

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

**Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e
Informe de Gestión de 1995**

**INFORME DE AUDITORIA
DE CUENTAS ANUALES**

A los accionistas de
Prima Inmobiliaria, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales individuales de Prima Inmobiliaria, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1995, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1995. Con fecha 4 de abril de 1995 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1994 en el que expresamos una opinión denegada.

3. Según se explica en la nota 2b) de la memoria, la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente, habiendo emitido valores admitidos a negociación en un mercado bursátil, por lo que está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas. Para mayor claridad, los administradores han formulado dichas cuentas anuales consolidadas por separado.

4. Como se menciona en la nota 2d) de la memoria, durante el presente ejercicio ha adquirido firmeza el auto judicial aprobatorio del convenio de acreedores, poniendo fin al expediente de suspensión de pagos.

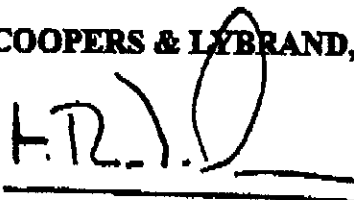
5. Como se menciona en las notas 2e) y 9 de la memoria, los administradores han registrado los efectos que resultan de las condonaciones o quitas derivadas de la aprobación definitiva del convenio de acreedores (por un importe aproximado de 38.404 millones de pesetas) como una minoración del epígrafe de resultados negativos de ejercicios anteriores en lugar de reflejarse en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, al entender que de esta forma se refleja mejor la imagen fiel de la situación financiera de la Sociedad. Esta práctica contable difiere de las normas recogidas en el Plan General de Contabilidad, por lo que la pérdida del ejercicio se muestra sobrevalorada y los resultados negativos de ejercicios anteriores se muestran infravalorados en el importe antes mencionado.

6. En el balance de situación se reflejan las participaciones en las sociedades dependientes Ciudad 2000, S.A. y Son Veri Nou, S.A., por un importe aproximado de 401 y 235 millones de pesetas, respectivamente, en función de los valores teóricos proporcionales derivados de los balances no auditados de estas sociedades. Asimismo, bajo el epígrafe de Inmovilizaciones financieras figura un importe de, aproximadamente, 3.267 millones de pesetas que corresponde a un préstamo con garantía hipotecaria sobre los terrenos que Ciudad 2000, S.A. posee en Meco (Madrid). No existen valoraciones recientes realizadas por expertos independientes de los activos de estas sociedades, que se encuentran reflejados en sus balances al coste de adquisición. La recuperación de la inversión y del préstamo con Ciudad 2000, S.A. dependen del uso que en el futuro pueda tener el terreno situado en Meco (Madrid). En la situación actual no estamos, por tanto, en posición de poder opinar sobre la adecuación del valor de las inversiones ni del préstamo anteriormente mencionados.

7. Debido a la gran importancia de la incertidumbre descrita en el párrafo 6 anterior, no podemos expresar una opinión sobre las cuentas anuales del ejercicio 1995 adjuntas.

8. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Prima Inmobiliaria, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1995. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

COOPERS & LYBRAND, S.A.



Miguel Martín-Rabadán
Madrid, 4 de abril de 1996

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Balances de situación al 31 de diciembre de 1995 y 1994
 (expresados en miles de pesetas)

ACTIVO	1995	1994	PASIVO	1995	1994
Inmovilizado			Fondos propios	570.609	(33.443.365)
Inmovilizaciones inmateriales	82.235	146.144	Capital suscrito	10.116.035	10.116.035
Inmovilizaciones materiales	701.978	644.072	Prima de emisión	27.469.475	27.469.475
Inmovilizaciones financieras	4.176.010	7.455.864	Reservas	8.076.466	8.076.466
			Resultados negativos ejercicios anteriores	(40.701.545)	(68.418.814)
			Pérdidas y ganancias	(4.389.822)	(10.686.527)
Activo circulante	2.192.318	4.688.784	Créditos participativos	4.531.708	-
Existencias	1.058.527	2.331.074	Provisión para riesgos y gastos	175.000	-
Deudores	741.686	1.777.561	Acreedores a largo plazo	930.927	195.747
Inversiones financieras temporales	327.130	550.863	Acreedores a corto plazo	944.297	46.182.482
Tesorería	64.975	21.022	Emissiones de obligaciones y otros valores negociables	-	8.600.904
Ajustes por periodificación	-	8.264	Deudas con entidades de crédito	11.000	12.020.061
			Deudas con empresas del grupo	99.000	19.682.664
			Acreedores comerciales	172.795	784.781
			Otras deudas no comerciales	661.502	5.094.072
TOTAL ACTIVO	7.152.541	12.934.864	TOTAL PASIVO	7.152.541	12.934.864

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios
anuales terminados al 31 de diciembre de 1995 y 1994
 (expresadas en miles de pesetas)

DEBE	1995	1994	HABER	1995	1994
GASTOS			INGRESOS		
Coste de ventas de inmuebles	19.179	20.821	Ventas de inmuebles	18.000	20.000
Gastos de personal			Otros ingresos de explotación		
Sueldos, salarios y asimilados	105.101	90.230	Ingresos por arrendamientos	243.526	285.237
Cargas sociales	7.904	7.867	Prestaciones de servicios	47.623	36.213
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	25.031	35.214			
Variación de las provisiones de tráfico	1.230.399	369.886			
Otros gastos de explotación					
Servicios exteriores	257.141	281.237	Pérdidas de explotación	1.341.624	469.262
Tributos	6.018	5.457	Otros intereses e ingresos asimilados	34.915	39.526
Beneficio de explotación	-	-	Resultados financieros negativos	-	107.323
Gastos financieros y gastos asimilados	1.348	146.849	Pérdidas de las actividades ordinarias	1.308.057	576.585
Resultados financieros positivos	33.567	-	Variación de las provisiones de Inversiones financieras	367.655	-
Beneficios de las actividades ordinarias	-	-	Ingresos procedentes del inmovilizado material y cartera de control	10.285	-
Variación de las provisiones de inversiones financieras	-	1.802.002	Ingresos extraordinarios	2.593.939	14.231.027
Pérdidas procedentes del inmovilizado material y cartera de control	3.563.469	13.027.833	Ingresos de otros ejercicios	59.857	40.000
Gastos extraordinarios	2.354.040	9.551.134	Resultados extraordinarios negativos	3.081.765	10.109.942
Pérdidas de otros ejercicios	195.992	-	Pérdidas antes de impuestos	4.389.822	10.686.527
Resultados extraordinarios positivos	-	-	Impuesto sobre sociedades	-	-
Beneficios antes de Impuestos	-	-	Resultado del ejercicio (Pérdidas)	4.389.822	10.686.527
Impuesto sobre sociedades	-	-			
Resultado del ejercicio (Beneficios)	-	-			

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

1. Actividad de la empresa

Prima Inmobiliaria, S.A. tiene como principal actividad la promoción y desarrollo de proyectos urbanísticos, la compra, venta, administración, arrendamiento y explotación, bajo cualquier forma o modalidad, de fincas rústicas o urbanas, y la realización de toda clase de operaciones inmobiliarias, todo ello directamente o participando en el capital de otras sociedades.

La situación de suspensión de pagos en la que ha permanecido la Sociedad durante parte del ejercicio, ha afectado de manera significativa a su actividad que, por este motivo, ha sido muy escasa.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

b) Cuentas consolidadas

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades de acuerdo con el Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre, habiendo emitido valores admitidos a negociación en un mercado bursátil, por lo que está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas. Los administradores han elegido, por razones de claridad, presentar dichas cuentas anuales consolidadas por separado.

c) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y cuenta de pérdidas y ganancias, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis en las notas correspondientes de la memoria.

d) Finalización del expediente de suspensión de pagos

Durante el presente ejercicio se ha producido el desistimiento de la demanda incidental respecto a la aprobación del Convenio de Acreedores que había sido presentada por un acreedor en 1994. Este hecho implica la adquisición de firmeza del auto aprobatorio del Convenio de Acreedores y la finalización del procedimiento del expediente de suspensión de pagos.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

e) Convenio de Acreedores

De acuerdo con los términos y plazos contemplados por el Convenio de Acreedores y una vez que el mismo adquirió firmeza (8 de julio de 1995), los acreedores quedaron encuadrados en cada una de las dos siguientes opciones:

- Acreedores a los que se les aplicó una quita del 98% del crédito reconocido y cuyo 2% restante deberá serles reembolsado en un plazo que no deberá superar cinco años contados desde el 8 de julio de 1995 (nota 13).
- Acreedores que hubiesen manifestado fehacientemente su deseo de optar por el pacto cuarto del Convenio que implica la conversión de los créditos reconocidos, previa quita de un 50% de su importe, en cuentas participativas, que no devengarán rendimiento alguno, y cuyo pago estará condicionado a la obtención de futuros beneficios por la Sociedad, un 25% de los cuales se distribuirían proporcionalmente, reduciendo el saldo de tales cuentas (nota 10).

Dado que la firmeza del Convenio de Acreedores se ha producido en el presente ejercicio y teniendo en cuenta que el mismo resultó aprobado durante el mes de julio de 1994 los efectos que resultan de las condonaciones o quitas mencionadas anteriormente han sido registradas como minoración del epígrafe de Resultados negativos de ejercicios anteriores, al entender que de esta forma se refleja mejor la imagen fiel de la situación financiera de la Sociedad y ya que éstos efectos son consecuencia de una situación cuyo desenlace tuvo su origen en el auto judicial aprobatorio del Convenio de Acreedores que fue dictado en el ejercicio 1994, aunque éste fuera posteriormente impugnado y el desistimiento tuviera lugar en 1995 (ver nota 9).

En la fecha de cierre de las cuentas anuales, la Sociedad todavía no ha reembolsado cantidad alguna a ninguno de sus acreedores en ejecución del Convenio.

f) Situación patrimonial

Durante el ejercicio de 1995 la Sociedad ha restablecido su equilibrio patrimonial dado que de acuerdo con las disposiciones y consultas emitidas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) a efectos del cómputo del patrimonio que contempla el artículo 260 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, los créditos participativos se consideran como más importe del patrimonio con independencia de que no se encuentren incluidos en el epígrafe de Fondos Propios.

Al cierre del ejercicio el patrimonio de la Sociedad se encuentra por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital, por lo que éste deberá ser reducido si trascurriera un ejercicio social sin que el patrimonio se hubiese recuperado.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

3. Normas de valoración

Inmovilizaciones inmateriales

Las inmovilizaciones inmateriales figuran contabilizadas a su precio de adquisición y se amortizan linealmente en función del número de años durante el cual se prevé que los activos a los cuales están vinculadas pueden generar ingresos.

Inmovilizaciones materiales

Las inmovilizaciones materiales se presentan valoradas al coste más las actualizaciones practicadas de acuerdo con las disposiciones contenidas en las normas legales correspondientes. Se encuentran incluidos bajo este epígrafe aquellos elementos que se encuentran vinculados a la Sociedad de manera permanente.

