

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

- 9 JUN. 1997

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1997 22892

C N M V

Registro de Auditorias

Emisores

5113

PRIMA
Inmobiliaria, s.a.



Domiciliada en Madrid, Calle Casado del Alisal nº 10, bajo, 28014.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 3.940, General 3.178 de la Sección 3ª, Folios 167 y 168, Hoja nº 30.402, Inscripción 1ª y 2ª.

N.I.F.: A-08356727



Cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona - Mercado continuo.

Identificación abreviada: PIN Código: 094

Capital suscrito: 10.116.035.000 Ptas.

Nº de Acciones: 10.116.035

Valor nominal de cada acción: 1.000 Ptas.

Cotización al 1 Enero 1996: 640 Ptas.

Cotización al 31 Diciembre 1996: 980 Ptas.

Capitalización Bursátil al 31 Diciembre 1996: 10.115 Millones de Ptas.

Volumen de contratación 1996: 2.882 Millones de Ptas.

Media de contratación diaria 1996: 15.151 acciones.


Días de contratación 1996: 248 días.



Presidente y Consejero Delegado:
D. Juan Fernando Gómez Hall

Vocales:
D. Laureano Roldán Aguilar
D. Pedro Gil Flores
D. José Pérez Díaz
D. Luis López de Herrera-Oria

Secretario no Consejero:
D. Ventura Garcés Bruses



COSLADA I: 28.360 m² de naves industriales en Coslada (Madrid) totalmente alquiladas.

COSLADA III: Terreno para la edificación de casi 7.000 m² de naves industriales en Coslada (Madrid).

SOL DE MALLORCA: Parcela de terreno con una edificabilidad residencial de 12.000 m² en Calviá (Mallorca).

URBANIZACIÓN MONTECASTILLO: Parcelas de terreno para edificación de uso residencial, hotelero y comercial de aproximadamente 41.200 m² en Jerez de la Frontera (Cádiz).

URBANIZACIÓN LA CABEZUELA: Parcelas de terreno para distintos usos con una edificabilidad de aproximadamente 15.000 m² en Cercedilla (Madrid).

URBANIZACIÓN GUADALMINA: Parcelas residenciales con una edificabilidad de casi 1.300 m² en Marbella (Málaga).



CIUDAD 2.000, S.A. (100 %): 7.900.000 m² de terreno en el término municipal de Meco (Madrid).

SON VERÍ NOU, S.A. (90 %): Club deportivo y social con instalaciones de tenis, squash, piscinas, paddle, etc. en la Urbanización Son Verí (Mallorca).

CAMPO SALINAS, S.A. (59 %): Parcelas de terreno con posibilidad de edificación estilo rural con una superficie de 242.000 m² en el término de Ses Salines (Mallorca).

El resto de los activos de las Sociedades filiales son de menor relevancia o se encuentran en fase de inactividad o liquidación.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

**Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e
Informe de Gestión de 1996**

**INFORME DE AUDITORIA
DE LAS CUENTAS ANUALES**

A los accionistas de
Prima Inmobiliaria, S.A.

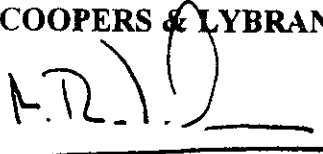
Hemos auditado las cuentas anuales individuales de **Prima Inmobiliaria, S.A.**, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1996, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores 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 1996. Con fecha 4 de abril de 1996 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1995 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. Bajo el epígrafe de Resultados Extraordinarios la Sociedad ha registrado un ingreso por un importe aproximado de 3.115 millones de pesetas derivado de la aceptación por parte del titular de un crédito participativo de un acuerdo descrito en la nota 8 a) de la memoria, siendo esta la causa fundamental que origina el resultado positivo del ejercicio.
5. El patrimonio neto de la Sociedad (considerando como tal incluso los créditos participativos) se encuentra al cierre del ejercicio por debajo de la mitad de la cifra de capital social, circunstancia prevista en el artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas como causa de disolución, a no ser que el capital social se amplíe o se reduzca en la medida suficiente. Como se menciona en la nota 2d) de la memoria, los administradores de la Sociedad convocarán a la Junta General de Accionistas, dentro de los plazos previstos por la Ley, con la finalidad de alcanzar, en su caso, los acuerdos sociales de aumento o reducción de capital que permitan a la Sociedad cumplir con lo requerido por la vigente legislación mercantil.

6. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Prima Inmobiliaria, S.A. al 31 de diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan conformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1996 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 1996. 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
25 de febrero de 1997

Coopers & Lybrand es miembro de Coopers & Lybrand International, una asociación de responsabilidad limitada constituida en Suiza.

