | Actividad | % | Capital 31/12/02 | Reservas 31/12/02 | Beneficio 31/12/02 | VTC 31/12/02 | Valor libros 31/12/02 (***) | Valor libros 30/06/02 (***) |
|--------------------------|--------------------------|------------------------|-------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Ganancia Patrimonial SIM | General Oraa, 3 Madrid | Inversión mobiliaria | 9,84 | 2.405.000 | - 213.02 (*) | - 195.381,42 | 217.742,84 | 236.677,00 | 240.318,00 |
| Capinver SIM | General Oraa, 3 Madrid | Inversión mobiliaria | 4,91 | 2.800.000 | 10.144.838,27 | -1.922.561,16 | 541.140,60 | 59.282,61 | 59.282,61 |
| INVICID, S.L. (**) | Pº Ciudadela, 3 Valencia | Inversión inmobiliaria | 45,98 | 3.539.720,89 | 7.883.609,48 | 1.206.125,61 | 5.807.464,08 | 2.376.371,81 | 2.376.371,81 |

(*) Resultados negativos ejercicios anteriores

(**) Datos a 22/12/02

(***) Datos auditados

Sociedades participadas por RANZANET, S.A.

| SOCIEDAD | Domicilio | Actividad | % | Capital 31/12/02 | Reservas 31/12/02 | Beneficio 31/12/02 | VTC 31/12/02 | Valor libros 31/12/02 (**) | Valor libros 30/06/02 (**) |
|--------------------------|------------------------|----------------------|----|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ganancia Patrimonial SIM | General Oraa, 3 Madrid | Inversión mobiliaria | 10 | 2.405.000 | - 213.02 (*) | - 195.381,42 | 221.260 | 240.500,00 | 240.500,00 |

(*) Resultados negativos ejercicios anteriores

(**) Datos auditados

Sociedades participadas por INVICID, S.L.

| SOCIEDAD | Domicilio | Actividad | % | Capital (**) | Reservas (**) | Beneficio (**) | VTC (**) | Dividendo (***) | Valor libros 31/12/02 (****) | Valor libros 30/06/02 (****) |
|--------------------------|------------------------------|----------------------|------|--------------|---------------|----------------|------------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Inversiones Azalba, S.A. | General Oraa, 3 Madrid | Inversión mobiliaria | 4,89 | 1.240.000 | 1.164.181,85 | -69.679,41 | 112.836,90 | -- | 120.893,33 | 120.893,33 |
| Marie Claire, S.A. (*) | Avda.Vall D'Uxó, 8 Castellón | Fabricación textil | 33 | 19.200.000 | 4.116.267 | 3.401.675 | 8.976.000 | 401.940 | 6.346.687,82 | 6.346.687,82 |

(*) Datos consolidados

(**) Los datos de I.Azalba son a 31/12/02 y los de Marie Claire son a 31/03/02

(***) Dividendo repartido el 30/11/02

(****) Datos auditados

Ni CALPE INVEST, ni RANZANET ni INVICID consolidan con las sociedades participadas.

Ninguna de las sociedades participadas por CALPE INVEST y RANZANET han repartido dividendos.

A la fecha de elaboración del presente folleto los valores de las sociedades participadas no han sufrido variaciones sustanciales respecto a los datos recogidos.

III.8. LAS SOCIEDADES ABSORBIDAS Y SU CAPITAL

RANZANET, S.A.

Identificación de la sociedad

Razón social: RANZANET, S.A.
Domicilio social: Avda. Vall D'Uxó s/n Castellón
C.I.F.: A-08/266520

Objeto social

Según establece el artículo 2.- de los estatutos sociales: *“La sociedad tendrá por objeto:*

- a) La adquisición, tenencia, comercialización y arrendamiento no financiero de bienes inmuebles.*
- b) La realización de servicios de publicidad, propaganda y anuncios por cualquier medio, diseños, construcción y montajes de stands en ferias y exposiciones.*
- c) La realización de cultivos de toda clase de productos vegetales y crianza de animales, tanto en fincas propias como ajenas, así como la investigación científica que contribuya al más perfecto desarrollo y productividad de las mismas.*
- d) La industrialización, comercialización, exportación e importación de productos vegetales, animales, minerales y elaborados.*
- e) La contratación y ejecución de todo tipo de obras.*
- f) Las representaciones de toda clase de productos y personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, así como la realización de cualesquiera otras operaciones del tráfico mercantil que sean preparatorias, anejas, derivadas, complementarias o relacionadas con todas las actividades antes citadas.”*

Constitución

Se constituyó, por transformación de “Financiera Aznar, S.L.” mediante escritura autorizada por el Notario que fue de Castellón Don Angel Pastor Dancausa, como sustituto del Notario de la misma ciudad Don Francisco Lapuerta Fenollosa, el 17 de octubre de 1975, bajo el número 2.897 de orden de protocolo. Fue adaptada a la vigente Ley de Sociedades Anónimas en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Castellón Don Francisco Lapuerta Fenollosa de fecha 30 de junio de 1992, bajo el número 2.000 de orden de protocolo. Cambió la denominación por la que actualmente ostenta mediante escritura otorgada ante este mismo Notario de fecha 1 de junio de 1993, bajo el número 1.665 de orden de protocolo.

La sociedad se halla inscrita en el Registro Mercantil de Castellón al Tomo 583, Libro 150, Folio 111, Hoja CS-4118

La sociedad dio comienzo a sus actividades el día de otorgamiento de la escritura de constitución.

Capital

El importe nominal del capital suscrito y totalmente desembolsado a la fecha actual asciende a 626.044,26 euros, dividido en 23.174 acciones ordinarias, al portador, pertenecientes a tres series:

Serie Primera: 14.175 acciones, de 6,01012104383782 euros de valor nominal cada una de ellas.

Serie Segunda: 3.543 acciones, de 60,10121043837820 euros de valor nominal cada una de ellas.

Serie Tercera: 5.456 acciones, de 60,10121043837820 euros de valor nominal cada una de ellas.

INVICID, S.L.

Identificación de la sociedad

Razón social: INVICID, S.L.
Domicilio social: Paseo de la Ciudadela, 3, bajo derecha Valencia
C.I.F.: B-96/015466

Objeto social

Según establece el artículo 2.- de los estatutos sociales: *“La sociedad tiene por objeto la compra-venta y arrendamientos no financieros de bienes inmuebles.”*

Constitución

Se constituyó el 20 de diciembre de 1991 mediante escritura pública otorgada ante el notario de Valencia Don José Antonio Leonarte Berga, con el número 3.273 de orden de su protocolo. Adaptó sus Estatutos Sociales a la vigente Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada mediante escritura pública otorgada ante el notario de Castellón de la Plana Don Francisco Lapuerta Fenollosa con fecha 11 de noviembre de 1997, bajo el número 3.456 de orden de su protocolo.

La sociedad se halla inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al Tomo 3448, Libro 761, Folio 160, Hoja V-10577.

La sociedad dio comienzo a sus actividades el día de otorgamiento de la escritura de constitución.

Capital

El importe nominal del capital suscrito y totalmente desembolsado a la fecha actual asciende a 3.539.720,89 euros, dividido en 58.896 participaciones sociales.

CAPITULO IV

ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR

IV.1. ANTECEDENTES.

Tanto CALPE INVEST, S.A., como RANZANET, S.A. e INVICID, S.L. se han centrado, desde su constitución, en la actividad inmobiliaria, y es en este ámbito en al que siguen desarrollando sus actividades en la actualidad.

En el caso de RANZANET, S.A., también desarrolla, de forma residual, actividades de explotación agrícola.

IV. 2. ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR: NATURALEZA DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y NEGOCIOS DEL EMISOR.

IV.2.1. Descripción de los principales grupos o familias de productos, servicios o líneas de actividad. Participación de cada uno de ellos en la cifra total de negocios de la sociedad.

CALPE INVEST, S.A.

La actividad principal de CALPE INVEST, S.A. se desarrolla, como hemos comentado, dentro del sector inmobiliario. Concretamente, en el arrendamiento de un edificio situado en la localidad alicantina de Calpe.

Dicho edificio, con destino a uso comercial (supermercado y aparcamiento para uso exclusivo), se encuentra ubicado en el antiguo casco urbano de la ciudad, con fachada a las calles Los Almedros, Puerto de Santa María y Avenida de la Diputación.

El inmueble, con una superficie de 10.248,44 m² sobre una parcela de 2.224,53 m², se divide en tres plantas y cubierta, distribuidas de la siguiente manera:

| Descipción | Superficie m ² | Destino |
|-------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Planta baja | 2.682,11 | Aparcamiento vehículos |
| Planta 1 ^a | 2.522,11 | Almacen, compartimientos y aparcamiento vehículos |
| Planta 2 ^a | 2.522,11 | Sala de ventas, almacen y compartimientos |
| Planta 3 ^a (cubierta o azotea) | 2.522,11 | Aparcamiento descubierto (2.396,95 m ²) y varios compartimientos |
| Total | 10.248,44 | |

El valor en libros del edificio es de 1.753.497,44 euros (correspondiendo 1.520.713,43 euros al valor de la construcción, y 232.784,01 al terreno), y se halla totalmente libre de cargas y gravámenes. Tampoco existen opciones sobre el mismo.

El valor de tasación, asignado a este inmueble por la Sociedad de Tasación independiente que llevó a cabo la valoración de los inmuebles que sirvió de base para los cálculos de las ecuaciones de canje, fue de 6.038.087 euros.

El edificio se halla alquilado en su totalidad a Mercadona, S.A., mediante un contrato de arrendamiento (de 25 de abril de 1988) a diez años, transcurridos los cuales se establecen prórrogas por bianualidades sucesivas, con un límite de cuarenta años.

Los ingresos procedentes del arrendamiento de este edificio constituyen la totalidad de los ingresos de explotación de CALPE INVEST, S.A., y han ascendido a los siguientes importes durante los ejercicios 1999 a 2002:

| (Miles Euros) | 2000 | 2001 | 2002 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|
| Ingresos Arrendam. | 536 | 545 | 574 |
| Rentab.s/ adquis. coste | 30,57% | 31,08% | 32,73% |

Al margen de su actividad principal descrita, CALPE INVEST, S.A. tiene una cartera de inversiones financieras, en acciones cotizadas en Bolsa y en fondos de inversión, a excepción de la participación que mantiene en INVICID, S.L.. El valor de la cartera a 31/12/2002 era de 3.915 miles de euros, ascendiendo los ingresos procedentes de la misma a 26 miles de euros en el ejercicio 2002, lo que representa un 4,33% de los ingresos totales de la sociedad.

RANZANET, S.A.

RANZANET, S.A. es propietaria de un patrimonio inmobiliario situado fundamentalmente en la provincia de Castellón, de naturaleza urbana (la mayoría) y rústica. A continuación detallamos los inmuebles.

Todos los inmuebles se hallan libres de cargas, y no existen opciones sobre los mismos.

El valor de tasación que se recoge es el asignado por la Sociedad de Tasación independiente que llevó a cabo la valoración de los inmuebles que sirvió de base para los cálculos de las ecuaciones de canje.