Las inmovilizaciones materiales se amortizan según los siguientes coeficientes:

	<u>%</u>
Construcciones	1,33
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Otras instalaciones	10
Otro inmovilizado	6,8

Las mejoras en bienes existentes que alargan la vida útil de los activos son capitalizadas. Los gastos de mantenimiento y conservación se cargan a resultados en el momento en que se producen. Las bajas y enajenaciones se reflejan contablemente mediante la eliminación del coste del elemento y la amortización acumulada correspondiente.

Participaciones en empresas del grupo

Las participaciones en empresas del grupo se reflejan al coste de adquisición minorado, si procede, por el importe necesario para reconocer las disminuciones permanentes del valor. Los dividendos se imputan a resultados en el momento en que se comunica a la Sociedad su concesión o en su defecto en el momento de producirse su cobro.

Existencias

Las existencias de terrenos, parcelas y otras promociones inmobiliarias se reflejan al coste registrándose, en su caso, las provisiones destinadas a realizar las correcciones valorativas por depreciación de las mismas. La finalidad de estos elementos es la de ser realizados a través de la actividad ordinaria de la Sociedad.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

Impuesto sobre sociedades

Se reconoce como gasto en cada ejercicio, en su caso, el Impuesto sobre sociedades calculado en base al beneficio antes de impuestos desglosado en las cuentas anuales, corregido por las diferencias de naturaleza permanente o temporal con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

Las bonificaciones y deducciones permitidas en la cuota se consideran como una minoración en el importe del gasto por Impuesto sobre sociedades devengado en el ejercicio.

La Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia, ha optado por no registrar como un activo en este ejercicio el crédito fiscal que podría, en su caso, corresponderle como consecuencia de la compensación futura de las bases imponibles negativas.

4. Inmovilizaciones inmateriales

Los movimientos de las cuentas incluidas en este epígrafe han sido los siguientes (en miles de pesetas):

	<u>Derechos de traspaso</u>
Saldo inicial	146.144
Dotaciones	(9.053)
Bajas	<u>(54.856)</u>
Saldo final	<u>82.235</u>

Este importe corresponde a la participación en un contrato de arrendamiento, con derecho a subarriendo, de un edificio de oficinas en la zona de AZCA, en Madrid. Las bajas del ejercicio se corresponden con las cancelaciones parciales del contrato por algunas plantas del edificio.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

5. Inmovilizaciones materiales

Los movimientos de los saldos incluidos en este epígrafe han sido los siguientes (en miles de pesetas):

	<u>Terrenos y construcciones</u>	<u>Instalaciones técnicas y maquinaria</u>	<u>Otras instalaciones</u>	<u>Otro inmovilizado</u>	<u>Total</u>
COSTE					
Saldo inicial	770.183	8.599	34.118	20.960	833.860
Adiciones	64.823	9.693	34	67	74.617
Bajas	-	(675)	(58)	(11.970)	(12.703)
Saldo final	<u>835.006</u>	<u>17.617</u>	<u>34.094</u>	<u>9.057</u>	<u>895.774</u>
AMORTIZACIONES					
Saldo inicial	147.418	3.698	22.542	16.130	189.788
Dotaciones	7.935	1.640	3.409	2.994	15.978
Bajas	-	-	-	(11.970)	(11.970)
Saldo final	<u>155.353</u>	<u>5.338</u>	<u>25.951</u>	<u>7.154</u>	<u>193.796</u>
VALOR NETO					
Inicial	<u>622.765</u>	<u>4.901</u>	<u>11.576</u>	<u>4.830</u>	<u>644.072</u>
Final	<u>679.653</u>	<u>12.279</u>	<u>8.143</u>	<u>1.903</u>	<u>701.978</u>

Terrenos

De los movimientos que se ha producido durante el ejercicio, cabe destacar la adquisición de una parcela de terreno para uso industrial en Coslada (Madrid) como consecuencia del acuerdo obtenido tras la reclamación judicial de una deuda.

Cargas

Las construcciones corresponden a naves industriales que figuran gravadas con cargas hipotecarias y una anotación de embargo inscritas en el Registro de la Propiedad. La eliminación de la mayor parte de estas inscripciones podría ser resuelta durante el ejercicio de 1996.

Actualizaciones

Las naves industriales incluidas bajo el epígrafe de construcciones están valorados al coste de adquisición más una actualización permitida por Ley de 257 millones de pesetas.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

6. Inmovilizaciones financieras

El movimiento de las partidas incorporadas en este epígrafe ha sido como sigue (en miles de pesetas):

	<u>Participaciones en empresas del grupo</u>	<u>Créditos a empresas del grupo (nota 12)</u>	<u>Depósitos y fianzas</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	1.242.792	6.049.689	163.383	7.455.864
Entradas	3.375.000	28.606	-	3.403.606
Bajas	(6.346.637)	(3.366.509)	(11.545)	(9.724.691)
Provisiones	(187.292)	(324.199)		(511.491)
Eliminación de provisiones	<u>2.673.576</u>	<u>879.146</u>		<u>3.552.722</u>
Saldo final	<u>757.439</u>	<u>3.266.733</u>	<u>151.838</u>	<u>4.176.010</u>

Participaciones en empresas del grupo

Ninguna de las sociedades relacionadas a continuación cotiza en Bolsa (en miles de pesetas):

<u>Empresa</u>	<u>% de participación</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reservas netas</u>	<u>Beneficio (Pérdida) último ejercicio</u>	<u>Coste de adquisición neto de provisión</u>	<u>Valor teórico proporcional al 31.12.95</u>
Ciudad 2000, S.A.	100	405.000	(3.723)	(7.434)	401.278	393.843
Servirenta, S.A.	100	155.000	(860)	(119.974)	40.000	34.166
Pau Avda Francia, S.A.	33,5	41.361	(4.346)	*	9.458	*
Prima Investment Intal, B.V.	100	2.841	-	-	1.365	-
Urbanor, S.A.	95,07	6.500.000	(23.854.030)	(462.163)	-	-
Prima C-Itoh Nakano, S.A.	50	500.000	(3.681.004)	(85.000)	-	-
Son Veri Nou, S.A.	90	290.000	(26.096)	(4.490)	235.138	233.473
Guadalmina Golf, S.A.	3,32	5.200.000	*	*	60.200	*
Prima Hotel Guadalmina, S.A.	100	10.000	1.985	(146)	10.000	11.839
La Heredia, S.A.	50	370.000	(376.673)	(41.909)	-	-
					<u>757.439</u>	

* Información no disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

El valor teórico proporcional que figura en el cuadro anteriormente expuesto, es el que se desprende de los balances de situación de las empresas al 31 de diciembre de 1995.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

Los movimientos más significativos producidos durante el ejercicio han correspondido a los siguientes:

- a) Se ha producido la pérdida de la participación (40%) que la Sociedad mantenía en Diagonal Sarriá, S.A. como consecuencia de la "operación acordeón" llevada a cabo por esta, realizándose una reducción de capital a cero y su simultánea ampliación. Dada la situación financiera de la Sociedad se optó por no ejercitar el derecho de suscripción preferente por lo que se ha dado de baja la participación.
- b) Venta de las acciones del Centro Empresarial del Prat.
- c) Durante el ejercicio, Jahara, S.A. redujo su capital a cero, ampliándose simultáneamente con el fin de restablecer el equilibrio patrimonial de la Compañía. Prima Inmobiliaria, S.A. suscribió y desembolsó, mediante la capitalización de los créditos que se mantenían con Jahara, S.A., la ampliación efectuada, por un importe de 3.245 millones de pesetas. La venta de las acciones de Jahara, S.A., que mantenía todo su patrimonio embargado, por 78 millones de pesetas permitió la obtención de unos fondos que de otro modo habrían sido de muy dudosa recuperación. El efecto neto de la pérdida registrado en el ejercicio ascendió a 2.287 millones de pesetas ya que en 1994 se había registrado una provisión por 880 millones de pesetas.
- d) La reducción de capital efectuada por Servirenta, S.A. durante el ejercicio tuvo como finalidad el restablecimiento de su equilibrio patrimonial. Con posterioridad la Sociedad suscribió una ampliación de capital de 130 millones de pesetas, con el fin de poder atender futuras reclamaciones, con lo que éste quedó fijado en 155 millones de pesetas.

7. Existencias

Este saldo se compone de parcelas, solares y edificaciones en diferentes localidades. Un detalle de los mismos es el siguiente (en miles de pesetas):

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.94</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Provisiones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.95</u>
Parcelas Castillo de los Garcíagos (Jerez)	1.574.941	-	-	(900.000)	674.941
Parcela en Sol de Mallorca (Calvia)	551.129	-	-	(311.129)	240.000
Las Terrazas de La Cabezueta (Cercedilla)	112.466	-	-	(18.116)	94.350
Chalets en La Cabezueta (Cercedilla)	50.000	-	(33.334)	-	16.666
Urbanización Guadalmina (Málaga)	23.359	-	-	-	23.359
Son Veri Nou Lluçmajor (Mallorca)	19.179	-	(19.179)	-	-
Pueblo de Mascarat (Altea)	-	<u>9.211</u>	-	-	<u>9.211</u>
	<u>2.331.074</u>	<u>9.211</u>	<u>(52.513)</u>	<u>(1.229.245)</u>	<u>1.058.527</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

Durante este ejercicio no se han producido apenas movimientos significativos en este epígrafe. La adjudicación de dos chalets en Cercedilla a La Caixa como consecuencia de la ejecución de sendos procedimientos hipotecarios y la venta de una pequeña parcela en Son Veri Nou es lo único reseñable.

Por otra parte, se han registrado las provisiones que se requerían para reflejar las correcciones valorativas que han surgido como consecuencia de la última tasación independiente realizada en enero de 1996. Las parcelas de Sol de Mallorca y Urbanización Guadalmina están gravadas con una hipoteca (ver nota 16) y un embargo (por un importe aproximado de 67 millones de pesetas) respectivamente como garantía de distintas deudas ante la Hacienda Pública y el Ayuntamiento de Marbella.

8. Deudores

El desglose de este epígrafe es como sigue (en miles de pesetas):

	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Empresas del grupo deudores (nota 12)	29.185.107	27.115.833
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	119.647	305.195
Deudores varios	456.770	453.119
Administraciones Públicas	<u>29.248</u>	<u>932.641</u>
	29.790.772	28.806.788
Provisión saldos deudores de empresas del grupo (nota 11)	<u>(29.049.086)</u>	<u>(27.029.227)</u>
	<u>741.686</u>	<u>1.777.561</u>

Empresas del grupo, deudores

La composición de este epígrafe es como sigue (en miles de pesetas):

	<u>1995</u>
Grupo Torras, S.A.	26.915.600
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	2.199.470
Otras compañías del grupo	<u>33.877</u>
	<u>29.148.947</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

a) Grupo Torras, S.A.

El saldo a cobrar a Grupo Torras, S.A. corresponde a las reclamaciones efectuadas por la Sociedad, en virtud de un contrato otorgado entre las partes el 21 de abril de 1989, en el que se acordaba que Grupo Torras, S.A. asumía el compromiso de compensar a la Sociedad de acuerdo con las condiciones de contrato, en el caso de que ésta hubiera tenido que soportar pérdidas en la operación de compra y posteriores ventas del paquete de distintos activos adquiridos a diversas sociedades del grupo ERCROS durante el ejercicio de 1989.