Inmuebles de RANZANET, S.A.

| Inmueble | Localización | Superficie | | Destino/Usos | Situación | Plazo Vencim. Contrato | Valor Libros (€) | Valor Tasación (€) |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|----------------------|
| | | Parcela | Edificable / Computable | | | | | |
| Finca rústica | Partida "Masía de Novales" Jerica (Castellón) | 14,1773 Ha | -- | Agrícola | Explotación directa | --- | 173.415,20 | 180.903,59 |
| 2 Fincas rústicas | Paraje "Acequia del Senillar". Plan Especial de Marjalera. Castellón (Castellón) | (1) 6,7015 Ha (2) 9,5448 Ha | -- | Pastizal de regadío para ovino | Arrendada | 31/10/2003 | 866.386,29 | 781.137,84 |
| Finca rústica | Partida "Collados". Iglesuela del Cid (Teruel) | 0,8288 Ha | -- | Erial | --- | --- | 668,05 | 1.494,36 |
| Finca rústica | Partida "La Emperadora" Villafamés (Castellón) | 2,8124 Ha | -- | Agrícola | --- | --- | 23.471,31 | 25.016,17 |
| Nave industrial | Ctra. N-340 Km 63.800 s/n Polígono Industrial Castellón (Castellón) | 6.900 m2 | 3.728 m2 | Industrial + oficinas | Arrendada | 31/12/2011 | 242.970,36 | 1.884.004,86 |
| Terreno urbanizable | Ctra. Ribesalbes nº 140 Unidad de Ejecución 40-UE-R (B) Castellón (Castellón) | 2.780 m2 | 2.376,90 m2 | Residencial (Vta.) | --- | --- | 78.604,05 | 38.170,74 |
| Solar urbano | Parcela A, Plan Parcial Industrial Sector ZI-1 Borriol (Castellón) | 25.710 m2 | 16.454,40 m2 | Industrial | --- | --- | 314.970,62 | 3.339.608,34 |
| Terreno urbanizable | Partida "Pinar del Mar y Prado" Unidad de Ejecución 17-UE-R Grao de Castellón (Castellón) | 17.429 m2 | 6.274,44 m2 | Residencial (Vta.) | --- | --- | 235.409,44 | 65.995,75 |
| Solar urbano | Avda. Vall D'Uxó con c/ Maestro Llorens s/n Castellón (Castellón) | 465 m2 | 1.204,51 m2 | Residencial (Vta.) | --- | --- | 11.836,63 | 303.058,26 |
| 7 Solares urbanos | Polígono "Ciudad del Transporte". Manzana 2: parcelas núm. 20-21-22-23-25 Manzana 4: parcelas núm. 71-72 Castellón (Castellón) | 2.816 m2 2.816 m2 2.018,28 m2 2.422,10 m2 2.923,48 m2 2.592m2 2.592m2 | 2.914,56 m2 2.914,56 m2 2.088,92 m2 2.506,88 m2 3.025,80 m2 2.682,72 m2 2.682,72 m2 | Industrial | --- | --- | 470.074,42 | 4.912.277,63 |
| Otros | | | | | | | 133,83 | n/d |
| TOTAL | | | | | | | 2.417.940,75 | 11.531.667,53 |

Los ingresos obtenidos por RANZANET, S.A., y procedentes de los inmuebles descritos, en los ejercicios 1999 a 2002 han sido los siguientes:

| (Miles Euros) | 2000 | 2001 | 2002 |
|----------------------|------|------|------|
| Ingresos Arrendam. | 145 | 154 | 190 |
| Venta de mercaderías | 7 | 7 | 2 |
| Total | 152 | 161 | 192 |

Al margen de su actividad principal descrita, RANZANET, S.A. tiene una cartera de inversiones financieras, parte en acciones cotizadas en Bolsa y otras en sociedades no cotizadas, en las que no se tiene participación significativa. El valor de esta cartera a 31/12/2002 ascendía a 2.944 miles de euros ascendiendo los ingresos procedentes de la misma a 34 miles de euros en el ejercicio 2002, lo que representa un 13,03% de los ingresos totales de la sociedad (excluidos los ingresos extraordinarios).

INVICID, S.L.

La actividad principal de INVICID, S.L. se desarrolla, como hemos comentado, dentro del sector inmobiliario. Concretamente, en el arrendamiento de un patrimonio inmobiliario situado en la provincia de Castellón. A continuación se detallan los inmuebles.

Todos los inmuebles se hallan libres de cargas, y no existen opciones sobre los mismos.

El valor de tasación que se recoge es el asignado por la Sociedad de Tasación independiente que llevó a cabo la valoración de los inmuebles que sirvió de base para los cálculos de las ecuaciones de canje.

Inmuebles de INVICID, S.L.

| Inmueble | Localización | Superficie | | Destino/Uso | Situación | Plazo Vencim. Contrato | Valor Libros (€) | Valor Tasación (€) |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| | | Parcela | Edificable/computable | | | | | |
| Finca rústica | Partida de "Tancades" Villafranca del Cid (Castellón) | 8,2335 Ha | -- | Terreno montuoso | -- | -- | 5.617,04 | 7.422,65 |
| 3 Fincas rústicas | Partidas "Rio" y "Vegas" Villafranca del Cid (Castellón) | 1,2387 Ha | -- | Extracción de agua (sondeos y embalse subterráneo) | Arrendado | 31/12/2011 | 34.683,65 | 76.014,33 |
| Local Comercial | Avda.Castellón, 24 Plta.baja-sótano Villafranca del Cid (Castellón) | -- | 426,17 m2 | Comercial | Arrendado | 31/12/2011 | 13.323,06 | 88.452,86 |
| Local comercial | Avda. Vall D'Uxó s/n Castellón (Castellón) | -- | 190 m2 | Comercial | Pendiente arrendam. | -- | 60.035,22 | 73.818,11 |
| Local comercial | Avda. Vall D'Uxó s/n Castellón (Castellón) | -- | 174 m2 | Comercial | Pendiente arrendam. | -- | 60.035,22 | 60.404,72 |
| Local comercial | Avda. Vall D'Uxó s/n Castellón (Castellón) | -- | 489 m2 | Comercial | Pendiente arrendam. | -- | 150.088,05 | 236.808,08 |
| Local comercial | Avda. Vall D'Uxó s/n Castellón (Castellón) | -- | 195 m2 | Comercial | Arrendado | 15/09/2017 | 90.052,83 | 77.566,92 |
| Local comercial | Avda. Vall D'Uxó s/n Castellón (Castellón) | -- | 199 m2 | Comercial | Pendiente arrendam. | -- | 90.052,83 | 83.062,37 |
| Local comercial | Avda. Vall D'Uxó s/n Castellón (Castellón) | -- | 643 m2 | Comercial | Pendiente arrendam. | -- | 210.123,27 | 335.393,90 |
| Nave industrial | Avda. Castellón, 22 Villafranca del Cid (Castellón) | 7.824,86 m2 | 13.265 m2 | Industrial | Arrendado | 31/12/2011 | 493.215,17 | 1.662.250,73 |
| Nave industrial | C/ Pintor Pieró Escala s/n Villafranca del Cid (Castellón) | 44.459 m2 | 42.447 m2 | Industrial | Arrendado | 31/12/2011 | 1.208.240,71 | 7.027.049,24 |
| Nave industrial | Ctra.N-340 Km 64,000 s/n. Polígono Industrial Castellón (Castellón) | 7.299 m2 | 12.690 m2 | Industrial | Arrendado | 31/12/2011 | 979.246,48 | |
| Terreno urbanizable | Avda. Lairón. Unidad de Ejecución 22-UE-I Castellón (Castellón) | 9.786 m2 | 6.165 m2 | Industrial | Arrendado | 30/09/2003 | 120.202,42 | 3.321.342,18 |
| 18 Plazas garaje | C/ Cardenal Costa s/n con C/ Sta.Cruz de Tenerife Castellón (Castellón) | -- | 453,60 m2 | Aparcamiento | Arrend. 8 plz Pend. 10 | 31/12/2003 -- | 80.127,49 | 112.411,75 |
| Solar urbano | Avda. Vall D'Uxó con C/ Michavilla y C/ Pitarch Castellón (Castellón) | 1.793,43 m2 | 4.645,49 m2 | Industrial | Arrendado | 31/12/2003 | 63.875,61 | 1.168.846,83 |
| Edificio Industrial / Oficinas | Avda. Vall D'Uxó, 8 Castellón (Castellón) | 3.782 m2 | 16.758 m2 | Industrial | Arrendado | 31/12/2011 | 610.467,36 | 4.853.984,42 |
| Otros | | | | | | | 21.173,66 | n/d |
| TOTAL | | | | | | | 4.290.560,07 | 19.184.829,0 |

Los ingresos procedentes del arrendamiento de los inmuebles descritos han ascendido a los siguientes importes durante los ejercicios 1999 a 2002:

| (Miles Euros) | 1999/00 | 2000/01 | 2001/02 |
|----------------------|--------------|---------|---------|
| Ingresos Arrendam. | 1.602 | 1.677 | 1.641 |
| Rentab.s/ adquis. | coste 37,34% | 39,08% | 38,24% |

Por otro lado, cabe señalar que INVICID, S.L. participa en una UTE (Unión Temporal de Empresas) cuya actividad es la explotación de una planta de cogeneración eléctrica, en la que ostenta una participación del 51,17%, y de la que proceden los siguientes ingresos:

| (Miles Euros) | 1999/00 | 2000/01 | 2001/02 |
|---------------------|---------|---------|---------|
| Ingresos por ventas | 525 | 599 | 605 |

Al margen de la actividad descrita, INVICID, S.L. mantiene una cartera de inversiones financieras, cotizadas y no cotizadas. El valor de esta cartera a 22/12/2002 ascendía a 12.761 miles de euros ascendiendo los ingresos procedentes de la misma a 534 miles de euros en el ejercicio 2002, lo que representa un 18,93% de los ingresos totales de la sociedad (excluidos los ingresos extraordinarios).

Entre las participaciones en sociedades no cotizadas destaca la participación en la sociedad Marie Claire, S.A., de la que ostenta un 33% e interviene en su Consejo de Administración. El valor en libros de esta participación asciende a 6.347 miles de euros.

Marie Claire, S.A. es la matriz de un grupo de sociedades dedicado a la fabricación y comercialización de medias, calcetines, lencería y baño.

Así, en atención a la importancia de esta participación, a continuación recogemos los estados financieros consolidados de Marie Claire, S.A. correspondientes al último ejercicio cerrado y auditado (31/03/2002):

MARIE CLAIRE, S.A.
BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO a 31/03/2002

| ACTIVO | Euros | PASIVO | Euros |
|------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------|
| INMOVILIZADO | | FONDOS PROPIOS | |
| Inmovilizaciones Inmateriales | 342.252 | Capital | 19.200.000 |
| Inmovilizaciones Materiales | 14.063.120 | Reservas Soc. dominante | 4.116.267 |
| Inmovilizaciones Financieras | 399.605 | Reservas en soc. consolidadas | 517.107 |
| | <u>14.804.977</u> | Diferencias de conversión | -14.165 |
| | | Pérdidas y ganancias Soc. dominante | <u>3.401.675</u> |
| ACTIVO CIRCULANTE | | DIF.NEGATIVA DE CONSOLIDACIÓN | <u>3.672.317</u> |
| Existencias | 24.663.645 | PROVISIONES RIESGOS Y GASTOS | <u>157.769</u> |
| Deudores | 27.465.785 | ACREEDORES L/P | |
| Inversiones Financieras Temporales | 3.263 | Deudas con entidades de crédito | 12.316.102 |
| Tesorería | 3.860.219 | Otros acreedores | <u>534.235</u> |
| Ajustes por periodificación | 64.306 | | <u>12.850.337</u> |
| | <u>56.057.218</u> | ACREEDORES C/P | |
| | | Deudas con entidades de crédito | 8.754.990 |
| | | Acreedores comerciales | 10.202.736 |
| | | Otras deudas no comerciales | <u>8.003.162</u> |
| | | | <u>26.960.888</u> |
| Total Activo | 70.862.195 | Total Pasivo | 70.862.195 |

MARIE CLAIRE, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA a 31/03/2002

| DEBE | Euros | HABER | Euros |
|------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------|
| GASTOS: | | INGRESOS: | |
| Consumos | 34.428.858 | Importe neto cifra de negocios | 85.419.268 |
| Gastos de personal | 23.550.604 | Otros ingresos de explot. | 37.479 |
| Dot. Amortizaciones inmovilizado | 3.164.202 | Aumento existencias | 1.337.442 |
| Var.Provisiones tráfico | 61.264 | | |
| Otros gastos explotación | 18.985.195 | | |
| Beneficio de explotación | 6.604.066 | Pérdidas de explotación | - |
| Gastos financieros | 2.154.623 | Otros ingresos financieros | 615.949 |
| Dif.negativas de cambio | 10.802 | Dif. Positivas de cambio | 18.533 |
| Resultados financieros positivos | - | Resultados financieros negativos | 1.530.943 |
| Beneficio actividades ordinarias | 5.073.123 | Pérdida actividades ordinarias | - |
| Gastos y pérdidas extraord. | 36.995 | Benef. proced. Inmovilizado | 41.616 |
| | | Subvenciones en capital | 932 |
| | | Ingresos o benef. extraord. | <u>89.402</u> |
| Resultados extraord.positivos | 94.955 | Resultados extraord.negativos | - |
| Beneficio consolid. Antes imptos. | 5.168.078 | Pérdida consolid. Antes imptos. | - |
| Impuesto s/ beneficios | 1.766.403 | | |
| Beneficio consolid. Del ejercicio | 3.401.675 | Pérdidas consolid. Del ejercicio | - |

IV.2.2. Descripción de los principales inputs que conforman los costes de dichos productos, servicios o líneas de actividad y comentarios de las características mas significativas de las fuentes de suministro.