La Sociedad, aplicando un criterio de prudencia, dada la situación de suspensión de pagos en que se encuentra actualmente Grupo Torras, S.A., ha provisionado por completo el mencionado importe, sin que la aplicación de dicho criterio implique en ningún caso la renuncia en parte alguna de los créditos que se ostentan.

b) Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.

El saldo mantenido con esta Sociedad, que tiene su origen en el ejercicio de 1991, ha sido provisionado en un 97% dada la situación de suspensión de pagos en la que se encuentra dicha Compañía. El importe provisionado se corresponde con el de la quita establecida en la propuesta del Convenio de Acreedores aprobado en el ejercicio de 1994

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

La composición de este epígrafe es como sigue (en miles de pesetas):

	<u>1995</u>
Clientes por ventas	100.000
Arrendatarios	50.751
Otros	<u>6.181</u>
	156.932
Menos: Provisión insolvencias	<u>(37.285)</u>
	<u>119.647</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

Deudores varios

Este epígrafe incluye (en miles de pesetas):

	<u>1995</u>
Caja Ahorros del Mediterráneo	224.100
Deudores Anticipos	156.957
Otros deudores	<u>96.938</u>
	<u>477.995</u>
 Provisiones	 <u>(21.225)</u>
	<u>456.770</u>

El saldo que muestra la Caja de Ahorros del Mediterráneo corresponde a la reclamación del IVA que le ha efectuado la Sociedad como consecuencia de la adjudicación hipotecaria de unos terrenos a favor de dicha entidad. Este crédito, que se encuentra pendiente de resolución por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Valencia, tiene idéntica contrapartida en el pasivo del balance, por lo que con independencia de cual fuera la sentencia resultante, no debería generar quebranto o beneficio alguno para la Sociedad (ver nota 16). Los deudores por anticipos corresponden a pagos por servicios ya prestados, que tienen igualmente su contrapartida en cuentas acreedoras, que serán canceladas con su formalización final (ver nota 15).

9. Fondos propios

Los movimientos experimentados por las cuentas de fondos propios durante el ejercicio han sido los siguientes (en miles de pesetas):

	<u>Capital</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados negativos de ejercicios anteriores</u>	<u>Pérdidas y ganancias</u>
Saldo al 1 de enero	10.116.035	27.469.475	8.076.466	(68.418.814)	(10.686.527)
Distribución resultado 1994	-	-	-	(10.686.527)	10.686.527
Efecto Convenio Acreedores	-	-	-	38.403.796	-
Resultado ejercicio 1995	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4.389.822)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>10.116.035</u>	<u>27.469.475</u>	<u>8.076.466</u>	<u>(40.701.545)</u>	<u>(4.389.822)</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

Capital suscrito

El capital suscrito se compone de 10.116.035 acciones al portador, de 1.000 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 1995, las sociedades que participan en el capital social de la Sociedad en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	<u>Porcentaje de Participación</u>
Beheermaatschappij Redinge B.V.	15,23
Banca del Gottardo	12,95

Al cierre del ejercicio, todas las acciones que componen el capital social de la Sociedad se encuentran admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona, excepto 1.270 acciones correspondientes a la última ampliación de capital efectuada como consecuencia del derecho de conversión ejercido por los tenedores de los bonos convertibles emitidos por la Sociedad en la tercera y última opción de conversión, de fecha 25 de septiembre de 1992, y que se encuentran en trámite de admisión.

Prima de emisión de acciones

No se establece restricción alguna en cuanto a la disponibilidad del saldo de esta reserva.

Reservas

La composición de este epígrafe es la siguiente (en miles de pesetas):

	<u>1995</u>
Reserva legal	1.889.964
Reserva voluntaria	6.135.485
Fondo de previsión para inversiones	<u>51.017</u>
	<u>8.076.466</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

Reserva legal

La reserva legal no puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Fondo de previsión para inversiones

Este epígrafe recoge los beneficios obtenidos en la enajenación de fincas urbanas construidas con anterioridad al 28 de febrero de 1977. El saldo de dicha cuenta puede traspasarse a reserva legal y si estuviera cubierta, a reservas de libre disposición.

Resultados negativos de ejercicios anteriores

Los movimientos reflejados en este epígrafe se corresponden con la imputación de los resultados del ejercicio de 1994 por una parte, y con la incorporación de los efectos de las condonaciones o quitas que han resultado de la aplicación del Convenio de Acreedores por otra. Estos efectos resultan de las distintas opciones elegidas por los Acreedores de la suspensión de pagos (nota 2)

Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución del resultado de 1995 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente (en miles de pesetas):

A resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(4.389.822)</u>
---	--------------------

10. Créditos participativos

Se incluyen bajo este epígrafe los importes correspondientes a la parte de la deuda en que, por aplicación del convenio, determinados acreedores decidieron transformar sus créditos. Las condiciones de estos créditos son las que resultan del propio Convenio de Acreedores y que se citan en la nota 2 e), considerándose como mayor importe del patrimonio neto de la Sociedad a efectos del cómputo de los supuestos contemplados por la Ley de Sociedades Anónimas (nota 2 f).

El saldo más significativo incluido bajo este epígrafe por un importe aproximado de 3.894 millones de pesetas corresponde al Grupo Torras, S.A.

11. Provisiones para riesgos y gastos

La Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia, ha optado por registrar una estimación de los posibles gastos que se podrían generar por débitos diversos, que en la actualidad no se hayan visto afectados por el Convenio de Acreedores, y que pudieran ser considerados en su momento por la Comisión de Seguimiento del Convenio de Acreedores, o por la propia Sociedad.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

12. Cuentas con empresas del grupo (en miles de pesetas)

	<u>DEUDORES</u>				<u>ACREEDORES</u>		
	<u>Deudores por dividendos</u>	<u>Deudores por servicios y anticipos</u>	<u>Subtotal</u>	<u>Provisiones para insolvencias</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Total</u>
<u>Empresas grupo</u>							
			<u>Créditos a empresas del grupo</u>				<u>Deudas con empresas del grupo</u>
Son Veri Nou, S.A.	-	55	55	-	-	-	-
Servirenta, S.A.	-	6.930	6.930	-	-	99.000	99.000
Jahara, S.A.	-	36.160	36.160	-	-	-	-
Ciudad 2000, S.A.	-	16.430	16.430	-	3.266.733	-	-
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	2.175.000	24.470	2.199.470	(2.133.486)	-	-	-
Grupo Torras, S.A.	-	26.915.600	26.915.600	(26.915.600)	-	-	-
Prima Hotel Guadalmina, S.A.	-	10.462	10.462	-	-	-	-
	<u>2.175.000</u>	<u>27.010.107</u>	<u>29.185.107</u>	<u>(29.049.086)</u>	<u>3.266.733</u>	<u>99.000</u>	<u>99.000</u>
TOTAL A CORTO PLAZO	<u>2.175.000</u>	<u>27.010.107</u>	<u>29.185.107</u>	<u>(29.049.086)</u>	<u>3.266.733</u>	<u>99.000</u>	<u>99.000</u>

Los préstamos concedidos a empresas del grupo no han devengado ningún importe por intereses durante el ejercicio debido a que éstos quedan supeditados a la obtención de beneficios por las entidades prestatarias. Los préstamos que la Sociedad ha obtenido de las empresas del grupo no han devengado ningún tipo de interés de acuerdo con lo pactado en el convenio de acreedores. Se incluye en este cuadro el saldo que existía al cierre del ejercicio con Jahara, S.A, dado el origen del mismo, aunque a dicha fecha esa compañía ya no pertenecía a la Sociedad.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

13. Acreeedores a largo plazo

Los epígrafes y detalle de los mismos que componen este capítulo son los siguientes (en miles de pesetas):

	<u>1995</u>
Acreeedores del Convenio de la suspensión de pagos	733.618
Otros acreeedores	<u>197.309</u>
	<u>930.927</u>

Acreeedores del Convenio de la Suspensión de Pagos

Este epígrafe recoge el total de los importes a pagar a los acreeedores que han quedado encuadrados en la opción del convenio que contemplaba una quita del 98% de sus créditos originales (nota 2 e) así como las de diversas Administraciones Locales. Uno de los saldos más significativos incluidos bajo este epígrafe por un importe aproximado de 272 millones de pesetas corresponde a la sociedad Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.

Otros acreeedores

Se incluyen bajo este epígrafe los importes correspondientes a las fianzas entregadas por los arrendatarios.

14. Deudas con entidades de crédito

El importe que refleja este epígrafe corresponde al único préstamo hipotecario, de ejercicios anteriores, que se encuentra pendiente de finalización de su correspondiente procedimiento ejecutivo, que probablemente se producirá durante 1996. La garantía afecta a este préstamo es un chalet en la Cabezuela (Cercedilla).

15. Acreeedores comerciales

La composición de este epígrafe es la siguiente (en miles de pesetas):

	<u>1995</u>
Acreeedores por servicios	157.200
Acreeedores diversos	<u>15.595</u>
	<u>172.795</u>

Los acreeedores por servicios incluyen fundamentalmente importes por servicios ya prestados pendientes de formalizar y que ya han sido objeto de anticipo.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

16. Otras deudas no comerciales a corto plazo

Bajo este epígrafe se incluyen los saldos existentes con Administraciones Públicas al cierre del ejercicio según se detalla a continuación (en miles de pesetas)

Hacienda Pública Acreedora por Convenio	408.402
Hacienda Pública Acreedora por IVA	224.100
Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F	28.364
Seguridad Social Acreedora	<u>636</u>
	<u>661.502</u>

El saldo pendiente de pago a la Hacienda Pública como consecuencia del Convenio de Acreedores, está garantizado con una hipoteca, a favor de dicho ente, sobre la parcela en Sol de Mallorca (Calvia). Existe una reclamación efectuada a la Hacienda Pública para que se produzca el reconocimiento de un crédito que podría permitir compensar esta deuda. No obstante, siguiendo un criterio de prudencia, la Sociedad ha optado por no reconocer el mencionado crédito hasta que este no sea comunicado firmemente por la Administración.

El importe que muestra el epígrafe de Hacienda Pública acreedora por IVA tiene su origen en el IVA repercutido a la Caja de Ahorros del Mediterráneo cuya liquidación se encuentra ligada a la resolución del TEAR de Valencia (ver nota 8).

17. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal

Como consecuencia de diversas diferencias temporales, tanto con origen en el ejercicio como en ejercicios anteriores, entre el resultado contable y la base imponible a efectos del Impuesto sobre Sociedades, así como el diferente criterio de imputación que se produce al registrar los efectos del Convenio de Acreedores entre las presentes Cuentas Anuales y el citado Impuesto, a continuación se muestra una conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (en miles de pesetas):

Resultado contable	(4.389.822)
Diferencias temporales positivas y negativas con origen en el ejercicio	634.606
Imputación ajuste positivo efectos Convenio	38.403.795
Diferencias permanentes por Actas de Inspección	<u>5.880.815</u>
Base imponible previa	40.529.394
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores	<u>(40.529.394)</u>
Base imponible del ejercicio	<u>-</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

Como consecuencia de la compensación con bases imponible negativas de ejercicios anteriores sobre la base imponible previa, que resulta de la conciliación y ajustes entre el resultado contable y la citada base imponible, no se requiere provisión alguna para el Impuesto sobre Sociedades en este ejercicio. Las bases imponibles negativas pendientes de aplicación, una vez realizada la compensación del ejercicio 1995, se estiman en aproximadamente 26.506 millones de pesetas. De dicho importe 15.588 millones podrán compensarse, en su caso, hasta el ejercicio que finaliza al 31 de diciembre del 2000 y 10.918 millones hasta el ejercicio siguiente, el 2001. La Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia no ha registrado el crédito fiscal derivado de las bases imponibles negativas anteriormente indicadas.

Los ejercicios abiertos a inspección para los principales impuestos a los que está sujeta la Sociedad son los siguientes:

	Períodos abiertos a inspección
Impuesto sobre sociedades	1992 a 1995
Impuesto sobre el valor añadido	1992 a 1995
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	1992 a 1995
Seguridad Social	1991 a 1995

18. Ingresos y gastos

Transacciones con empresas del grupo y asociadas

Las transacciones con empresas del grupo se desglosan a continuación (en miles de pesetas):

	Ingresos	
	Otros <u>ingresos</u>	Ingresos por <u>servicios</u>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	-	21.000
Grupo Torras, S.A.	<u>2.176.000</u>	-
	<u>2.176.000</u>	<u>21.000</u>

El importe que figura bajo el epígrafe de otros ingresos corresponden a la reclamación efectuada a Grupo Torras, S.A. (ver nota 8) y se presenta incluido en el epígrafe de ingresos extraordinarios dada la naturaleza de la reclamación. Dicho importe ha sido totalmente provisionado presentándose el cargo correspondiente a dicha provisión dentro del epígrafe de gastos extraordinarios con el fin de no distorsionar la comprensión de la cuenta de pérdidas y ganancias. El pasado ejercicio, este cargo por un importe aproximado de 7.296 millones de pesetas fue incluido dentro del epígrafe de variaciones de las provisiones de tráfico. Para hacer comparativos ambos ejercicios, se ha realizado una reclasificación en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1994, traspasando el importe antes mencionado a la cuenta de Resultados extraordinarios.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

Otra información sobre ingresos y gastos

Durante este ejercicio la Sociedad no ha realizado transacciones significativas en moneda extranjera. Todas las ventas y los ingresos de explotación se han realizado dentro de territorio español. No hay contraídos por parte de la Sociedad ningún compromiso u obligación en materia de pensiones. Los ingresos percibidos por la totalidad de los administradores como sueldos y retribuciones han ascendido a 87,3 millones de pesetas. Al cierre del ejercicio la plantilla de la Sociedad se componía de cinco personas según el siguiente detalle:

	1995
Dirección	3
Administración	2
	5

19. Resultados financieros

Los resultados financieros comprenden lo siguiente:

	En miles de pesetas	
	1995	1994
Resultados positivos:		
- Otros intereses e ingresos asimilados	34.915	39.526
	34.915	39.526
Menos resultados negativos:		
- Gastos financieros y gastos asimilados	1.348	146.849
	1.348	146.849
Resultados financieros netos	33.567	(107.323)

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

20. Resultados extraordinarios

La composición de este epígrafe en el ejercicio es la siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
<u>Resultados positivos:</u>	
- Ingresos extraordinarios:	
- Reclamación realizada a Grupo Torras, S.A. (nota 8)	2.176.000
- Otros ingresos extraordinarios	328.261
- Ajustes de pasivos a lista de acreedores	<u>89.678</u>
	2.593.939
- Variación de las provisiones de inversiones financieras	367.655
- Beneficios procedentes del Inmovilizado financiero	10.285
- Ingresos de ejercicios anteriores	<u>59.857</u>
	<u>3.031.736</u>
<u>Resultados negativos:</u>	
- Gastos extraordinarios	
- Provisión reclamación Grupo Torras, S.A. (nota 8)	2.176.000
- Otros gastos extraordinarios	178.040
- Pérdidas por enajenación del inmovilizado financiero	3.563.469
- Pérdidas de ejercicios anteriores	<u>195.992</u>
	<u>6.113.501</u>
Resultados extraordinarios negativos netos	<u>3.081.765</u>

El saldo que muestra el epígrafe de otros ingresos extraordinarios, recoge fundamentalmente el efecto positivo de pleitos y litigios que han sido resueltos o provisiones sobre los mismos que se han visto afectados por las condiciones del Convenio de Acreedores.

El saldo correspondiente a la variación de las provisiones de inversiones financieras, que se detalla a continuación, ha sido dotado en función de las estimaciones de evolución de dichas inversiones:

	<u>En miles de pesetas</u>
Provisiones sobre préstamos a La Heredia, S.A.	(324.199)
Provisión acciones de Guadalmina Golf, S.A.	(72.292)
Provisión sobre acciones de Servirenta, S.A.	(115.000)
Reversión de provisiones sobre préstamos a Jahara, S.A.	<u>879.146</u>
	<u>367.655</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

El epígrafe de Pérdidas de ejercicios anteriores recoge fundamentalmente los posibles pasivos que pudieran surgir como consecuencia de los procesos de adjudicaciones hipotecarias que han tenido lugar en ejercicios anteriores.

Las pérdidas por enajenación del Inmovilizado financiero se detallan a continuación:

	En miles de pesetas
Jahara (nota 6)	3.167.000
Diagonal Sarria (nota 6)	387.469
Guadalmina Golf, S.A.	<u>9.000</u>
	<u>3.563.469</u>

21. Cuadros de financiación (expresados en miles de pesetas)

	<u>1995</u>	<u>1994</u>
<u>Orígenes de fondos</u>		
Recursos procedentes en las operaciones	34.550.496	-
Deudas a largo plazo	735.180	-
Enajenación y cancelación anticipada de inmovilizaciones		
- inmateriales	54.856	-
- materiales	733	-
- financieras	2.768.363	1.880.852
Cancelación anticipada de deudas hipotecarias	-	3.000.000
Créditos participativos	4.531.708	-
Provisión riesgos y gastos	<u>175.000</u>	<u>-</u>
Total orígenes de fondos	<u>42.816.336</u>	<u>4.880.852</u>
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (disminución del Capital Circulante)		<u>17.482.511</u>
<u>Aplicaciones de fondos</u>		
Recursos aplicados en las operaciones	-	3.499.549
Adquisiciones de inmovilizaciones		
- materiales	74.617	1.267
- financieras	-	850
Traspaso a corto plazo y cancelación anticipada de deuda a largo plazo	<u>-</u>	<u>18.861.697</u>
Total aplicaciones de fondos	<u>74.617</u>	<u>22.363.363</u>
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)	<u>42.741.719</u>	

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

Variación del capital circulante

	En miles de pesetas			
	1995		1994	
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>
Existencias	-	1.272.547	-	10.092.542
Deudores	-	1.035.875	-	1.124.323
Acreedores	45.238.185	-	-	6.636.113
Inversiones financieras temporales	-	223.733	550.863	-
Tesorería	43.953	-	-	148.356
Ajustes por periodificación	-	8.264	-	32.040
Total	<u>45.282.138</u>	<u>2.540.419</u>	<u>550.863</u>	<u>18.033.374</u>
Variación del Capital Circulante		<u>42.741.719</u>	<u>17.482.511</u>	

Ajustes a realizar para llegar a los recursos procedentes/(aplicados) de operaciones

	<u>En miles de pesetas 1995</u>
Resultado del ejercicio	(4.389.822)
Aumentos:	
Efecto Convenio Acreedores	38.403.796
Dotaciones a la amortización	25.031
Dotaciones a provisiones	<u>511.491</u>
Total aumentos	<u>38.825.318</u>
Recursos procedentes en las operaciones	<u>34.550.496</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1995

23. Nombre y dirección de las empresas del grupo participadas

<u>Empresa</u>	<u>Domicilio</u>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A. (Urbanor, S.A.)	Casado del Alisal, no 10 (Madrid)
Prima C-Itoh Nakano, S.A.	Capitán Haya, 58 (Madrid)
Servirenta, S.A.	Casado del Alisal, no 10 (Madrid)
La Heredia, S.A.	Ctra. Ronda, Km. 42,5, San Pedro de Alcántara (Málaga)
Guadalmina Golf, S.A.	Urb. Guadalmina, San Pedro de Alcántara (Málaga)
Prima Hotel Guadalmina, S.A.	Casado del Alisal, no 10 (Madrid)
Ciudad 2000, S.A.	Casado del Alisal, no 10 (Madrid)
Son Veri Nou, S.A.	Urb. Son Veri Nou, Lluçmajor (Balears)
Pau Avenida de Francia, S.A.	Alvaro Bazán, 12 (Valencia)
Prima Investment Intal, BV	World Trade Center, Amsterdam (Holanda)

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Informe de Gestión de 1995

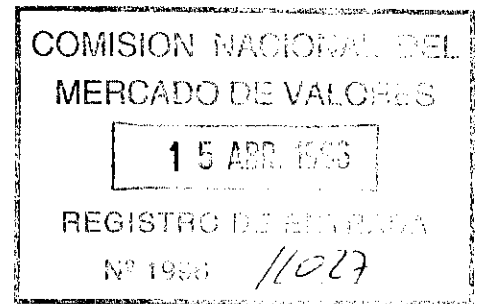
El ejercicio de 1995, tiene como característica más significativa la finalización del procedimiento de Suspensión de Pagos en el que se encontraba incurso la Sociedad desde el mes de diciembre de 1992. Cabe recordar que en el ejercicio anterior ya había resultado aprobado un Convenio de Acreedores, aunque éste había quedado paralizado como consecuencia de la "impugnación" al mismo presentada por un acreedor. Con el desistimiento de la "impugnación" entra en vigor el Convenio de Acreedores aprobado y finaliza por tanto la situación de Suspensión de Pagos.

Con la firmeza del Convenio y de las opciones contempladas en el mismo, se han registrado en el ejercicio sus efectos, que fundamentalmente afectan a la fuerte minoración de los pasivos arrastrados desde el momento de la Suspensión de Pagos. Ello ha provocado un restablecimiento en el equilibrio patrimonial de la Sociedad. Desde esta perspectiva, los objetivos para los próximos ejercicios deben tender a realizar las operaciones y actuaciones necesarias para cumplir con los compromisos actuales que se derivan de la aplicación del Convenio de Acreedores.

Por otra parte hemos de destacar que durante el ejercicio de 1995, se ha seguido deteriorando la situación de algunas Sociedades filiales, dada la prácticamente nula capacidad financiera de las mismas y la mala evolución del sector inmobiliario turístico o de ocio, lo que ha influido notablemente en que los resultados el ejercicio hayan vuelto a ser negativos.

Adicionalmente, una vez restablecida la situación de la Sociedad, se ha intentado adecuar la valoración de los inmuebles que aún conforman nuestro activo a la realidad actual, máxime cuando en los últimos cuatro años en la evolución de los mercados ha sido negativa. Los ajustes que estas valoraciones han reflejado en nuestros libros forman igualmente parte relevante de las pérdidas de este ejercicio.

Los objetivos futuros de la Sociedad, deben pasar, en cualquier caso, por realizar las operaciones necesarias para hacer frente a los compromisos derivados del Convenio de Acreedores en los plazos y términos previstos por el mismo, así como por la búsqueda de fórmulas o alternativas que permitan reforzar la situación patrimonial actual con el fin de acometer futuros proyectos que permitan incrementar la dimensión y posibilidades de esta Sociedad.



PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e
Informe de Gestión de 1995**

**INFORME DE AUDITORIA DE
CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

A los accionistas de
Prima Inmobiliaria, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Prima Inmobiliaria, S.A. y Sociedades dependientes (Grupo consolidado) que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1995, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

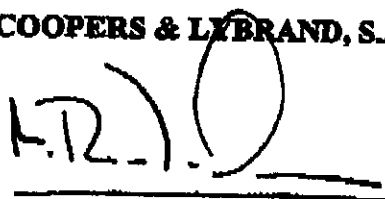
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995. Con fecha 4 de abril de 1995 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1994 en el que expresamos una opinión denegada.
3. Como se menciona en la nota 2c) de la memoria, durante el presente ejercicio ha adquirido firmeza el auto judicial aprobatorio del convenio de acreedores de la Sociedad dominante, poniendo fin al expediente de suspensión de pagos.
4. Como se menciona en las notas 2c) y 10 de la memoria, los Administradores de la Sociedad dominante han registrado los efectos que resultan de las condonaciones o quitas derivadas de la aprobación definitiva del convenio de acreedores (por un importe aproximado de 38.404 millones de pesetas) como una minoración del epígrafe "Otras reservas de la Sociedad dominante" en lugar de reflejarse en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, al entender que de esta forma se refleja mejor la imagen fiel de la situación financiera de la Sociedad dominante. Esta práctica contable difiere de las normas recogidas en el Plan General de Contabilidad, por lo que la pérdida del ejercicio atribuida a la Sociedad dominante y la cuenta "Otras reservas de la Sociedad dominante" se muestran infravaloradas en el importe antes mencionado.

5. No existe una valoración actualizada realizada por un experto independiente relativa al terreno situado en Meco (Madrid) y al club social situado en Son Veri Nou Lluçmajor (Mallorca) y que aparecen registrados en el balance de situación consolidado a su coste de adquisición por un importe aproximado de 2.789 y 268 millones de pesetas respectivamente. En la situación actual no estamos, por tanto, en posición de poder opinar sobre la adecuación de los valores de estos activos, que en el caso del terreno situado en Meco (Madrid), depende del uso que pueda tener en el futuro.

6. Debido a la gran importancia de la incertidumbre descrita en el párrafo anterior, no podemos expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995 adjuntas.

7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo consolidado, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades del Grupo.

COOPERS & LYBRAND, S.A.



Miguel Martín-Rabadán
Madrid, 4 de abril de 1996

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balances de situación al 31 de diciembre de 1995 y 1994
(expresados en miles de pesetas)

A C T I V O	1995	1994	P A S I V O	1995	1994
Inmovilizado	1.306.407	2.266.136	Fondos propios	(754.789)	(34.723.412)
Gastos de establecimiento	1.467	5.040	Capital suscrito	10.116.035	10.116.035
Inmovilizaciones inmateriales	82.235	146.144	Prima de emisión	27.469.475	27.469.475
Inmovilizaciones materiales	999.844	1.052.697	Otras reservas de la Sociedad dominante	(32.445.938)	(58.200.085)
Inmovilizaciones financieras	222.861	1.062.255	Reservas en sociedades consolidadas	(1.487.944)	(3.910.805)
			Resultado atribuible a la Sociedad dominante	(4.406.417)	(10.198.032)
Activo circulante	5.332.111	10.345.110	Créditos participativos	4.531.708	-
Existencias	3.847.074	7.854.508	Intereses minoritarios	28.180	28.629
Deudores	744.749	1.853.142	Diferencia negativa de consolidación	136.064	136.064
Inversiones financieras temporales	671.049	597.590	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	-
Tesorería	68.185	30.010	Provisiones para riesgos y gastos	330.000	-
Ajustes por periodificación	1.054	9.860	Acreedores a largo plazo	931.143	235.862
			Otros acreedores	931.043	235.862
			Acreedores a corto plazo	1.436.312	46.934.103
			Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	-	8.600.904
			Deudas con entidades de crédito	11.000	12.020.061
			Acreedores comerciales	184.861	884.215
			Otras deudas no comerciales	1.240.451	25.428.923
TOTAL ACTIVO	<u>6.638.518</u>	<u>12.611.246</u>	TOTAL PASIVO	<u>6.638.518</u>	<u>12.611.246</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas de pérdidas y ganancias
para los ejercicios anuales terminados
el 31 de diciembre de 1995 y 1994
 (expresadas en miles de pesetas)

GASTOS	1995	1994	INGRESOS	1995	1994
Coste de ventas de inmuebles	25.152	96.563	Ventas de inmuebles	27.000	71.862
Gastos de personal	105.101	91.245	Otros ingresos de explotación	243.619	285.269
Sueldos, salarios y asimilados	7.904	8.044	- Ingresos por arrendamientos	47.623	36.213
Cargas sociales	33.856	42.430	- Prestaciones de servicios	-	-
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	1.230.399	483.727	- Otros ingresos	-	-
Variación de las provisiones de tráfico	287.676	313.713			
Otros gastos de explotación	6.046	7.781			
- Servicios exteriores					
- Tributos					
Beneficio de explotación		-	Pérdida de explotación	1.377.892	649.159
Gastos financieros y gastos asimilados	2.597	146.849	Otros intereses e ingresos asimilados	38.026	43.980
Variación de las provisiones de inversiones financieras		-			
Resultados financieros positivos	35.429	-	Resultados financieros negativos	-	102.869
Participación en pérdidas sociedades en equivalencia	72.292	1.034.003			
Beneficio de las actividades ordinarias	-	-	Pérdida de las actividades ordinarias	1.414.755	1.787.031
Variación de las provisiones de inversiones financieras	-	18.000	Variación de las provisiones de inversiones financieras	554.947	-
Pérdidas en enajenación de inmovilizado material, cartera de control y existencias	3.563.469	13.027.833	Ingresos procedentes del inmovilizado material y cartera de control	10.285	-
Gastos extraordinarios	2.469.040	9.638.621	Ingresos extraordinarios	2.608.029	14.231.027
Pérdidas de otros ejercicios	196.397	-	Ingresos de otros ejercicios	63.534	40.000
Resultados extraordinarios positivos	-	-	Resultados extraordinarios negativos	2.992.111	8.413.427
Beneficio consolidado antes de impuestos	-	-	Pérdida consolidada antes de impuestos	4.406.866	10.200.458
Impuesto sobre beneficios	-	-			
Beneficio consolidado del ejercicio	-	-	Pérdida consolidada del ejercicio	4.406.866	10.200.458
Resultado atribuido a la minoría	-	-	Resultado atribuido a la minoría	449	2.426
Beneficio del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	-	-	Pérdida del ejercicio atribuida a la Sociedad dominante	4.406.417	10.198.032

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

1. Actividades y estructura del Grupo consolidado

Prima Inmobiliaria, S.A. es cabecera de un grupo compuesto por varias sociedades, cuyas actividades principales se desarrollan en el sector inmobiliario, fundamentalmente mediante la promoción y desarrollo de proyectos urbanísticos y turísticos, la compra, venta, arrendamiento y explotación de todo tipo de fincas e instalaciones de ocio y deporte y la realización de toda clase de operaciones inmobiliarias.

La situación de suspensión de pagos en la que ha permanecido la Sociedad dominante, durante parte del ejercicio, ha afectado de manera significativa a su actividad que, por estos motivos, ha sido muy escasa.

La relación de sociedades dependientes y asociadas de la Sociedad dominante es la siguiente:

<u>Denominación social</u>	<u>% Participación</u>	<u>Supuesto que determina su configuración</u>	<u>Domicilio</u>
- Sociedades dependientes:			
Servirenta, S.A.	100,00	Totalidad derechos de voto	Casado del Alisal, 10 (Madrid)
Prima Hotel Guadalmina, S.A.	100,00	Totalidad derechos de voto	Casado del Alisal, 10 (Madrid)
Prima Investment International B.V.	100,00	Totalidad derechos de voto	World Trade Center, Amsterdam (Holanda)
Ciudad 2000, S.A.	100,00	Totalidad derechos de voto	Casado del Alisal, 10 (Madrid)
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	95,07	Mayoría derechos de voto(1)	Casado del Alisal, 10 (Madrid)
Son Veri Nou, S.A.	90,00	Mayoría derechos de voto	Urb. Son Veri Nou Lluçmajor (Baleares)
- Sociedades asociadas:			
La Heredia, S.A.	50,00	No se participa en la gestión	Ctra. Ronda, km. 42,5. San Pedro de Alcántara (Málaga)
Pau Avda Francia, S.A.	33,50	No se participa en la gestión	Alvaro Bazán, 12 (Valencia)
Prima C-Itoh Nakano, S.A.	50,00	No se participa en la gestión	Capitán Haya, 58 (Madrid)
Guadalmina Golf, S.A.	3,3	Participación minoritaria	Urb. Guadalmina. San Pedro de Alcántara (Málaga)

(1) Existe una declaración judicial de insolvencia sobre esta sociedad, que ha sido excluida, por tanto, del perímetro de consolidación.

La fecha de cierre de las últimas cuentas anuales de la totalidad de las sociedades dependientes y asociadas ha sido el 31 de diciembre de 1995. Todas las empresas dependientes y asociadas se dedican a la actividad inmobiliaria salvo Prima Investment International B.V., que es una sociedad de cartera.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

2. **Bases de presentación**

a) **Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de las cuentas anuales individuales de **Prima Inmobiliaria, S.A.** y de las sociedades consolidadas e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con la Sociedad dominante. Dichas cuentas anuales se presentan de acuerdo con lo establecido en la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad y en el Real Decreto 1815/1992 de 20 de diciembre por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo consolidado.

b) **Agrupación de partidas**

A efectos de facilitar su comprensión, las cuentas anuales consolidadas se presentan de forma resumida, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

c) **Empresa en funcionamiento (Prima Inmobiliaria, S.A.)**

Finalización del expediente de suspensión de pagos

Durante el presente ejercicio se ha producido el desistimiento de la demanda incidental respecto a la aprobación del Convenio de Acreedores de la Sociedad dominante que había sido presentada por un acreedor en 1994. Este hecho implica la adquisición de firmeza del auto aprobatorio del Convenio de Acreedores y la finalización del procedimiento del expediente de suspensión de pagos.