CALPE INVEST, S.A.

La composición de los gastos de explotación de CALPE INVEST, S.A. correspondiente a los ejercicios 1999 a 2002 se recoge a continuación:

| (Miles Euros) | 2000 | 2001 | 2002 |
|-----------------------------|------|------|------|
| Amortizaciones inmovilizado | 30 | 31 | 30 |
| Servicios exteriores (*) | 7 | 6 | 56 |
| Tributos | 15 | 16 | 14 |
| Otros gastos de explotación | 47 | 50 | 59 |
| Total gastos de explotación | 99 | 103 | 159 |

(*) El aumento de los gastos por servicios exteriores en el ejercicio 2002 se debe fundamentalmente a los gastos en los que ha incurrido la sociedad como consecuencia del proceso de fusión (tasaciones, honorarios de asesoramiento y experto independiente, etc.)

RANZANET, S.A.

La composición de los gastos de explotación de RANZANET, S.A. correspondiente a los ejercicios 1999 a 2002 se recoge a continuación:

| (Miles Euros) | 2000 | 2001 | 2002 |
|---------------------------------|------|------|------|
| Consumos de explotación | 2 | 1 | - |
| Amortizaciones inmovilizado | 7 | 8 | 8 |
| Var. Provisiones de tráfico | - | 5 | - |
| Otros gastos de explotación (*) | 51 | 44 | 85 |
| Total gastos de explotación | 60 | 58 | 94 |

(*) El aumento de la partida de Otros Gastos de Explotación en el ejercicio 2002 se debe, en parte a los gastos en los que ha incurrido la sociedad como consecuencia del proceso de fusión, y especialmente a los gastos ocasionados por el acondicionamiento de la parcela de Borriol para su posterior urbanización.

INVICID, S.L.

La composición de los gastos de explotación de INVICID, S.L. correspondiente a los ejercicios 1999 a 2002 se recoge a continuación:

| (Miles Euros) | 2000 | 2001 | 2002 |
|-----------------------------|-------|------|------|
| Consumos de explotación | 380 | 385 | 406 |
| Gastos de personal | 170 | 173 | 155 |
| Amortizaciones inmovilizado | 154 | 152 | 152 |
| Var. Provisiones de tráfico | 60 | - | - |
| Otros gastos de explotación | 256 | 190 | 231 |
| Total gastos de explotación | 1.020 | 900 | 945 |

A continuación se recoge la estructura de márgenes de las tres sociedades.

CALPE INVEST, S.A.

| (Miles de euros) | 2000 | 2001 | 2002 |
|---------------------------------|------|------|------|
| Ingresos de explotación | 536 | 545 | 574 |
| Margen Bruto | 536 | 545 | 574 |
| % sobre ingresos de explotación | 100% | 100% | 100% |
| EBITDA | 467 | 473 | 445 |
| % sobre ingresos de explotación | 87% | 87% | 78% |
| EBIT | 437 | 442 | 415 |
| % sobre ingresos de explotación | 82% | 81% | 72% |
| BAI Ordinario | 485 | 450 | 406 |
| BAI | 436 | 459 | 401 |

RANZANET, S.A.

| (Miles de euros) | 2000 | 2001 | 2002 |
|---------------------------------|------|-------|------|
| Ingresos de explotación | 152 | 161 | 192 |
| Margen Bruto | 150 | 160 | 192 |
| % sobre ingresos de explotación | 99% | 99% | 100% |
| EBITDA | 99 | 111 | 106 |
| % sobre ingresos de explotación | 65% | 69% | 55% |
| EBIT | 92 | 103 | 98 |
| % sobre ingresos de explotación | 61% | 64% | 51% |
| BAI ordinario | 49 | 572 | 13 |
| BAI | 51 | 1.828 | 308 |

INVICID, S.L.

Estructura de ingresos y gastos

| (Miles de euros) | 2000 | 2001 | 2002 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|
| Ingresos de explotación | 2.127 | 2.276 | 2.246 |
| Margen Bruto | 1.747 | 1.891 | 1.839 |
| % sobre ingresos de explotación | 82% | 83% | 82% |
| EBITDA | 1.261 | 1.528 | 1.453 |
| % sobre ingresos de explotación | 59% | 67% | 65% |
| EBIT | 1.107 | 1.376 | 1.301 |
| % sobre ingresos de explotación | 52% | 60% | 58% |
| BAI ordinario | 1.429 | 1.098 | 1.283 |
| BAI | 1.322 | 1.672 | 1.622 |

IV.2.3. Principales centros comerciales, industriales o de servicios, en su caso, asociados a cada grupo o familias de productos, servicios o líneas de actividad.

Ninguna de las sociedades tienen centros distintos que sus propios domicilios sociales.

IV.3. CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES

IV.3.1. Estacionalidad del negocio

La estacionalidad no es un factor determinante en la actividad de CALPE INVEST, S.A., RANZANET, S.A. e INVICID, S.L.. No obstante el negocio inmobiliario depende de los ciclos económicos y, muy especialmente, de la evolución de los tipos de interés.

IV.3.2. Dependencia de patentes y marcas

Las actividades de CALPE INVEST, S.A., RANZANET, S.A. e INVICID, S.L. no están sujetas a la existencia de patentes, asistencia técnica, regulación de precios (no construye viviendas de protección oficial), contratos de exclusiva o cualquier otro factor que tenga importancia significativa para la situación financiera o económica de las compañías.

IV.3.3. Investigación y desarrollo

No existe política de investigación, desarrollo industrial o comercial de la actividad.

IV.3.4. Litigios

No existe ningún tipo de litigio o arbitraje que pueda tener o haya tenido, en un pasado reciente, una incidencia importante sobre la situación financiera ni de CALPE INVEST, S.A., ni de RANZANET, S.A. ni de INVICID, S.L.

IV.3.5. Interrupción de las actividades

No se han producido ninguna interrupción de las actividades de CALPE INVEST, S.A. ni de RANZANET, S.A. ni de INVICID, S.L.

IV.4. INFORMACIONES LABORALES

IV.4.1. Número medio del personal empleado y su evolución en los últimos tres años

Ni CALPE INVEST, S.A. ni RANZANET, S.A. tienen personal.

En cuanto a INVICID, S.L. a continuación se recogen los datos de personal:

| Categorías | Número medio de empleados | | |
|------------------------------|---------------------------|---------|---------|
| | 1999/00 | 2000/01 | 2001/02 |
| Directivo | 1,00 | 0,76 | 0,00 |
| Administrativo | 4,02 | 4,00 | 4,00 |
| Auxiliar | 1,00 | 1,00 | 1,14 |
| Costes de personal (Miles €) | 170 | 173 | 156 |

IV.4.2. Negociación colectiva

Ni CALPE INVEST, S.A. ni RANZANET, S.A. tienen personal.

INVICID, S.L. se rige, con carácter general, por los acuerdos tomados en la negociación colectiva a nivel sectorial.

IV.4.3. Ventajas al personal

Ni en CALPE INVEST, S.A., ni en RANZANT, S.A. ni en INVICID, S.L. existe ninguna política en materia de ventajas al personal ni en materia de pensiones, al margen de las que marcan los convenios del sector. No existe por lo tanto obligación alguna para con el personal que represente coste alguno para la sociedad en el futuro.

IV.5. POLITICA DE INVERSIONES

IV.5.1. Descripción cuantitativa de las principales inversiones, incluidos los intereses adquiridos en otras empresas, realizadas durante los tres últimos ejercicios y en el ejercicio en curso.

CALPE INVEST, S.A.

CALPE INVEST, S.A. no ha llevado a cabo inversiones en los ejercicios 2000 a 2002, a excepción de las meras inversiones en valores cotizados y en fondos de inversión. No ha invertido en inmuebles.

Las inversiones netas en valores cotizados y fondos de inversión llevadas a cabo en los ejercicios mencionados han sido las siguientes:

| (cifras en euros) | | |
|-------------------|------------|------------|
| 2000 | 2001 | 2002 |
| 231.526,33 | 380.055,08 | 320.268,30 |

INVICID, S.L.

Al margen de las inversiones en valores cotizados, las inversiones de INVICID, S.L. en los ejercicios comprendidos entre el 22/12/2000 y 22/12/2002 son las siguientes:

| (Euros) | 2000 | 2001 (**) | 2002 |
|---------------------------------------|--------------|------------|-----------|
| Marie Claire, S.A. | 3.570.011,90 | -- | -- |
| Crónica Mítica Valenciana, S.A. | 213.000,00 | 701.045,77 | -- |
| Cala del Aceite, S.L. | 12.857,15 | 765,00 | -- |
| Energía y Desarrollo Sostenible, S.A. | 114.000,00 | -- | -- |
| Tancada Corralisa (rústica) (*) | -- | 94.052,08 | -- |
| Tancada San Roque (rústica) (*) | -- | 3.005,06 | 71.069,07 |
| Equipos informáticos y aplicaciones | -- | 120,36 | 3.681,31 |
| Total | 3.909.869,05 | 798.988,27 | 74.750,38 |

(*) Fincas rústicas vendidas en el ejercicio 2002

(**) En el ejercicio 2001 tuvieron lugar entradas de Inmovilizado Financiero por importe de 1.068.978,37 euros, de los que 365.701,14 euros corresponden a inversiones en valores cotizados, 701.810,77 a inversiones en valores no cotizados y 1.466,46 corresponden a una fianza.

Las inversiones netas en valores cotizados llevadas a cabo en los ejercicios mencionados han sido las siguientes:

| (cifras en euros) | | |
|-------------------|------------|------------|
| 2000 | 2001 | 2002 |
| 498.513,31 | -38.093,45 | 628.849,76 |

RANZANET, S.A.

Al margen de las inversiones en valores cotizados, las inversiones realizadas por RANZANET, S.A. en los ejercicios 1999 a 2002 han sido las siguientes:

| (Euros) | 2000 | 2001 | 2002 |
|--------------------------------|-----------|------------|------------|
| Sistema de riego finca rústica | 19.544,78 | -- | -- |
| Parcela Borriol (1) | -- | 173.534,56 | 537.048,18 |
| Particip.Inverganim, S.L. | -- | 764.487,39 | -- |
| Total | 19.544,78 | 938.021,95 | 537.048,18 |

(1) Urbanización y adecuación del terreno para posterior construcción de nave industrial.

Las inversiones netas en valores cotizados llevadas a cabo en los ejercicios mencionados han sido las siguientes:

| (cifras en euros) | | |
|-------------------|--------------|-----------|
| 2000 | 2001 | 2002 |
| -- | 2.936.829,97 | 10.242,06 |

IV.5.2. Inversiones en curso

Ni CALPE INVEST, S.A. ni INVICID, S.L. tienen inversiones en curso de realización, ni compromisos en firme.

En cuanto a RANZANET, S.A., las inversiones realizadas en la Parcela de Borriol (urbanización y adecuación del terreno) indicadas en el apartado IV.5.1. anterior, han de considerarse como inversiones en curso, ya que aún no han finalizado las obras. La finalización de las mismas, prevista en un principio para finales del mes de marzo de 2003, aún no se ha producido, quedando pendientes de desembolso 150.000 euros, cuyo pago se efectuará en Junio de 2003.

IV.5.3. Inversiones futuras

Ni CALPE INVEST, S.A. ni INVICID, S.L. tienen previstas inversiones futuras que hayan sido objeto de compromisos en firme.

En cuanto a RANZANET, S.A. :

Sobre el solar urbano de Borriol, tiene previsto construir una nave industrial de unos 13.000 m², con una inversión en obra civil de aproximadamente 4 millones de euros. La obra se llevará a cabo en los próximos 12 meses, estando prevista su finalización para el mes de marzo de 2004. A su finalización, será alquilada por 15 años con una renta de 320.000 euros anuales.

Respecto a otros inmuebles de RANZANET, S.A., la situación es la siguiente:

- Terreno urbanizable Ctra. Ribesalbes nº 140: Se ha encargado a un despacho de arquitectos la elaboración de un Plan Parcial de Actuación. Se estima, que podría dar comienzo su urbanización en un plazo aproximado de 15 meses.
- Terreno urbanizable Partida Pinar del Mar y Prado: Se halla redactado el Plan de Actuación, en el que la sociedad va a participar mediante la aportación del solar. Está pendiente de aprobación por el Ayuntamiento. Se estima que su urbanización podría comenzar en un plazo aproximado de 12 meses.
- Solar urbano en Avda. Vall D'Uxó con c/ Maestro Llorens: La sociedad está evaluando las diferentes ofertas de compra, aunque tampoco descarta la posibilidad de arrendarlo.

- Finca rústica Partida La Emperadora: Se trata de un campo de cultivo, adquirido hace 20 años para la posible construcción de una nave. Sin embargo, dado que hasta la fecha no se ha llevado a cabo ningún plan de actuación concreto sobre el mismo, no se ha podido acometer ninguna construcción, hallándose en la actualidad baldío.
- Solares Polígono Ciudad del Transporte: Respecto a estos solares urbanos, se están buscando posibles interesados en alquilar naves industriales en este emplazamiento, y en caso de llegar a un acuerdo, la sociedad acometería la construcción de la/s nave/s para luego alquilarla/s. De momento no existe ningún acuerdo.

A la fecha del presente folleto, las inversiones que habrán de realizarse respecto a los proyectos descritos aún no están cuantificadas, ya que aún están pendientes de los estudios encargados y del resultado de los planes de actuación.

CAPITULO V

EL PATRIMONIO, LA SITUACION FINANCIERA Y LOS RESULTADOS

V.I. INFORMACIONES CONTABLES INDIVIDUALES

V.1.1. Cuadro comparativo del balance y cuenta de pérdidas y ganancias del último ejercicio cerrado con los de los dos ejercicios anteriores de CALPE INVEST, S.A., RANZANET, S.A. e INVICID, S.L.

V.1.2. Cuadros de financiación comparativos.

V.1.3. Ratios

V.1.4. En los **Anexos I, II y III** se incorporan el informe de auditoría acompañado de las Cuentas Anuales y del Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2002 CALPE INVEST, S.A., RANZANET, S.A. e INVICID, S.L.. Tanto las Cuentas Anuales como los Informes de Gestión respectivos se hallan pendientes de aprobación por las Juntas Generales.

A continuación se recoge la información contable a que hacen referencia los puntos **V.1.1. y V.1.2.:**

CALPE INVEST, S.A.
BALANCE DE SITUACION A 31-DICIEMBRE
(Miles de Euros)

| ACTIVO | 2000 | 2001 | 2002 |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Inmovilizado | | | |
| Inmovilizado Material | 1.368 | 1.337 | 1.307 |
| Inmovilizado Inmaterial | - | - | - |
| | 1.368 | 1.337 | 1.307 |
| Activo Circulante | | | |
| Deudores | 71 | 81 | 94 |
| Cartera de Inversiones Financieras | 3.241 | 3.619 | 3.915 |
| Tesorería | 85 | 35 | 28 |
| | 3.397 | 3.735 | 4.037 |
| Total Activo | 4.765 | 5.072 | 5.344 |
| PASIVO | | | |
| Fondos Propios | | | |
| Capital | 2.111 | 2.111 | 2.111 |
| Reserva legal | 257 | 286 | 347 |
| Reservas voluntarias | 1.931 | 2.190 | 2.433 |
| Reservas adaptación al euro | 3 | 3 | 3 |
| Beneficio del ejercicio | 288 | 304 | 263 |
| | 4.590 | 4.894 | 5.157 |
| Acreeedores a corto plazo | | | |
| Otros acreedores | 6 | 1 | 30 |
| Administraciones Públicas | 169 | 177 | 157 |
| | 175 | 178 | 187 |
| Total Pasivo | 4.765 | 5.072 | 5.344 |

CALPE INVEST, S.A.
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS A 31-DICIEMBRE
(Miles de Euros)

| | 2000 | 2001 | 2002 |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Ingresos de las actividades ordinarias | | | |
| Otros ingresos de explotación | | | |
| Ingresos de arrendamientos | 536 | 545 | 574 |
| Ingresos financieros | | | |
| Dividendos | 7 | 9 | 15 |
| Intereses de inversiones renta fija | - | - | - |
| Intereses cuentas corrientes | 1 | 1 | - |
| Beneficio en venta y amortización de valores | 5 | 9 | 11 |
| Total ingresos de las actividades ordinarias | 549 | 564 | 600 |
| Gastos de las actividades ordinarias | | | |
| Dotación para amortización del inmovilizado | | | |
| Amortización de inmovilizado material | (30) | (31) | (30) |
| Gastos de explotación | | | |
| Servicios exteriores | (7) | (6) | (56) |
| Tributos | (15) | (16) | (14) |
| Otros gastos de gestión corriente | (47) | (50) | (59) |
| Gastos financieros | | | |
| Intereses | - | - | - |
| Variación provisiones cartera invers.financ. | 40 | (2) | (24) |
| Pérdidas en venta y amortización de valores | (54) | - | (16) |
| Total gastos de las actividades ordinarias | (113) | (105) | (199) |

| | | | |
|-------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Beneficios (Pérdidas) antes de impuestos | 436 | 459 | 401 |
| Impuesto sobre Sociedades | (148) | (155) | (138) |
| Beneficios (Pérdidas) del ejercicio | 288 | 304 | 263 |

CALPE INVEST, S.A.
CUADRO DE FINANCIACION

| (Miles de Euros) | 2000 | 2001 | 2002 |
|---------------------------------------------------|------|------|------|
| APLICACIONES | | | |
| Reducción de capital social | - | - | - |
| Total Aplicaciones | - | - | - |
| ORIGENES | | | |
| Beneficio del ejercicio | 288 | 304 | 263 |
| Dot.amortización inmovilizado | 30 | 31 | 30 |
| Total Orígenes | 318 | 335 | 293 |
| Exceso/defecto de Aplicaciones s/ Orígenes | 318 | 335 | 293 |

ANALISIS VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE

| | Aumentos | | | Disminuciones | | |
|-----------------------------------------------|----------|------|------|---------------|------|------|
| | 2000 | 2001 | 2002 | 2000 | 2001 | 2002 |
| Deudores | 16 | 10 | 13 | - | - | - |
| Cartera de inversiones financieras | 272 | 378 | 296 | - | - | - |
| Tesorería | 50 | - | - | 0 | 50 | 7 |
| Acreedores | - | - | - | 20 | 3 | 9 |
| | 338 | 388 | 309 | 20 | 53 | 16 |
| Aumento/Disminución capital circulante | 318 | 335 | 293 | - | - | - |

RANZANET, S.A.**BALANCE DE SITUACION A 31-DICIEMBRE**

(Miles de Euros)

| ACTIVO | 2000 | 2001 | 2002 |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Inmovilizado | | | |
| Inmovilizado Material | 2.258 | 2.304 | 2.767 |
| Inmovilizado Financiero | 602 | 3.054 | 2.962 |
| | 2.860 | 5.357 | 5.728 |
| Gastos a distribuir en varios ejercicios | 31 | - | 10 |
| Activo Circulante | | | |
| Existencias | - | - | - |
| Deudores | 46 | 186 | 182 |
| Inversiones Financieras Temporales | 5 | 3 | 3 |
| Tesorería | 297 | 2 | 309 |
| Ajustes por periodificación | - | - | - |
| | 347 | 191 | 495 |
| Total Activo | 3.238 | 5.549 | 6.233 |
| PASIVO | | | |
| Fondos Propios | | | |
| Capital | 626 | 626 | 626 |
| Reservas | 1.344 | 1.354 | 2.614 |
| Resultados de ejercicios anteriores | (24) | - | - |
| Pérdidas y ganancias | 33 | 1.260 | 217 |
| | 1.980 | 3.240 | 3.457 |
| Acreedores a largo plazo | 17 | 17 | 17 |
| Acreedores a corto plazo | 1.241 | 2.292 | 2.759 |
| Total Pasivo | 3.238 | 5.549 | 6.233 |

El significativo aumento experimentado por la cifra de beneficios en el ejercicio 2001 se debió fundamentalmente al beneficio extraordinario obtenido por la venta de una parcela (nº 23) en el polígono industrial Ciudad del Transporte (Castellón), que ascendió a 1.179 miles de euros.

Asimismo, también contribuyó al incremento del beneficio del 2001, aunque en menor medida, el aumento de los ingresos financieros provenientes de la cartera de valores de la sociedad (el 2001 fue el primer ejercicio en el que la sociedad comienza a invertir en valores cotizados con cierto volumen). Estas mismas razones explican el descenso del beneficio en el ejercicio 2002 respecto al año anterior, ya que en el 2002, tanto los resultados extraordinarios como los ingresos financieros han sido muy inferiores (ver Cuenta de Pérdidas y Ganancias).

Los resultados extraordinarios del ejercicio 2002 proceden fundamentalmente de la venta de una parte de la Explanada Borriol (215 mil euros) y del cobro de una indemnización por una expropiación forzosa (84 miles de euros)

El aumento de la partida de Acreedores a corto plazo correspondiente al ejercicio 2001 se debe en gran parte al aumento de la cuenta de Hacienda Pública como consecuencia, a su vez, del aumento experimentado por la cifra de beneficio de dicho ejercicio. En el ejercicio 2002, se incluye bajo este epígrafe un pagaré emitido por la sociedad por importe de 519 miles de euros.