Convenio de Acreedores

De acuerdo con los términos y plazos contemplados por el Convenio de Acreedores de la Sociedad dominante y una vez que el mismo adquirió firmeza (8 de julio de 1995), los acreedores quedaron encuadrados en cada una de las dos siguientes opciones:

- Acreedores a los que se les aplicó una quita del 98% del crédito reconocido y cuyo 2% restante deberá serles reembolsado en un plazo que no deberá superar cinco años contados desde el 8 de julio de 1995 (nota 15).
- Acreedores que hubiesen manifestado fehacientemente su deseo de optar por el pacto cuarto del Convenio que implica la conversión de los créditos reconocidos, previa quita de un 50% de su importe, en cuentas participativas, que no devengarán rendimiento alguno, y cuyo pago estará condicionado a la obtención de futuros beneficios por la Sociedad, un 25% de los cuales se distribuirían proporcionalmente, reduciendo el saldo de tales cuentas (nota 11).

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

Dado que la firmeza del Convenio de Acreedores se ha producido en el presente ejercicio y teniendo en cuenta que el mismo resultó aprobado durante el mes de julio de 1994 los efectos que resultan de las condonaciones o quitas mencionadas anteriormente han sido registradas en estas cuentas anuales consolidadas como minoración del epígrafe "Otras reservas de la Sociedad dominante", al entender que de esta forma se refleja mejor la imagen fiel de la situación financiera de la Sociedad dominante y ya que éstos efectos son consecuencia de una situación cuyo desenlace tuvo su origen en el auto judicial aprobatorio del Convenio de Acreedores que fue dictado en el ejercicio 1994, aunque éste fuera posteriormente impugnado y el desistimiento tuviera lugar en 1995 (ver nota 10).

En la fecha de cierre de las cuentas anuales, la Sociedad dominante todavía no ha reembolsado cantidad alguna a ninguno de sus acreedores en ejecución del Convenio.

d) Situación patrimonial

Durante el ejercicio de 1995 la Sociedad dominante ha restablecido su equilibrio patrimonial dado que de acuerdo con las disposiciones y consultas emitidas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) a efectos del cómputo del patrimonio que contempla el artículo 260 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, los créditos participativos se consideran como más importe del patrimonio con independencia de que no se encuentren incluidos en el epígrafe de Fondos Propios.

Al cierre del ejercicio, el patrimonio de la Sociedad dominante se encuentra por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital, por lo que éste deberá ser reducido si transcurriera un ejercicio social sin que el patrimonio se hubiese recuperado.

e) Principios de consolidación

Los Administradores de **Prima Inmobiliaria, S.A.** presentaron por primera vez al 31 de diciembre de 1991 cuentas anuales consolidadas del Grupo que encabeza, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 del Código de Comercio.

Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado mediante la aplicación de los métodos de integración global y puesta en equivalencia según el siguiente esquema:

<u>Sociedad</u>	<u>Método aplicado</u>
Servirenta, S.A.	Integración global
Ciudad 2000, S.A.	Integración global
Son Veri Nou, S.A.	Integración global
Prima Hotel Guadalmina, S.A.	Integración global
Prima Investment International B.V.	Puesta en equivalencia
Pau Avda Francia, S.A.	Puesta en equivalencia
Guadalmina Golf, S.A.	Puesta en equivalencia

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

Compañía Urbanizadora del Norte, S.A. ha sido excluida de la consolidación en base a los supuestos establecidos en el apartado b) del artículo 11 del Real Decreto 1815/91 de 20 de diciembre por el que se aprobaron las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, dada la situación de insolvencia judicialmente declarada en que se encuentra en la actualidad la citada sociedad dependiente.

Prima C-Itoh Nakano, S.A., Diagonal Sarria, S.A. y La Heredia, S.A. han sido asimismo excluidas del perímetro de consolidación al haber perdido la sociedad dominante el dominio efectivo sobre estas sociedades dependientes.

Las acciones de Jahara, S.A. han sido vendidas durante ejercicio, por lo que esta sociedad también ha sido excluida del perímetro de consolidación.

La Sociedad, a pesar de tener disponibles la totalidad de los derechos de voto sobre la sociedad Prima Investment International B.V., ha decidido consolidar esta sociedad aplicando el principio de puesta en equivalencia debido a su poca importancia relativa respecto al conjunto del grupo consolidado.

La consolidación se ha efectuado siguiendo los siguientes principios básicos en la aplicación del método de integración global:

- i. Todas las cuentas y transacciones significativas entre las sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- ii. El valor de la participación de terceros en el patrimonio neto de las sociedades dependientes consolidadas se recoge en el apartado de "Intereses Minoritarios" del balance de situación consolidado adjunto.
- iii. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no reflejan el efecto fiscal que surgiría como resultado de la distribución por las sociedades consolidadas de sus reservas acumuladas y beneficios no distribuidos a la Sociedad dominante, ya que se estima que no se realizarán distribuciones significativas de reservas por considerar que dichas reservas serán utilizadas como fuente de autofinanciación en cada sociedad dependiente.
- iv. La diferencia negativa existente entre el valor contable de la participación, directa o indirecta, de la Sociedad dominante en el capital de las sociedades dependientes y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de éstos atribuible a dicha participación, ajustado, en su caso, por las minusvalías tácitas existentes, se registra en el proceso de consolidación como diferencia negativa de consolidación. La diferencia negativa de primera consolidación se ha cuantificado con efectos 1 de enero de 1992, conforme a lo establecido en las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1815/1991.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

Esta diferencia sólo se lleva a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando:

- Esté basada en la evolución desfavorable de los resultados de la empresa de que se trate, o en la previsión razonable de gastos correspondientes a la misma en la medida en que esa previsión se realice.
- Corresponda a una plusvalía realizada.

En las cuentas anuales consolidadas adjuntas las inversiones en sociedades participadas no consolidables por integración global se han contabilizado siguiendo el método de puesta en equivalencia, sustituyendo su valor contable por el importe correspondiente al porcentaje que de los fondos propios de la sociedad participada le corresponda, en los casos en que resulta de aplicación.

3. Criterios de valoración

Gastos de establecimiento

Los gastos de constitución, de primer establecimiento y de ampliación de capital se reflejan al precio de adquisición y se amortizan linealmente en un período de diez años como máximo.

Inmovilizaciones inmateriales

Las inmovilizaciones inmateriales figuran contabilizadas a su precio de adquisición y se amortizan linealmente en función del número de años durante el cual se prevé que los activos a los cuales están vinculadas pueden generar ingresos.

Inmovilizaciones materiales

Las inmovilizaciones materiales se presentan valoradas al coste más las actualizaciones practicadas de acuerdo con las disposiciones contenidas en las normas legales correspondientes. Se encuentran incluidos bajo este epígrafe aquellos elementos que se encuentran vinculados al Grupo consolidado de manera permanente. Las inmovilizaciones materiales se amortizan según los siguientes coeficientes:

	%
Construcciones	1,33
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Otras instalaciones	10
Otro inmovilizado	6,8 - 15

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

Las mejoras en bienes existentes que alargan la vida útil de dichos activos son capitalizadas. Los gastos de mantenimiento y conservación se cargan a resultados en el momento en que se producen. Las bajas y enajenaciones se reflejan contablemente mediante la eliminación del coste del elemento y la amortización acumulada correspondiente.

Inmovilizaciones financieras

Las inmovilizaciones financieras se reflejan al precio de adquisición o al de mercado si fuera menor. El precio de mercado de las participaciones en empresas asociadas se determina por su valor teórico contable corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan en la fecha del balance. La dotación de provisiones se realiza atendiendo a la evolución de los fondos propios de la sociedad participada.

Existencias

Las existencias de terrenos, parcelas y otras promociones inmobiliarias se reflejan valoradas al coste. La finalidad de estos elementos es la de ser realizados a través de la actividad ordinaria del Grupo consolidado.

Intereses originados por operaciones de venta y compra de inmovilizado

Los intereses incorporados al nominal de los créditos y débitos originados por operaciones de enajenación o compra de inmovilizado, se reconocen bajo el epígrafe Ingresos a distribuir en varios ejercicios o Gastos a distribuir en varios ejercicios, respectivamente, y se van imputando a resultados en función de su devengo.

Impuesto sobre sociedades

Se reconoce como gasto en cada ejercicio el Impuesto sobre sociedades calculado en base al beneficio antes de impuestos desglosado en las cuentas anuales, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El impuesto diferido o anticipado que surge como resultado de diferencias temporales derivadas de la aplicación de criterios fiscales en el reconocimiento de ingresos y gastos se refleja en el balance de situación hasta su reversión.

Las bonificaciones y deducciones en la cuota del impuesto se consideran como una minoración del gasto por impuesto sobre sociedades devengado en el ejercicio en el que se aplican o compensan.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

La Sociedad dominante, siguiendo un criterio de prudencia ha optado por no registrar como un activo en este ejercicio el crédito final que podría, en su caso, corresponderle como consecuencia de la compensación futura de las bases imponibles negativas.

4. Gastos de establecimiento

Los movimientos en las cuentas incluidas en este capítulo son los siguientes (en miles de pesetas):

	<u>Gastos primer establecimiento</u>
Saldo inicial	5.040
Amortizaciones	<u>3.573</u>
Saldo final	<u>1.467</u>

5. Inmovilizaciones inmateriales

Los movimientos de las cuentas incluidas en este epígrafe han sido los siguientes (en miles de pesetas):

	<u>Derechos de traspaso</u>
Saldo inicial	146.144
Amortizaciones	(9.053)
Bajas	<u>(54.856)</u>
Saldo final	<u>82.235</u>

Este importe corresponde a la participación en un contrato de arrendamiento, con derecho a subarriendo, de un edificio de oficinas en la zona de AZCA, en Madrid. Las bajas del ejercicio se corresponden con las cancelaciones parciales del contrato por algunas plantas del edificio.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

6. Inmovilizaciones materiales

Los movimientos de los saldos incluidos en este capítulo han sido los siguientes:

	En miles de pesetas			
	<u>Terrenos y construcciones</u>	<u>Instalaciones técnicas y maquinaria</u>	<u>Otro inmovilizado</u>	<u>Total</u>
COSTE				
Saldo inicial	1.201.608	10.060	65.063	1.276.731
Adiciones	64.823	9.693	101	74.617
Bajas	-	(675)	(12.028)	(12.703)
Eliminaciones	<u>(119.863)</u>	<u>(1.195)</u>	<u>(9.985)</u>	<u>(131.043)</u>
Saldo final	<u>1.146.568</u>	<u>17.883</u>	<u>43.151</u>	<u>1.207.602</u>
AMORTIZACIONES				
Saldo inicial	172.748	3.929	47.357	224.034
Dotaciones	13.156	1.640	6.403	21.199
Bajas	-	-	(11.970)	(11.970)
Eliminaciones	<u>(16.348)</u>	<u>(472)</u>	<u>(8.685)</u>	<u>(25.505)</u>
Saldo final	<u>169.556</u>	<u>5.097</u>	<u>33.105</u>	<u>207.758</u>
VALOR NETO				
Inicial	<u>1.028.860</u>	<u>6.131</u>	<u>17.706</u>	<u>1.052.697</u>
Final	<u>977.012</u>	<u>12.786</u>	<u>10.046</u>	<u>999.844</u>

Terrenos y construcciones

Un detalle de este capítulo es el siguiente:

	En miles de pesetas		
	<u>Tipo de construcción</u>	<u>Valoración en consolidación</u>	<u>Situación actual</u>
Coslada I (Madrid)	Naves industriales	770.183	Arrendado
Son Veri Nou Lluçmajor (Mallorca)	Club Social	267.816	Arrendado
Coslada III (Madrid)	Terreno	64.823	-
Piso P ^º Habana	Edificio	<u>43.746</u>	Arrendado
		<u>1.146.568</u>	

De los movimientos que se han producido durante el ejercicio, cabe destacar la adquisición de una parcela de terreno para uso industrial en Coslada (Madrid) como consecuencia del acuerdo obtenido tras la reclamación judicial de una deuda.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

Cargas

Las naves industriales en Coslada y el piso en Paseo de la Habana se encuentran gravados con cargas hipotecarias.