RANZANET, S.A.**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS A 31-DICIEMBRE**

(Miles de Euros)

| DEBE | 2000 | 2001 | 2002 |
|---------------------------------------------------|-------------|--------------|-------------|
| GASTOS | | | |
| 1. Consumos de explotación | 2 | 1 | 0 |
| 3. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado | 7 | 8 | 8 |
| 4. Variación provisiones de tráfico | | 5 | |
| | - | | - |
| 5. Otros gastos de explotación | 51 | 44 | 85 |
| I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN | 92 | 103 | 98 |
| 6. Gastos financieros y gastos asimilados | | | |
| a) Por deudas con empresas del grupo | 45 | 30 | 9 |
| c) Por otras deudas | 18 | 81 | 73 |
| d) Pérdidas de inversiones financieras | | | |
| | - | - | - |
| 7. Variación provisiones inversiones financieras | | 26 | 72 |
| | - | | |
| II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS | | 469 | |
| | - | | - |
| III. BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS | 49 | 572 | 13 |
| 10. Pérdidas procedentes del inmovilizado | - | - | 6 |
| IV. RESULTADOS EXTRAORD. POSITIVOS | 2 | 1.256 | 294 |
| V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS | 51 | 1.828 | 308 |
| 14. Impuesto sobre Sociedades | 18 | 568 | 91 |
| VI. RESULTADO EJERCICIO (BENEFICIOS) | 33 | 1.260 | 217 |
| HABER | | | |
| INGRESOS | | | |
| 1. Ingresos de explotación | | | |
| a) Inmporte neto de la cifra de negocios | 152 | 161 | 192 |
| 2. Ingresos financieros | | | |
| a) En empresas del grupo | 20 | | |
| | | - | - |
| c) Otros | | 187 | 69 |
| | - | | |
| d) Beneficios en inversiones financieras | | 419 | |
| | - | | - |
| II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS | 43 | | 85 |
| | | - | |
| III. PERDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS | | | |
| | - | - | - |
| 4. Beneficios en enajenación de inmovilizado | | 1.179 | 215 |
| | - | | |
| 7. Ingresos extraordinarios | 2 | | 85 |
| | | - | |
| 8. Ingresos y beneficios de otros ejercicios | | 78 | |
| | - | | |
| IV. RESULTADOS EXTRAORD. NEGATIVOS | | | |
| | - | - | - |
| V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS | | | |
| | - | - | - |

VI. RESULTADOS EJERCICIO (PERDIDAS)

- - -

RANZANET, S.A.**CUADRO DE FINANCIACION**

| (Miles de Euros) | 2000 | 2001 | 2002 |
|---------------------------------------------------|------------|----------------|--------------|
| APLICACIONES | | | |
| Gastos de establecim. Y formaliz. Deudas | 52 | | 19 |
| | | - | |
| Inmovilizaciones materiales | 68 | 160 | 538 |
| Inmovilizaciones financieras | | 3.701 | 10 |
| | | - | |
| Total Aplicaciones | 120 | 3.861 | 567 |
| ORIGENES | | | |
| Recursos procedentes de las operaciones | 82 | 146 | 97 |
| Enajenación inmovilizado: | | | |
| Inmovilizaciones materiales | | 1.285 | 276 |
| | | - | |
| Inmovilizaciones financieras | 30 | 1.223 | - |
| Cancel.anticip.o traspaso a c/p de inmov.financ. | - | - | 30 |
| Total Orígenes | 112 | 2.655 | 403 |
| Exceso/defecto de Aplicaciones s/ Orígenes | (8) | (1.207) | (164) |

ANALISIS VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE

| | Aumentos | | | Disminuciones | | |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|---------------|----------------|--------------|
| | 2000 | 2001 | 2002 | 2000 | 2001 | 2002 |
| Existencias | | | - | 1 | | - |
| Deudores | - | 140 | - | 332 | - | 33 |
| Acreeedores | 114 | | - | - | 1.051 | 468 |
| | | - | | | | |
| Inversiones financieras temporales | | | 30 | 0 | 2 | - |
| Tesorería | 218 | | 307 | - | 294 | - |
| | | - | | | | |
| Ajustes por periodificación | | | - | 6 | | - |
| | - | - | | | - | |
| | 332 | 140 | 337 | 339 | 1.346 | 501 |
| Aumento/Disminución capital circulante | | | | (8) | (1.207) | (164) |
| | - | - | | | | |

INVICID, S.L.
BALANCE DE SITUACION A 22-DICIEMBRE
(Miles de Euros)

| ACTIVO | 2000 | 2001 | 2002 |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Inmovilizado | | | |
| Inmovilizado Inmaterial | 0 | 0 | 1 |
| Inmovilizado Material | 3.582 | 3.528 | 3.281 |
| Inmovilizado Financiero | 11.949 | 12.690 | 12.952 |
| | 15.532 | 16.218 | 16.234 |
| Activo Circulante | | | |
| Existencias | 12 | 10 | 21 |
| Deudores | 139 | 145 | 168 |
| Inversiones Financieras Temporales | 302 | 321 | 340 |
| Tesorería | 296 | 102 | 421 |
| Ajustes por periodificación | 20 | 1 | 2 |
| | 769 | 579 | 952 |
| Total Activo | 16.301 | 16.797 | 17.186 |
| PASIVO | | | |
| Fondos Propios | | | |
| Capital | 3.540 | 3.540 | 3.540 |
| Reservas | 5.948 | 6.735 | 7.884 |
| Pérdidas y ganancias | 787 | 1.148 | 1.206 |
| | 10.275 | 11.423 | 12.629 |
| Acreedores a largo plazo | 4.982 | 4.367 | 3.709 |
| Acreedores a corto plazo | 1.044 | 1.006 | 848 |
| Total Pasivo | 16.301 | 16.797 | 17.186 |

INVICID, S.L.**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS A 22-DICIEMBRE**

(Miles de Euros)

| DEBE | 2000 | 2001 | 2002 |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| GASTOS | | | |
| 1. Consumos de explotación | 380 | 385 | 406 |
| 2. Gastos de Personal | | | |
| a) Sueldos y salarios | 134 | 135 | 120 |
| b) Cargas sociales | 36 | 38 | 35 |
| 3. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado | 154 | 152 | 152 |
| 4. Variación provisiones de tráfico | 60 | | |
| | | - | - |
| 5. Otros gastos de explotación | 256 | 190 | 231 |
| I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN | 1.107 | 1.376 | 1.301 |
| 6. Gastos financieros y gastos asimilados | | | |
| c) Por otras deudas | 50 | 275 | 209 |
| d) Pérdidas de inversiones financieras | 158 | 20 | 44 |
| 7. Variación provisiones inversiones financieras | 27 | 190 | 339 |
| II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS | 322 | | |
| | | - | - |
| III. BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS | 1.429 | 1.098 | 1.283 |
| 9. Variación provisiones de inmovilizado | 112 | (574) | (306) |
| 10. Pérdidas del inmovilizado | | | |
| | - | - | - |
| 12. Gastos extraordinarios | 0 | 0 | 0 |
| 13 Gastos y pérdidas de otros ejercicios | | | 0 |
| | - | - | - |
| IV. RESULTADOS EXTRAORD. POSITIVOS | | 574 | 339 |
| | - | | |
| V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS | 1.322 | 1.672 | 1.622 |
| 14. Impuesto sobre Sociedades | 535 | 524 | 416 |
| VI. RESULTADO EJERCICIO (BENEFICIOS) | 787 | 1.148 | 1.206 |
| HABER | | | |
| INGRESOS | | | |
| 1. Ingresos de explotación | | | |
| a) Inmporte neto de la cifra de negocios | 525 | 599 | 605 |
| b) Otros ingresos de explotación | 1.602 | 1.677 | 1.641 |
| 2. Ingresos financieros | | | |
| a) En empresas del grupo | 0 | | |
| | | - | - |
| b) En empresas asociadas | 612 | 64 | 442 |
| c) Otros | 144 | 122 | 131 |
| d) Beneficios en inversiones financieras | | 22 | 2 |
| | - | | |
| II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS | | 278 | 18 |
| | - | | |
| III. PERDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS | | | |
| | - | - | - |
| 4. Beneficio en enajenación del inmovilizado | - | - | 1 |
| 7. Ingresos extraordinarios | - | - | 32 |
| 8. Ingresos y beneficios de otros ejercicios | 5 | | |
| | | - | - |

| | | | |
|-------------------------------------|-----|---|---|
| IV. RESULTADOS EXTRAORD.NEGATIVOS | 107 | - | - |
| V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS | | - | - |
| VI. RESULTADOS EJERCICIO (PERDIDAS) | | - | - |

El significativo aumento del beneficio en el ejercicio 2001 se debe fundamentalmente a las variaciones positivas de las provisiones de inmovilizado, provenientes de un exceso de provisión por depreciación de la cartera.

Igualmente, en el ejercicio 2002 los resultados extraordinarios positivos se deben fundamentalmente a las variaciones positivas de las provisiones de inmovilizado, provenientes de un exceso de provisión por depreciación de la cartera.

INVICID, S.L.

CUADRO DE FINANCIACION

| (Miles de Euros) | 2000 | 2001 | 2002 |
|---------------------------------------------------|----------------|--------------|--------------|
| APLICACIONES | | | |
| Inmovilizaciones inmatrimoniales | | - | 1 |
| | - | | |
| Inmovilizaciones materiales | 1.925 | 97 | 70 |
| Inmovilizaciones financieras: | | | |
| Empresas asociadas | 1.296 | | - |
| | | - | |
| Otras inversiones financieras | 4.927 | 1.069 | 941 |
| Cancelación o traspaso a c/p de deuda a l/p: | | | |
| De otras deudas | 553 | 616 | 658 |
| Total Aplicaciones | 8.701 | 1.782 | 1.670 |
| ORIGENES | | | |
| Recursos procedentes de las operaciones | 2.818 | 886 | 1.390 |
| Deudas a l/p | | 1 | - |
| | - | | |
| Enajenación inmovilizado: | | | |
| Inmovilizaciones materiales | 138 | | 166 |
| | | - | |
| Inmovilizaciones financieras: | | | |
| Empresas asociadas | 3.926 | | - |
| | | - | |
| Otras inversiones financieras | 521 | 434 | 312 |
| Cancelación o traspaso a c/p de inmov.finan. | 298 | 309 | 334 |
| Total Orígenes | 7.701 | 1.630 | 2.202 |
| Exceso/defecto de Aplicaciones s/ Orígenes | (1.000) | (152) | 532 |

ANALISIS VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE

| Aumentos | | | Disminuciones | | |
|----------|------|------|---------------|------|------|
| 2000 | 2001 | 2002 | 2000 | 2001 | 2002 |

| | | | | | | |
|-----------------------------------------------|---|----|-----|---------|-------|---|
| Existencias | | | 11 | 2 | 2 | - |
| Deudores | - | - | 23 | 344 | | - |
| Acreedores | - | 37 | 158 | 64 | - | - |
| Inversiones financieras temporales | - | 18 | 20 | 209 | - | - |
| Tesorería | - | | 319 | 375 | 194 | - |
| Ajustes por periodificación | - | - | 1 | 8 | 19 | - |
| | - | - | | | | - |
| | | 62 | 532 | 1.000 | 215 | - |
| Aumento/Disminución capital circulante | - | - | 532 | (1.000) | (152) | - |

V.1.3. RATIOS**CALPE INVEST, S.A.**

| RATIOS | 2000 | 2001 | 2002 |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Liquidez (1) | 19,41 | 20,98 | 21,59 |
| Apalancamiento (2) | - | - | - |
| Fondo de Maniobra (3) | 3.222 | 3.557 | 3.850 |
| Ingresos explot./Activos Totales | 0,11 | 0,11 | 0,11 |
| Margen explot./Ingresos explot. | 81,53% | 81,10% | 72,30% |
| ROE (4) | 6,27% | 6,21% | 5,11% |

RANZANET, S.A.

| RATIOS | 2000 | 2001 | 2002 |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Liquidez (1) | 0,28 | 0,08 | 0,18 |
| Apalancamiento (2) | 0,33 | 0,29 | 0,36 |
| Fondo de Maniobra (3) | (894) | (2.101) | (2.265) |
| Ingresos explot./Activos Totales | 0,05 | 0,03 | 0,03 |
| Margen explot./Ingresos explot. | 60,67% | 63,98% | 51,22% |
| ROE (4) | 1,69% | 38,89% | 6,28% |

INVICID, S.L.

| RATIOS | 2000 | 2001 | 2002 |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Liquidez (1) | 0,72 | 0,57 | 1,10 |
| Apalancamiento (2) | 0,34 | 0,30 | 0,25 |
| Fondo de Maniobra (3) | (275) | (427) | 104 |
| Ingresos explot./Activos Totales | 0,13 | 0,14 | 0,13 |
| Margen explot./Ingresos explot. | 52,04% | 60,48% | 57,93% |
| ROE (4) | 7,66% | 10,05% | 9,55% |

(1) (Activo Circulante - Existencias)/Pasivo Circulante

(2) Endeudamiento financiero / Pasivo Total

(3) Activo Circulante - Pasivo Circulante

(4) Beneficio Neto / Fondos Propios

V.2 BALANCES DE FUSIÓN

A continuación se recogen los Balances de fusión de CALPE INVEST, S.A., RANZANET, S.A. e INVICID, S.A.L. cerrados a 30 de junio de 2002, y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de CALPE INVET, S.A. a 30 de junio de 2002.

CALPE INVEST, S.A.
Balances de situación a 30 de junio de 2002 y a 31 de diciembre de 2001
(Cifras en Miles de Euros)

| ACTIVO | Saldo al 30.6.02 | Saldo al 31.12.01 |
|------------------------------------|---------------------|----------------------|
| INMOVILIZADO | 1.322 | 1.337 |
| Inmovilizaciones materiales | 1.322 | 1.337 |
| Inmovilizaciones financieras | -- | -- |
| ACTIVO CIRCULANTE | 3.918 | 3.735 |
| Deudores | 39 | 81 |
| Inversiones financieras temporales | 3.879 | 3.619 |
| Tesorería | -- | 35 |
| TOTAL ACTIVO | 5.240 | 5.072 |

| PASIVO | Saldo al 30.6.02 | Saldo al 31.12.01 |
|---------------------------------|---------------------|----------------------|
| FONDOS PROPIOS | 5.058 | 4.894 |
| Capital suscrito | 2.111 | 2.111 |
| Reserva legal | 346 | 286 |
| Reservas voluntarias | 2.434 | 2.190 |
| Reservas adaptación al euro | 3 | 3 |
| Beneficio del ejercicio | 164 | 304 |
| ACREEDORES A CORTO PLAZO | 182 | 178 |
| Otros acreedores | 3 | 1 |
| Administraciones Públicas | 179 | 177 |
| TOTAL PASIVO | 5.240 | 5.072 |

CALPE INVEST, S.A.**Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 30 de junio de 2002 y a 31 de diciembre de 2001**

(Miles de Euros)

| | 30/06/02 | 31/12/01 |
|-----------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Ingresos de las actividades ordinarias | | |
| Otros ingresos de explotación | | |
| Ingresos de arrendamientos | 280 | 545 |
| Ingresos financieros | | |
| Dividendos | - | 9 |
| Intereses cuentas corrientes | - | 1 |
| Beneficio en venta y amortización de valores | 12 | 9 |
| Total ingresos de las actividades ordinarias | 292 | 564 |
| Gastos de las actividades ordinarias | | |
| Dotación para amortización del inmovilizado | | |
| Amortización de inmovilizado material | (15) | (31) |
| Gastos de explotación | | |
| Servicios exteriores | - | (6) |
| Tributos | (2) | (16) |
| Otros gastos de gestión corriente | (26) | (50) |
| Gastos financieros | | |
| Intereses | - | - |
| Variación provisiones cartera invers.financ. | - | (2) |
| Pérdidas en venta y amortización de valores | (2) | - |
| Total gastos de las actividades ordinarias | (45) | (105) |
| Beneficios (Pérdidas) antes de impuestos | 247 | 459 |
| Impuesto sobre Sociedades | (83) | (155) |
| Beneficios (Pérdidas) del ejercicio | 164 | 304 |

RANZANET S.A.**Balances de Situación abreviados al 30 de junio de 2002 y 31 de diciembre de 2001 (expresados en euros)**

| ACTIVO | Saldo al 30.6.02 | Saldo al 31.12.01 | PASIVO | Saldo al 30.6.02 | Saldo al 31.12.01 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS | -- | -- | FONDOS PROPIOS | 3.325.852 | 3.239.668 |
| | | | Capital suscrito | 626.044 | 626.044 |
| INMOVILIZADO | 5.287.965 | 5.357.497 | Prima de emisión | -- | -- |
| Gastos de establecimiento | -- | -- | Reserva de revalorización | -- | -- |
| Inmovilizaciones inmateriales | -- | -- | Reservas | 2.613.624 | 1.353.781 |
| Inmovilizaciones materiales | 2.326.343 | 2.303.588 | Resultados de ejercicios anteriores | -- | -- |
| Inmovilizaciones financieras | 2.961.622 | 3.053.909 | Pérdidas y Ganancias. Beneficio/(pérdida) | 86.184 | 1.259.843 |
| Acciones propias | -- | -- | Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio | -- | -- |
| Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo | -- | -- | Acciones propias para reducción de capital | -- | -- |
| GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS | -- | -- | INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS | -- | -- |
| ACTIVO CIRCULANTE | 415.079 | 191.105 | PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS | -- | -- |
| Accionistas por desembolsos exigidos | -- | -- | ACREEDORES A LARGO PLAZO | 17.229 | 17.229 |
| Existencias | -- | -- | ACREEDORES A CORTO PLAZO | 2.359.963 | 2.291.705 |
| Deudores | 47.934 | 185.680 | PROVISIONES RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO | -- | -- |
| Inversiones financieras temporales | 3.179 | 3.179 | | | |
| Acciones propias a corto plazo | -- | -- | | | |
| Tesorería | 363.966 | 2.246 | | | |
| Ajustes por periodificación | -- | -- | | | |
| TOTAL ACTIVO | 5.703.044 | 5.548.602 | TOTAL PASIVO | 5.703.044 | 5.548.602 |

INVICID,S.L.**Balances de Situación abreviados al 30 de junio de 2002 y 22 de diciembre de 2001 (expresados en euros)**

| ACTIVO | Saldo al 30.06.02 | Saldo al 22.12.01 | PASIVO | Saldo al 30.06.02 | Saldo al 22.12.01 |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS | -- | -- | FONDOS PROPIOS | 11.810.077 | 11.423.330 |
| INMOVILIZADO | 16.170.127 | 16.218.025 | Capital suscrito | 3.539.721 | 3.539.721 |
| Gastos de establecimiento | -- | -- | Prima de emisión | -- | -- |
| Inmovilizaciones inmateriales | 161 | 212 | Reserva de revalorización | -- | -- |
| Inmovilizaciones materiales | 3.351.236 | 3.527.779 | Reservas | 7.883.609 | 6.735.429 |
| Inmovilizaciones financieras | 12.818.730 | 12.690.034 | Resultados de ejercicios anteriores | -- | -- |
| Acciones propias | -- | -- | Pérdidas y Ganancias. Beneficio/(pérdida) | 386.747 | 1.148.180 |
| Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo | -- | -- | Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio | -- | -- |
| GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS | -- | -- | Acciones propias para reducción de capital | -- | -- |
| ACTIVO CIRCULANTE | 943.604 | 579.024 | INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS | -- | -- |
| Accionistas por desembolsos exigidos | -- | -- | PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS | -- | -- |
| Existencias | 10.070 | 10.070 | ACREEDORES A LARGO PLAZO | 4.049.657 | 4.367.317 |
| Deudores | 223.867 | 145.280 | ACREEDORES A CORTO PLAZO | 1.253.997 | 1.006.402 |
| Inversiones financieras temporales | 330.927 | 320.526 | PROVISIONES RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO | -- | -- |
| Acciones propias a corto plazo | -- | -- | | | |
| Tesorería | 357.237 | 102.011 | | | |
| Ajustes por periodificación | 21.503 | 1.137 | | | |
| TOTAL ACTIVO | 17.113.731 | 16.797.049 | TOTAL PASIVO | 17.113.731 | 16.797.049 |

CAPITULO VI

LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR

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

VI.1.1 Composición actual del Consejo de Administración es la siguiente:

Los miembros del Consejo de Administración de CALPE INVEST, S.A., son los siguientes:

| Cargo | Nombre | Fecha 1^{er} nombram. | Carácter |
|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Presidenta | Inmaculada Castellanos Escrig | JG de 29/06/95 | Independiente |
| Vocal | Rafael Vilarrasa Cantón | JG de 04/06/91 | Independiente |
| Vocal | Silvestre González Diago | JG de 29/06/93 | Ejecutivo |
| Secretario No Consejero | Emilio Salvador Soutullo | CA de 13/08/93 | Independiente |

JG = Junta General CA = Consejo Administración

No se prevén cambios en el seno del Consejo de Administración de CALPE INVEST, S.A. como consecuencia de la fusión con RANZANET, S.A. e INVICID, S.L.

En relación con el Consejo de Administración de CALPE INVEST, S.A., cabe señalar lo siguiente:

- Los miembros del Consejo de Administración son designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas, por un plazo de cinco años, pudiendo ser reelegidos, una o más veces, por períodos de igual duración máxima
- Según los Estatutos Sociales, el número mínimo de consejeros es de tres, y el máximo de nueve. En la actualidad el Consejo de Administración está formado por cuatro miembros, siendo el Secretario no-consejero.
- No existe ninguna restricción en los Estatutos Sociales que limite a los miembros del Consejo de Administración por edad u otras razones. Tampoco es necesario ser accionistas para ser miembro del Consejo.
- El Consejo, a su vez, elige en su seno (si la Junta no lo hubiera designado), un Presidente, y uno o varios Vicepresidentes, y un Secretario, y un Vicesecretario. El Secretario y el Vicesecretario podrán no ser Consejeros, en cuyo caso asistirán con voz pero sin voto a las reuniones.
- El Consejo celebra una reunión ordinaria al año, reuniéndose de manera extraordinaria cuando las circunstancias lo hacen aconsejable o necesario para el funcionamiento de la sociedad.
- Los acuerdos del Consejo se adoptan por mayoría absoluta de los asistentes, salvo los casos en que la Ley o los Estatutos exijan mayoría reforzada, decidiendo en caso de empate el voto de la Presidenta.
- De acuerdo con el artículo 26 de los estatutos sociales, el Consejo podrá delegar, con carácter temporal o permanente, sus facultades en uno o varios Consejeros-Delegados. La delegación expresará si se delegan todas las facultades delegables o particularizará

las que se delegan y, si son varios Consejeros-Delegados, indicará el régimen de su actuación. En ningún caso podrá delegarse la rendición de cuentas, la presentación de balances a la Junta General ni las facultades que esta conceda al Consejo, salvo que fuera expresamente facultado por ella.

La delegación permanente y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirá el voto favorable de los 2/3 de los componentes del Consejo.

- La sociedad decidió no implementar las recomendaciones del Código de Buen Gobierno (Informe Olivencia) dada la dimensión de la compañía. Por lo tanto, no dispone de un reglamento del Consejo de Administración, ni están constituidas comisiones delegadas.

La sociedad regula el funcionamiento del Consejo de Administración en sus Estatutos Sociales, existiendo, asimismo, un Reglamento Interno de Conducta de obligado cumplimiento, a que se refiere el Real Decreto 629/1993 de 3 de mayo, que regula la actuación del órgano de administración y altos directivos de la sociedad en la medida en que lleven a cabo actividades relacionadas con los mercados de valores. Dicho Reglamento se halla depositado en la C.N.M.V..

Respecto a las medidas propuestas por el Informe Aldama (informe emitido por la *Comisión Especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad en los Mercado y en las Sociedades Cotizadas*, conocida como la “Comisión Aldama”), que aborda varios aspectos del Gobierno Corporativo, la sociedad tiene previsto adoptarlas en la medida en que vayan siendo incorporadas a la normativa aplicable, y por lo tanto resulten legalmente obligatorias. Así, ante la entrada en vigor de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, la sociedad tiene intención de someter a la aprobación de la próxima Junta General de Accionistas las modificaciones estatutarias pertinentes para la regulación del Comité de Auditoría (cuya obligatoriedad ha venido impuesta por la mencionada Ley), que creen el marco estatutario adecuado para la constitución y puesta en funcionamiento de dicho Comité.

VI.1.2 Directores y demás personas que asumen la gestión a nivel más elevado

Don Silvestre González Diago, miembro del Consejo de Administración, dispone de poderes para abordar asuntos ordinarios de la actividad de la empresa.

VI.1.3. Fundadores de la sociedad si fue fundada hace menos de cinco años.

La Sociedad fue fundada hace más de cinco años.