Actualizaciones

Las naves industriales incluidas bajo el epígrafe de construcciones están valorados al coste de adquisición más una actualización permitida por Ley de 257 millones de pesetas.

7. Inmovilizaciones financieras

El movimiento de las partidas incorporadas en este capítulo ha sido como sigue:

En miles de pesetas				
<u>Empresas asociadas</u>				
	<u>Participaciones</u>	<u>Créditos</u>	<u>Depósitos y fianzas</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	574.654	324.198	163.403	1.062.255
Bajas	(428.283)	-	(11.564)	(439.847)
Provisión depreciación participaciones	(75.349)	(324.198)	-	-
Saldo final	<u>71.022</u>	<u>-</u>	<u>151.839</u>	<u>222.861</u>

Participaciones en empresas asociadas

Ninguna de las sociedades relacionadas a continuación cotizan en Bolsa. Su detalle es como sigue:

En miles de pesetas						
	<u>% de participación</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas</u>	<u>Beneficio (Pérdida) último ejercicio</u>	<u>Coste en consolidación</u>	<u>Valor teórico proporcional al 31.12.95</u>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	95,07	6.500.000	(23.854.030)	(462.163)	-	-
Prima C-Itoh Nakano, S.A.	50	500.000	(3.681.004)	-	-	-
Guadalmina Golf, S.A.	3,32	5.200.000	(200.521)	*	60.200	*
Pau Avda. Francia, S.A.	33,5	41.361	(4.346)	*	9.458	*
Prima Invest. Intal, B.V.	100	2.841	(1.477)	*	1.364	*
					<u>71.022</u>	<u>*</u>

* Información no disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

Los movimientos más significativos producidos durante el ejercicio han sido los siguientes:

- a) Se ha producido la pérdida de la participación (40%) que la Sociedad dominante mantenía en Diagonal Sarriá, S.A. como consecuencia de la "operación acordeón" llevada a cabo por esta, realizándose una reducción de capital a cero y su simultánea ampliación. Dada la situación financiera de la Sociedad dominante se optó por no ejercitar el derecho de suscripción preferente por lo que se ha dado de baja la participación.
- b) Venta de las acciones del Centro Empresarial del Prat.
- c) Durante el ejercicio se han producido ventas de acciones de Guadalmina Golf, S.A. y se ha dotado la provisión correspondiente para adecuar su valor contable al de mercado.

8. Existencias

Un detalle de este epígrafe es el siguiente:

Terrenos y solares

Terrenos Meco (Alcalá de Henares)	2.788.547
Parcelas Castillo de los Garcíagos (Jerez)	674.941
Parcela en Sol de Mallorca (Calviá)	240.000
Las Terrazas de La Cabezuela (Madrid)	94.350
Urbanización Guadalmina (Málaga)	23.359
Chalets en la Cabezuela (Madrid)	16.666
Pueblo Mascarat (Altea)	<u>9.211</u>
	<u>3.847.074</u>

Como consecuencia de la venta durante el ejercicio de las acciones de Jahara, S.A., se ha producido la baja de los terrenos en Pueblo Mascarat (Altea) (ver nota 8).

Además de este movimiento, se ha producido la adjudicación de dos chalets en Cercedilla a La Caixa como consecuencia de la ejecución de sendos procedimientos hipotecarios y la venta de una pequeña parcela en Son Veri Nou.

Por otra parte, se han registrado las provisiones que se requerían para reflejar las correcciones valorativas que han surgido como consecuencia de la última tasación independiente realizada en enero de 1996 (ver nota 2a).

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

Cargas

Los terrenos en Meco y el chalet en La Cabezuela (Madrid) se encuentran gravados con hipotecas como garantía de sendos préstamos.

Las parcelas del Sol de Mallorca y Urbanización Guadalmina están gravadas con una hipoteca (ver nota 18) y un embargo (por un importe aproximado de 67 millones de pesetas) respectivamente como garantía de distintas deudas ante la hacienda Pública y el Ayuntamiento de Marbella.

9. Deudores

Un desglose de este capítulo es como sigue:

	<u>En miles de pesetas</u>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	157.926
Administraciones Públicas	36.003
Deudores diversos	525.121
Deudores empresas asociadas y relacionadas	29.151.229
Provisión saldos deudores de empresas asociadas y relacionadas	(29.067.020)
Provisión saldos deudores de Terceros	<u>(58.510)</u>
	<u>744.749</u>

a) Deudores diversos

Este epígrafe incluye (en miles de pesetas):

	<u>1995</u>
Caja de Ahorros del Mediterráneo	224.100
Deudores anticipos	156.957
Otros deudores	<u>144.064</u>
	<u>525.121</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

El saldo que muestra la Caja de Ahorros del Mediterráneo corresponde a la reclamación del IVA que le ha efectuado la Sociedad como consecuencia de la adjudicación hipotecaria de unos terrenos a favor de dicha entidad. Este crédito, que se encuentra pendiente de resolución por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Valencia, tiene idéntica contrapartida en el pasivo del balance, por lo que con independencia de cual fuera la sentencia resultante, no debería generar quebranto o beneficio alguno para la Sociedad (ver nota 18). Los deudores por anticipos corresponden a pagos por servicios ya prestados, que tienen igualmente su contrapartida en cuentas acreedoras, que serán canceladas con su formalización final (ver nota 17).

b) Deudores, empresas asociadas

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 1994 es el siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
Grupo Torras, S.A.	
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	26.915.600
Otros compañías del Grupo	2.199.470
	<u>36.159</u>
	<u>29.151.229</u>

Grupo Torras, S.A.

El saldo a cobrar a Grupo Torras, S.A. corresponde a las reclamaciones que la Sociedad dominante ha efectuado a esta Compañía, en virtud de un contrato otorgado entre las partes al 21 de abril de 1989, en el que se acordaba que Grupo Torras, S.A. asumía el compromiso de compensar a dicha Sociedad de acuerdo con las condiciones de contrato, en el caso de que ésta hubiera tenido que soportar pérdidas en la operación de compra y posteriores ventas del paquete de distintos activos adquiridos a diversas sociedades del grupo ERCROS durante el ejercicio de 1989.

La Sociedad dominante, aplicando un criterio de prudencia, dada la situación de suspensión de pagos en que se encuentra actualmente Grupo Torras, S.A., ha provisionado por completo el mencionado importe, sin que la aplicación de dicho criterio implique en ningún caso la renuncia en parte alguna de los créditos que se ostentan.

Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.

El saldo mantenido con esta Sociedad, que tiene su origen en el ejercicio de 1991, ha sido provisionado en un 97% dada la situación de suspensión de pagos en la que se encuentra dicha Compañía. El importe provisionado se corresponde con el de la quita establecida en la propuesta del Convenio de Acreedores aprobado en el ejercicio de 1994.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

10. Fondos propios

Los movimientos experimentados por las cuentas de fondos propios durante el ejercicio han sido los siguientes:

	<u>En miles de pesetas</u>				
	<u>Capital</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reservas de la sociedad dominante</u>	<u>Reservas en sociedades consolidadas</u>	<u>Pérdidas y ganancias atribuibles a la Sociedad dominante</u>
Saldo al 1 de enero	10.116.035	27.469.475	(58.200.085)	(3.910.805)	(10.198.032)
Distribución resultado 1994					
- a reservas de la Sociedad dominante	-	-	(10.198.032)	-	10.198.032
Otros	-	-	-	(28.756)	-
Variación reservas en sociedades consolidadas	-	-	(2.451.617)	2.451.617	-
Efecto Convenio de Acreedores	-	-	38.403.796	-	-
Resultado del ejercicio 1995	-	-	-	-	<u>(4.406.417)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>10.116.035</u>	<u>27.469.475</u>	<u>(32.445.938)</u>	<u>(1.487.944)</u>	<u>(4.406.417)</u>

Capital suscrito

El capital suscrito de la Sociedad dominante se compone de 10.116.035 acciones al portador, de 1.000 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 1995, las sociedades que participan en el capital social de la Sociedad dominante en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	<u>Porcentaje de participación</u>
Beheermaalschappij Redinge B.V.	15,23
Banca del Gottardo	12,95

Al cierre del ejercicio, todas las acciones que componen el capital social de la Sociedad dominante se encuentran admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona, excepto 1.270 acciones correspondientes a la última ampliación de capital efectuada como consecuencia del derecho de conversión ejercido por los tenedores de los bonos convertibles emitidos por la Sociedad en la tercera y última opción de conversión, de fecha 25 de septiembre de 1992, y que se encuentran en trámite de admisión.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

Prima de emisión de acciones

No se establece restricción alguna en cuanto a la disponibilidad del saldo de esta reserva.

Reserva legal

La reserva legal no puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Fondo de previsión para inversiones

Este epígrafe recoge los beneficios obtenidos en la enajenación de fincas urbanas construidas con anterioridad al 28 de febrero de 1977. El saldo de dicha cuenta puede traspasarse a reserva legal y si estuviera cubierta, a reservas de libre disposición.

Reservas en sociedades consolidadas

El saldo al cierre de esta cuenta se desglosaba de la siguiente forma:

	<u>En miles de pesetas</u>
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	(1.476.968)
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	<u>(10.976)</u>
	<u>(1.487.944)</u>

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

La composición de este epígrafe al cierre del ejercicio es la siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
Ciudad 2000, S.A.	(1.452.766)
Son Veri Nou, S.A.	(23.225)
Servirenta, S.A.	(860)
Prima Hotel Guadalmina, S.A.	<u>(117)</u>
	<u>(1.476.968)</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

Reservas en sociedades puestas en equivalencia

La composición de este epígrafe al cierre del ejercicio es la siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
Guadalmina Golf, S.A.	(5.108)
PAU, Avenida de Francia, S.A.	(4.391)
Prima Investments International, B.V.	<u>(1.477)</u>
	<u>(10.976)</u>

11. Créditos participativos

Se incluyen bajo este epígrafe los importes correspondientes a la parte de la deuda en que, por aplicación del Convenio de Acreedores de la Sociedad dominante, determinados acreedores decidieron transformar sus créditos. Las condiciones de estos créditos son las que resultan del propio Convenio de Acreedores y que se citan en la nota 2 c), considerándose como mayor importe del patrimonio neto de la Sociedad dominante a efectos del cómputo de los supuestos contemplados por la Ley de Sociedades Anónimas (nota 2 d).