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 y otros valores que den derecho a su adquisición de los que dichas personas sean titulares o representantes, directa o indirectamente.

| Consejero | Nº acciones | % capital |
|-------------------------------|--------------------|------------------|
| Inmaculada Castellanos Escrig | 1 | 0,00 |
| Rafael Vilarrasa Cantón | 1 | 0,00 |

La acción que, respectivamente, poseen los mencionados consejeros la ostentan de forma directa, no detentando ninguna participación en la sociedad de forma indirecta. Ninguno de los consejeros de CALPE INVEST, S.A. ostenta participación alguna en las sociedades que serán absorbidas (RANZANET, S.A. e INVICID, S.L.), por lo que no tendrán más participaciones, una vez llevada a cabo la fusión, al margen de las ya descritas en el cuadro anterior.

VI.2.2. Participaciones de las personas citadas en el apartado VI.1. en operaciones inhabituales o relevantes de la sociedad en el transcurso del último ejercicio y del corriente.

Los miembros del Consejo de Administración y demás personas que asumen la gestión de las Sociedad al nivel más elevado no han participado ni participan en las transacciones inhabituales y/o relevantes de la Sociedad.

VI.2.3. Importes de sueldos y dietas devengados en el último ejercicio por las personas citadas en el apartado VI.1.

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2002 y los meses transcurridos del presente ejercicio económico, los miembros del Consejo de Administración no han percibido cantidad alguna por ningún concepto.

VI.2.4. Importe de las obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida

No existe obligación contraída en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros del Consejo de Administración.

VI.2.5. Importe global de anticipos, créditos y garantías dados por el emisor a las personas citadas en el apartado VI.1.

No existen anticipos ni créditos concedidos ni garantías constituidas por el emisor a favor de los miembros del Consejo de Administración.

VI.2.6. Mención de las principales actividades que las personas citadas ejercen fuera de la sociedad y que puedan estar relacionadas con la propia sociedad.

Estas personas no ejercen actividad alguna fuera de la Sociedad que sea significativa en relación con la misma.

Los consejeros de la Sociedad son, asimismo, consejeros de las siguientes sociedades cotizadas:

Inmaculada Castellanos Escrig: Ganancia Patrimonial, S.A., SIM, Multicartera, S.A., SIM, Rentival de Inversiones, S.A., SIM, Inversiones Campea, SIMCAV, S.A. y Proyección de Rentas, SIMCAV, S.A.

Rafael Vilarrasa Cantón: Capgesa, S.A., SIM, Inversiones Herca, S.A., SIM, Odami de Valores, S.A., SIM y Rentival de Inversiones, S.A., SIM.

Silvestre González Diago: Hispana Holding, S.A.

VI.3 CONTROL SOBRE EL EMISOR

A efectos de lo dispuesto en el artículo 2.1 del R.D. 1197/1991 de 26 de julio, sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, ninguna persona física o jurídica ostenta el control de la sociedad con carácter previo a la fusión, ni la ostentará después de que se lleve a efecto dicha operación societaria en virtud de las participaciones accionariales actuales.

VI.4 RESTRICCIONES Y LIMITACIONES ESTATUTARIAS A LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES IMPORTANTES DE TERCEROS EN LA SOCIEDAD.

No existen preceptos estatutarios que supongan o puedan llegar a suponer una restricción o una limitación a la adquisición de participaciones importantes en la Sociedad por parte de terceros ajenos a la misma, ni limitaciones de voto.

VI.5 PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS EN EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD

Las participaciones significativas, antes y después de la fusión, en el capital social a que se refiere el R.D. 377/1991 de 15 de marzo se detallan a continuación:

| Accionista | Antes de fusión | | | | Después de fusión | | | |
|----------------------------|-----------------|--------|--------|-----------|-------------------|--------|---------|-----------|
| | Nº Acciones | | | % Capital | Nº Acciones (**) | | | % Capital |
| | Directas | Indir. | Total | | Directas | Indir. | Total | |
| Unión de Valores, S.A. (*) | 25.025 | 34.800 | 59.825 | 17,01 | 254.813 | 34.800 | 289.613 | 35,08 |
| Dª Rosa Aznar Tena | 18.806 | -- | 18.806 | 5,35 | 18.806 | -- | 18.806 | 2,28 |
| Dª Librada Aznar Tena | 39.189 | -- | 39.189 | 11,14 | 39.189 | -- | 39.189 | 4,75 |
| Selec, S.A. | -- | -- | -- | -- | 155.250 | -- | 155.250 | 18,80 |
| Roure, S.A. | -- | -- | -- | -- | 62.100 | -- | 62.100 | 7,52 |

(*) Unión de Valores, S.A. ostenta su participación indirecta a través de Intercartera, S.A., de la que ostenta una participación del 99,99%.

(**) Resultado de la aplicación de las respectivas ecuaciones de canje previstas para la absorción de RANZANET, S.A. e INVICID, S.L.

Las accionistas Dª Rosa Aznar Tena y Dª Librada Aznar Tena no ostentan la titularidad de ninguna acción de Roure, S.A. ni Selec, S.A., ni pertenecen a los órganos de administración de dichas sociedades.

VI.6. NUMERO DE ACCIONISTAS APROXIMADO

CALPE INVEST, S.A. desconoce con exactitud el número de accionistas que tiene. La única información de la que dispone es la recabada de algunas entidades adheridas con ocasión de la celebración de la última Junta General de Accionistas. Conforme a ello, se tiene constancia de la existencia, al menos, de 103 accionistas, titulares de un total de 351.759 acciones.

VI.7. IDENTIFICACION DE LAS PERSONAS O ENTIDADES QUE SEAN PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD BAJO CUALQUIER FORMA JURÍDICA Y PARTICIPEN EN LAS DEUDAS A LARGO PLAZO DE LA MISMA EN MÁS DE UN 20 POR CIEN

CALPE INVEST, S.A. no tiene acreedores a largo plazo.

La partida de acreedores a largo plazo de INVICID, S.L. corresponden a un préstamo del Banco de Valencia cuyos detalles son los siguientes:

| Importe Inicial | Importe a 22/12/02 | Tipo interés vigente | Vencimiento | Garantías |
|-----------------|-----------------------|----------------------|-------------|-----------|
| 6.611.133,15 | 4.172.597,80 (*) | 4,25 % | 15-07-2008 | Ninguna |

(*) De este importe, 3.517.815,51 euros corresponden a deudas a largo plazo, y 654.782,29 euros a deudas a corto plazo.

El citado préstamo representa, sobre los datos del Balance Proforma de CALPE INVEST, S.A. a cierre del ejercicio 2002 (elaborado bajo el supuesto de que a dicha fecha ya hubieran estado fusionadas las tres compañías), el 15,80% del Pasivo total. La parte de este préstamo que se considera a largo plazo por su vencimiento (3.517.815,51 euros) representa el 94,41% de los Acreedores a Largo Plazo del citado Balance Proforma (hay que tener en cuenta que 654.782,29 euros del mencionado préstamo se hallan recogidos dentro de los Acreedores a Corto Plazo por su vencimiento).

RANZANET, S.A. no tiene acreedores a largo plazo significativos. La partida de acreedores a largo plazo que figura en el balance se refiere a una fianza por un alquiler.

VI.8. EXISTENCIA DE CLIENTES O SUMINISTRADORES CUYAS OPERACIONES DE NEGOCIO CON LA EMPRESA SEAN SIGNIFICATIVAS

No existen en la actualidad proveedores significativos cuyas operaciones con CALPE INVEST, S.A. sean significativas.

El único cliente de, CALPE INVEST, S.A. es Mercadona, S.A..

RANZANET, S.A. no tiene proveedores significativos. El cliente más significativo es Aznar, S.A.

En el caso de INVICID, S.L., no existen proveedores significativos.

En cuanto a los clientes, el más significativo es Aznar, S.A. como arrendatario de varios inmuebles.

No existe vinculación de Aznar, S.A. con CALPE INVEST, RANZANET e INVICID.

VI.9. ESQUEMAS DE PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL EN EL CAPITAL

No existen actualmente esquemas de participación del personal en el capital del emisor.

VI.10. REMUNERACIONES PERCIBIDAS POR LOS AUDITORES.

Las remuneraciones percibidas por los auditores de cuentas de CALPE INVEST, S.A. durante el ejercicio 2002 han sido exclusivamente en concepto de prestación de los servicios de auditoría y han ascendido a 2.327,59 euros (incluida la auditoría del Balance de Fusión).

Las remuneraciones percibidas por los auditores de cuentas de RANZANET, S.A. durante el ejercicio 2002 han sido exclusivamente en concepto de prestación de los servicios de auditoría y han ascendido a 5.947 euros (de los que 4.372 euros corresponden a la auditoría de las Cuentas del ejercicio 2002 y 1.575 a la auditoría del Balance de Fusión).

Las remuneraciones percibidas por los auditores de cuentas de INVICID, S.L. durante el ejercicio 2002 han sido exclusivamente en concepto de prestación de los servicios de auditoría y

han ascendido a 12.583 euros (de los que 9.360 euros corresponden a la auditoría de las Cuentas del ejercicio 2002 y 3.223 a la auditoría del Balance de Fusión).

CAPITULO VII

EVOLUCION RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR

VII.1. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS DEL EMISOR CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL ÚLTIMO EJERCICIO CUYOS ESTADOS FINANCIEROS DEFINITIVO SE REPRODUZCAN EN EL FOLLETO.

A continuación se recogen los estados financieros provisionales de CALPE INVEST, S.A. correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2003, comparados con el mismo período del ejercicio 2002:

CALPE INVEST, S.A.

BALANCE DE SITUACION A 31-MARZO

(Cifras en Euros)

| ACTIVO | 2002 | 2003 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Inmovilizado | | |
| Inmovilizado Material | 1.329.710 | 1.299.296 |
| Inmovilizado Inmaterial | - | - |
| | 1.329.710 | 1.299.296 |
| Activo Circulante | | |
| Deudores | 1.954 | 5.737 |
| Cartera de Inversiones Financieras | 3.714.550 | 4.029.220 |
| Tesorería | 62.854 | 15.593 |
| | 3.779.358 | 4.050.551 |
| Total Activo | 5.109.068 | 5.349.846 |

| PASIVO | 2002 | 2003 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Fondos Propios | | |
| Capital | 2.110.800 | 2.110.800 |
| Reserva legal | 285.598 | 346.456 |
| Reservas voluntarias | 2.190.315 | 2.433.749 |
| Reservas adaptación al euro | 3.561 | 3.561 |
| Rdos.Ejercicios Anteriores | 304.292 | 263.302 |
| Beneficio del ejercicio | 115.360 | 118.291 |
| | 5.009.925 | 5.276.158 |
| Acreeedores a corto plazo | | |
| Otros acreedores | 1.951 | 1.788 |
| Administraciones Públicas | 97.193 | 71.900 |
| | 99.143 | 73.688 |
| Total Pasivo | 5.109.068 | 5.349.846 |

CALPE INVEST, S.A.
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS A 31-MARZO
 (Cifras en Euros)

| | 2002 | 2003 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingresos de las actividades ordinarias | | |
| Otros ingresos de explotación | | |
| Ingresos de arrendamientos | 136.191 | 147.086 |
| Ingresos financieros | | |
| Dividendos | - | 6.911 |
| Intereses de inversiones renta fija | - | - |
| Intereses cuentas corrientes | 72 | 64 |
| Beneficio en venta y amortización de valores | 57 | 1.045 |
| Total ingresos de las actividades ordinarias | 136.320 | 155.106 |
| Gastos de las actividades ordinarias | | |
| Dotación para amortización del inmovilizado | | |
| Amortización de inmovilizado material | (7.604) | (7.604) |
| Gastos de explotación | | |
| Servicios exteriores | (613) | (10.979) |
| Tributos | - | - |
| Otros gastos de gestión corriente | (12.541) | (18.014) |
| Gastos financieros | | |
| Intereses | - | - |
| Variación provisiones cartera invers.financ. | 426 | 194 |
| Pérdidas en venta y amortización de valores | (629) | (412) |
| Total gastos de las actividades ordinarias | (20.960) | (36.815) |
| Beneficios (Pérdidas) antes de impuestos | 115.360 | 118.291 |

A continuación se recoge el Balance proforma de CALPE INVEST, S.A. tras la fusión a 30 de junio de 2002.