El saldo más significativo incluido bajo este epígrafe por un importe aproximado de 3.894 millones de pesetas corresponde al Grupo Torras, S.A.

12. Provisiones para riesgos y gastos

La Sociedad dominante, siguiendo un criterio de prudencia, ha optado por registrar una estimación de los posibles gastos que se podrían generar por débitos diversos, que en la actualidad no se hayan visto afectados por el Convenio de Acreedores, y que pudieran ser considerados en su momento por la Comisión de Seguimiento del Convenio de Acreedores, o por la propia Sociedad dominante.

Asimismo se han registrado bajo este epígrafe 155 millones de pesetas, correspondientes a deudas de sociedades dependientes para hacer frente a determinadas responsabilidades fiscales que pudieran surgir en el futuro en alguna de ellas.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

13. Intereses minoritarios

Los movimientos habidos en el epígrafe de Intereses minoritarios se detallan a continuación:

	<u>Son Veri Nou, S.A.</u>
Saldo inicial	28.629
Por participación en resultados	<u>(449)</u>
Saldo final	<u>28.180</u>

14. Diferencia negativa de consolidación

La composición de este epígrafe es como sigue:

	<u>En miles de pesetas</u>
Prima Hotel Guadalmina, S.A.	2.102
Ciudad 2000, S.A.	<u>133.962</u>
	<u>136.064</u>

15. Acreedores a largo plazo

Los epígrafes y detalle de los mismos que componen este capítulo son los siguientes:

	<u>1995</u>
Acreedores del Convenio de la suspensión de pagos	733.618
Otros acreedores	<u>197.425</u>
	<u>931.043</u>

Acreedores del Convenio de la Suspensión de Pagos

Este epígrafe recoge el total de los importes a pagar a los acreedores de la Sociedad dominante que han quedado encuadrados en la opción del convenio que contemplaba una quita del 98% de sus créditos originales (nota 2c) así como las de diversas Administraciones Locales. Uno de los saldos más significativos incluidos bajo este epígrafe por un importe aproximado de 272 millones de pesetas corresponde a la sociedad Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

Otros acreedores

Se incluyen bajo este epígrafe los importes correspondientes a las fianzas entregadas por los arrendatarios de la Sociedad dominante.

16. Deudas con entidades de crédito

El importe que refleja este epígrafe corresponde al único préstamo hipotecario existente de ejercicios anteriores, que se encuentra pendiente de finalización de su correspondiente procedimiento ejecutivo, que probablemente se producirá durante 1996. La garantía aecta a este préstamo es un chalet en La Cabezuela (Cercedilla).

17. Acreedores comerciales a corto plazo

La composición de este capítulo es la siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
Acreedores por servicios	157.200
Acreedores diversos	<u>27.661</u>
	<u>184.861</u>

Los acreedores por servicios incluyen fundamentalmente importes por servicios ya prestados pendientes de formalizar y que ya han sido objeto de anticipo (ver nota 9a).

18. Otras deudas no comerciales

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
Administraciones públicas	1.046.221
Otras deudas	<u>194.230</u>
	<u>1.240.451</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

Administraciones Públicas

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
Hacienda Pública, acreedora por Convenio	408.402
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	286.731
Hacienda Pública, acreedora por IVA	224.100
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	97.971
Impuesto sobre la renta personas físicas	28.381
Seguridad Social	636
	1.046.221

El saldo pendiente de pago a la Hacienda Pública como consecuencia del Convenio de Acreedores, está garantizado con una hipoteca, a favor de dicho ente, sobre la parcela en Sol de Mallorca (Calvia) (ver nota 8). Existe una reclamación efectuada a la Hacienda Pública para que se produzca el reconocimiento de un crédito que podría permitir compensar esta deuda. No obstante, siguiendo un criterio de prudencia, la Sociedad ha optado por no reconocer el mencionado crédito hasta que este no sea comunicado firmemente por la Administración.

El importe que muestra el epígrafe de Hacienda Pública acreedora por IVA tiene su origen en el IVA repercutido a la Caja de Ahorros del Mediterráneo cuya liquidación se encuentra ligada a la resolución del TEAR de Valencia (ver nota 9a).

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

19. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal

Como consecuencia de diversas diferencias temporales, tanto con origen en el ejercicio como en ejercicios anteriores, entre el resultado contable de la Sociedad dominante y su base imponible a efectos del Impuesto sobre Sociedades, así como el diferente criterio de imputación que se produce al registrar los efectos del Convenio de Acreedores de la Sociedad dominante entre las Cuentas Anuales de la Sociedad dominante y el citado Impuesto, a continuación se muestra una conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades:

	<u>En miles de pesetas</u>
Resultado contable	(4.389.822)
Diferencias temporales positivas y negativas con origen en el ejercicio	634.606
Imputación ajuste positivo efectos Convenio	38.403.795
Diferencias permanentes por Actas de Inspección	<u>5.880.815</u>
Base imponible previa	40.529.394
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores	<u>(40.529.394)</u>
Base imponible del ejercicio	<u> -</u>

Como consecuencia de la compensación con bases imponibles negativas de ejercicios anteriores sobre la base imponible previa, que resulta de la conciliación y ajustes entre el resultado contable de la Sociedad dominante y la citada base imponible, no se requiere provisión alguna para el Impuesto sobre Sociedades en este ejercicio. Las bases imponibles negativas pendientes de aplicación en la Sociedad dominante, una vez realizada la compensación del ejercicio 1995, se estiman en aproximadamente 26.506 millones de pesetas. De dicho importe 15.588 millones podrán compensarse, en su caso, hasta el ejercicio que finaliza al 31 de diciembre del 2000 y 10.918 millones hasta el ejercicio siguiente, el 2001. La Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia no ha registrado el crédito fiscal derivado de las bases imponibles negativas anteriormente indicadas.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

Los ejercicios abiertos a inspección para los principales impuestos a los que está sujeta la Sociedad son los siguientes:

	Períodos abiertos a inspección
Impuesto sobre sociedades	1992 a 1995
Impuesto sobre el valor añadido	1992 a 1995
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	1992 a 1995
Seguridad Social	1991 a 1995

Asimismo, existen actas incoadas a sociedades filiales por un importe aproximado de 101 millones de pesetas que han sido firmadas en disconformidad y que no se encuentran provisionadas en su totalidad por dichas sociedades, al considerar los administradores que existen sólidos argumentos para que no sean consideradas como exigibles.

La Sociedad dominante, junto con sus sociedades dependientes, no están acogidas al régimen de tributación consolidada en el Impuesto sobre Sociedades.

20. Ingresos y gastos

Variación de las provisiones de tráfico

Este epígrafe recoge, principalmente, las provisiones registradas para reflejar las correcciones valorativas derivadas de la última tasación independiente realizada (ver nota 8).

Otra información sobre ingresos y gastos

Durante este ejercicio el Grupo consolidado no ha realizado transacciones significativas en moneda extranjera. Todas las ventas y los ingresos de explotación se han realizado dentro de territorio español. No hay contraídos por parte del Grupo consolidado ningún compromiso u obligación en materia de pensiones. Los ingresos percibidos por la totalidad de los administradores de la Sociedad dominante como sueldos y retribuciones han ascendido a 87,3 millones de pesetas. Al cierre del ejercicio la plantilla del Grupo consolidado se componía de personas según el siguiente detalle:

	<u>1995</u>	<u>1994</u>
Dirección	3	3
Administración	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>5</u>	<u>5</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

21. Resultados financieros

Los resultados financieros comprenden lo siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
Resultados positivos:	
Otros intereses e ingresos asimilados	<u>38.026</u>
- Otros intereses	<u>38.026</u>
Menos resultados negativos:	
Gastos financieros y gastos asimilados	
- Por deudas con terceros y gastos asimilados	<u>2.597</u>
	<u>2.597</u>
Resultados financieros netos	<u>35.429</u>

22. Resultados extraordinarios

La composición de este epígrafe en el ejercicio es la siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
Resultados positivos:	
- Ingresos extraordinarios:	
Reclamación realizada a Grupo Torras, S.A. (nota 9b)	2.176.000
Otros ingresos extraordinarios	342.351
Ajustes de pasivos a lista de acreedores	89.678
- Variación de las provisiones de inversiones financieras	554.947
- Ingresos de ejercicios anteriores	63.534
- Beneficios procedentes del inmovilizado financiero	<u>10.285</u>
	<u>3.236.795</u>
Menos resultados negativos:	
- Pérdidas procedentes del inmovilizado financiero	3.563.469
- Gastos extraordinarios	
Provisión reclamación Grupo Torras, S.A. (nota 9b)	2.176.000
Otros gastos extraordinarios	293.040
- Pérdidas de ejercicios anteriores	<u>196.397</u>
	<u>6.228.906</u>
Resultados extraordinarios negativos netos	<u>(2.922.111)</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1995

El saldo que muestra el epígrafe de Otros ingresos extraordinarios recoge fundamentalmente el efecto positivo de pleitos y litigios que han sido resueltos o provisiones sobre los mismos que se han visto afectados por las condiciones del Convenio de Acreedores.

El epígrafe de Pérdidas de ejercicios anteriores recoge fundamentalmente los posibles pasivos que pudieran surgir como consecuencia de los procesos de adjudicaciones hipotecarias que han tenido lugar en ejercicios anteriores.

Las pérdidas por enajenación del Inmovilizado financiero se detallan a continuación:

	<u>En miles de pesetas</u>
Jahara (nota 8)	3.167.000
Diagonal Sarria (nota 6)	387.469
Guadalmina Golf, S.A.	<u>9.000</u>
	<u>3.563.469</u>

23. Hechos posteriores

No se han producido acontecimientos que, por su relevancia, deben ser puestos de manifiesto.

24. Cuadro de financiación

De acuerdo con el artículo 66 de Real Decreto 1815/1992 de 20 de diciembre, la Sociedad no incluye el cuadro de financiación consolidado.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Informe de Gestión de 1995

El ejercicio de 1995 para el Grupo de Sociedades que encabeza Prima Inmobiliaria, S.A. tiene como característica más significativa la finalización de la situación de Suspensión de Pagos en la que se encontraba la Sociedad dominante desde el año 1992.

El número de Sociedades dependientes se ha visto reducido como consecuencia de enajenaciones o diluciones en las participaciones que se mantenían, por lo que el tamaño del Grupo cada vez se muestra más reducido. La situación financiera de varias sociedades dependientes sigue siendo débil, por lo que no es descartable que aquellas sociedades que no tengan posibilidades de llevar a cabo su actividad fueran en el futuro objeto de nuevas enajenaciones o liquidaciones.

Las expectativas para el próximo ejercicio pasan por el condicionante que tiene Prima Inmobiliaria, S.A. derivado de sus compromisos concursales no estando previsto grandes actuaciones en las Sociedades dependientes que tendrán una escasa influencia y actividad en el grupo consolidado.