CALPE INVEST, S.A.
Balance Proforma después de la fusión a 30 de junio de 2002

| ACTIVO | Euros |
|-------------------------------------|---------------|
| Inmovilizado | |
| Inmovilizado Inmaterial | 160,88 |
| Inmovilizado Material | 6.999.685,33 |
| Inmovilizado Financiero | 17.283.174,48 |
| | 24.283.020,69 |
| Activo Circulante | |
| Existencias | 10.070,28 |
| Deudores | 313.708,21 |
| Inversiones Financieras Temporales | 330.927,13 |
| Tesorería | 720.742,14 |
| Ajustes por periodificación | 21.503,12 |
| | 1.396.950,88 |
| Total Activo | 25.679.971,57 |
| PASIVO | |
| Fondos Propios | |
| Capital | 4.953.738,00 |
| Reserva Legal | 350.016,44 |
| Reserva Voluntaria | 2.433.748,75 |
| Prima de emisión | 9.864.562,20 |
| Pérdidas y Ganancias | 163.988,44 |
| | 17.766.053,83 |
| Acreedores a largo plazo | 4.066.886,67 |
| Acreedores a corto plazo (*) | 3.847.031,07 |
| Total Pasivo | 25.679.971,57 |

(*) Bajo el epígrafe de Acreedores a corto plazo se incluye el pago pendiente a los socios de las sociedades absorbidas en concepto de compensación en metálico que recibirán, en virtud de la fusión, en el momento del canje de sus acciones y participaciones (52.058,52 euros).

La cuenta de resultados a 30 de junio de 2002 tras la fusión coincide con la de la propia CALPE INVEST, S.A. a la misma fecha, ya que los resultados de las sociedades absorbidas van incorporados a los respectivos fondos propios (patrimonios) que se aportan a la sociedad absorbente y, por lo tanto, forman parte del aumento de capital y de la prima de emisión que se registran en CALPE INVEST, S.A. como consecuencia de la fusión por absorción, y que se reflejan en el balance proforma anterior.

A continuación se recogen los estados financieros proforma de CALPE INVEST, S.A. a cierre del ejercicio 2002, bajo el supuesto de que a dicha fecha ya hubieran estado fusionadas las tres compañías.

Dichos estados proforma se han elaborado bajo las siguientes hipótesis:

- El cierre de los respectivos ejercicios sociales tuvieran lugar a la misma fecha (cuando CALPE INVEST y RANZANET cierran a 31 de diciembre e INVICID a 22 de diciembre).
- Se trata de datos agregados (si bien se estima que existirían diferencias sustanciales respecto a los datos que pudieran ser definitivos).

CALPE INVEST, S.A.
Balance Proforma

| ACTIVO | Euros |
|-------------------------------------------------|---------------|
| Inmovilizado | |
| Inmovilizado Inmaterial | 1.442,33 |
| Inmovilizado Material | 7.354.543,14 |
| Inmovilizado Financiero | 17.452.487,30 |
| | 24.808.472,77 |
| Gastos a distribuir en varios ejercicios | 10.498,68 |
| Activo Circulante | |
| Existencias | 20.952,43 |
| Deudores | 463.290,48 |
| Inversiones Financieras Temporales | 343.269,94 |
| Tesorería | 758.087,72 |
| Ajustes por periodificación | 1.668,54 |
| | 1.587.269,11 |
| Total Activo | 26.406.240,56 |
| PASIVO | |
| Fondos Propios | |
| Capital | 4.953.738,00 |
| Reserva Legal | 350.016,44 |
| Reserva Voluntaria | 2.433.748,75 |
| Prima de emisión | 9.864.562,20 |
| Pérdidas y Ganancias | 1.213.610,23 |
| | 18.815.675,62 |
| Acreeedores a largo plazo | 3.726.242,91 |
| Acreeedores a corto plazo | 3.864.322,03 |
| Total Pasivo | 26.406.240,56 |

La cartera de valores se recoge bajo el epígrafe de Inmovilizado Financiero. Bajo el epígrafe de Inversiones Financieras temporales se recogen, básicamente, créditos a corto plazo a empresas asociadas.

CALPE INVEST, S.A.
Cuenta de Resultados proforma

| | Euros |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| Ingresos de las actividades ordinarias | |
| Ingresos de explotación | |
| Ventas (*) | 258.010,80 |
| Ingresos por arrendamientos | 1.403.025,06 |
| Ingresos financieros | |
| Dividendos | 532.337,64 |
| Intereses | 47.956,41 |
| Otros ingresos financieros | 6.340,75 |
| Total ingresos de las actividades ordinarias | 2.247.684,27 |
| Ingresos extraordinarios | 116.413,27 |
| TOTAL INGRESOS | 2.364.097,54 |
| Gastos de las actividades ordinarias | |
| Consumos de explotación | -172.551,67 |
| Gastos de personal | -75.316,18 |
| Dotación para amortización del inmovilizado | -106.828,80 |
| Otros gastos de explotación | |
| Servicios exteriores | -132.404,24 |
| Tributos | -40.227,26 |
| Otros gastos de gestión corriente | -47.508,98 |
| Gastos financieros | |
| Intereses | -175.891,17 |
| Var. provisiones cartera invers.financ. | 33.923,27 |
| Pérdidas en venta y amortización de valores | -60.089,85 |
| Total gastos de las actividades ordinarias | -776.908,49 |
| Gastos extraordinarios | -548,73 |
| TOTAL GASTOS | -777.457,22 |
| Beneficios (Pérdidas) antes de impuestos | 1.586.640,32 |
| Impuesto sobre Sociedades | -373.030,09 |
| Beneficios (Pérdidas) del ejercicio | 1.213.610,23 |

(*) Las ventas incluyen 256.120 euros por ventas de electricidad de la UTE y 1.890 euros por ventas de mercaderías.

VII.2. PERSPECTIVAS DEL EMISOR

VII.2.1. Previsiones

Con la absorción de RANZANET, S.A. e INVICID, S.L., CALPE INVEST, S.A. verá aumentado considerablemente su patrimonio inmobiliario. En consecuencia, los ingresos por arrendamientos crecerán sustancialmente, por el mero efecto de incorporación de los inmuebles alquilados y sus correspondientes ingresos procedentes de las sociedades absorbidas.

El valor de tasación de la totalidad de los inmuebles que formarán parte del patrimonio de CALPE INVEST, S.A. tras la fusión asciende a 36.754.584 euros. Y el valor de la cartera de valores (cotizados y no cotizados) agregada de las tres sociedades, descontada la provisión por depreciación, a 31 de diciembre de 2002 era de 17.244.060 euros.

Así, de forma agregada, las cifras de ingresos por arrendamientos estimados por las tres sociedades para el ejercicio 2003 son las siguientes:

| Ingresos por arrendamientos | Euros |
|-----------------------------|---------------------|
| Calpe Invest, S.A. | 588.344,88 |
| Ranzanet, S.A. | 199.498,49 |
| Invicid, S.L. | 1.739.238,52 |
| Total | 2.527.081,89 |

Los ingresos por ventas se estiman en torno a los 630 miles de euros.

En cuanto a los costes, se estima que el mayor ahorro vendrá dado por la vía de los servicios exteriores, ya que estas tres sociedades, al margen de los gastos de personal de INVICID (que en la futura CALPE INVEST fusionada probablemente aumentarán por la contratación de más plantilla), no venían teniendo hasta ahora unos gastos de estructura importantes, y todos sus costes han estado vinculados directamente a la explotación de su negocio.

En cuanto a los resultados previstos de CALPE INVEST, S.A. para el ejercicio 2003, una vez llevada a efecto la fusión, se estima que el EBIT (esto es, con exclusión de los gastos e ingresos financieros y extraordinarios) podría situarse en torno a los 2.100 – 2.300 miles de euros.

Respecto a los terrenos urbanizables, a medida que los planes de actuación se vayan aprobando, CALPE INVEST, S.A. participará en todos los PAU (Programas de Actuación Urbanística) que se vayan constituyendo para la urbanización de los mismos, a fin de disponer de solares ya preparados para construir en ellos.

Con éstos, junto a los demás solares industriales/residenciales ya existentes, se procederá a la venta de los mismos o a la construcción sobre ellos de diferentes inmuebles, según lo aconseje la situación del mercado inmobiliario en cada momento.

En cuanto a las naves y locales que en estos momentos no estén alquilados se intentará alquilarlos. De hecho, se ha encargado a una agencia inmobiliaria la tarea de buscar inquilinos.

En cuanto a las inversiones futuras, a la fecha del presente folleto, ni CALPE INVEST, S.A. ni INVICID, S.L. tienen previstas inversiones futuras que hayan sido objeto de compromisos en firme.

En cuanto a RANZANET, S.A. :

Sobre el solar urbano de Borriol, tiene previsto construir una nave industrial de unos 13.000 m², con una inversión en obra civil de aproximadamente 4 millones de euros. La obra se llevará a cabo en los próximos 12 meses, estando prevista su finalización para el mes de marzo de 2004. A su finalización, será alquilada por 15 años con una renta de 320.000 euros anuales.

Respecto a otros inmuebles de RANZANET, S.A., la situación es la siguiente:

- Terreno urbanizable Ctra. Ribesalbes nº 140: Se ha encargado a un despacho de arquitectos la elaboración de un Plan Parcial de Actuación. Se estima, que podría dar comienzo su urbanización en un plazo aproximado de 15 meses.
- Terreno urbanizable Partida Pinar del Mar y Prado: Se halla redactado el Plan de Actuación, en el que la sociedad va a participar mediante la aportación del solar. Está pendiente de aprobación por el Ayuntamiento. Se estima que su urbanización podría comenzar en un plazo aproximado de 12 meses.
- Solar urbano en Avda. Vall D'Uxó con c/ Maestro Llorens: La sociedad está evaluando las diferentes ofertas de compra, aunque tampoco descarta la posibilidad de arrendarlo.
- Finca rústica Partida La Emperadora: Se trata de un campo de cultivo, adquirido hace 20 años para la posible construcción de una nave. Sin embargo, dado que hasta la fecha no se ha llevado a cabo ningún plan de actuación concreto sobre el mismo, no se ha podido acometer ninguna construcción, hallándose en la actualidad baldío.
- Solares Polígono Ciudad del Transporte: Respecto a estos solares urbanos, se están buscando posibles interesados en alquilar naves industriales en este emplazamiento, y en caso de llegar a un acuerdo, la sociedad acometería la construcción de la/s nave/s para luego alquilarla/s. De momento no existe ningún acuerdo.

A la fecha del presente folleto, las inversiones que habrán de realizarse respecto a los proyectos descritos aún no están cuantificadas, ya que aún están pendientes de los estudios encargados y del resultado de los planes de actuación.

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

Política de distribución de resultados

Como política a seguir, en principio la compañía no tiene prevista la distribución de dividendos. No obstante, no descarta esta posibilidad en la medida en que los resultados netos que se vayan obteniendo lo permitan.

Política de inversiones

En la actualidad, la sociedad no tiene comprometidas nuevas inversiones. Sin embargo, no descarta la posibilidad de acometer en el futuro nuevas inversiones.

Política de amortizaciones

Se mantendrá la misma política de amortizaciones llevada a cabo hasta el día de hoy.

Política de ampliaciones de capital

Por el momento la compañía no tiene prevista ninguna ampliación de capital, al margen de la que es objeto del presente folleto.

Política de endeudamiento

La sociedad no tiene prevista ninguna operación de endeudamiento en este momento, aunque no descarta la posibilidad de acudir al mismo (ya sea mediante la emisión de obligaciones, ya sea por la vía del préstamo o del crédito) para acometer futuras inversiones que pudieran presentarse.

Fdo. D. Silvestre González Diago

Fdo. D. Juan Barreda Miralles

Fdo. D^a Ana Olga Aznar Altaba