Barcelona Bilbao Las Palmas Logroño Madrid Málaga Murcia Oviedo Pamplona San Sebastián Santander Sevilla Tenerife Valencia Vigo Vitoria Zaragoza
Inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya Tomo 3.430 del Libro 0, folio 85, sección B, hoja número 81 - 17402. C.I.F. ES- A08149985

Coopers & Lybrand, SA inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el n.º S0703 y en el Registro de Sociedades del Instituto de Auditores Censores Jurados de Cuentas con el n.º 348

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Balances de situación al 31 de diciembre de 1996 y 1995
(expresados en miles de pesetas)

	1996	1995	P A S I V O	1996	1995
A C T I V O					
Inmovilizado	4.588.996	4.960.223	Fondos propios	2.878.755	570.609
Inmovilizaciones inmateriales	-	82.235	Capital suscrito	10.116.035	10.116.035
Inmovilizaciones materiales	691.156	701.978	Prima de emisión	27.469.475	27.469.475
Inmovilizaciones financieras	3.897.840	4.176.010	Reservas	8.076.466	8.076.466
			Resultados negativos ejercicios anteriores	(45.091.367)	(-40.701.545)
			Pérdidas y ganancias	2.308.146	(-4.389.822)
Activo circulante	1.241.559	2.192.318	Créditos participativos	637.756	4.531.708
Existencias	535.282	1.058.527	Provisión para riesgos y gastos	175.000	175.000
Deudores	212.370	741.686	Acreedores a largo plazo	887.561	930.927
Inversiones financieras temporales	472.541	327.130	Acreedores a corto plazo	1.251.483	944.297
Tesorería	17.338	64.975	Deudas con entidades de crédito	11.000	11.000
Ajustes por periodificación	4.028	-	Deudas con empresas del grupo	778.790	99.000
			Acreedores comerciales	31.126	172.795
			Otras deudas no comerciales	430.567	661.502
TOTAL ACTIVO	<u>5.830.555</u>	<u>7.152.541</u>	TOTAL PASIVO	<u>5.830.555</u>	<u>7.152.541</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios
anuales terminados al 31 de diciembre de 1996 y 1995
 (expresadas en miles de pesetas)

	1996	1995	1996	1995
DEBE			HABER	
GASTOS			INGRESOS	
Coste de ventas de inmuebles	-	19.179	Ventas de inmuebles	-
Gastos de personal	105.661	105.101	Otros ingresos de explotación	18.000
Sueldos, salarios y asimilados	8.240	7.904	Ingresos por arrendamientos	204.221
Cargas sociales	14.989	25.031	Prestaciones de servicios	27.345
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	575.989	1.230.399		
Variación de las provisiones de tráfico	-	-		
Otros gastos de explotación	124.984	257.141		
Servicios exteriores	19.052	6.018		
Tributos	-	-		
Gastos financieros y gastos asimilados	1.212	1.348	Pérdidas de explotación	617.349
Resultados financieros positivos	31.147	33.567	Otros intereses e ingresos asimilados	32.359
				34.915
Variación de las provisiones de inversiones financieras	155.386	-	Pérdidas de las actividades ordinarias	586.202
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial	82.234	-	Variación de las provisiones de inversiones financieras	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado material y cartera de control	-	-	Ingresos procedentes del inmovilizado material y cartera de control	367.655
Gastos extraordinarios	20.002	3.563.469	Ingresos extraordinarios	3.135.195
Pérdidas de otros ejercicios	3.079	195.992	Ingresos de otros ejercicios	19.854
Resultados extraordinarios positivos	2.894.348	-	Resultados extraordinarios negativos	-
Beneficios antes de Impuestos	2.308.146	-	Pérdidas antes de impuestos	-
Impuesto sobre sociedades	-	-	Impuesto sobre sociedades	-
Resultado del ejercicio (Beneficios)	<u>2.308.146</u>	-	Resultado del ejercicio (Pérdidas)	<u>4.389.822</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

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.

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) **Situación patrimonial**

Al cierre del ejercicio de 1996 el cómputo del Patrimonio Neto de la Sociedad, que incluye tanto los Fondos Propios como los Créditos Participativos, se sitúa por debajo del 50% de la cifra de capital suscrito, es decir, en el supuesto contemplado por el artículo 260.1.4 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Los administradores de la Sociedad convocarán a la Junta General de Accionistas, dentro de los plazos previstos por la Ley, con la finalidad de alcanzar, en su caso, los acuerdos sociales de aumento o reducción de capital que permitan a la Sociedad cumplir con lo requerido por la vigente legislación mercantil. Aunque al cierre del ejercicio el capital circulante muestra una ligera diferencia negativa, el presupuesto de tesorería corriente de la Sociedad para el ejercicio 1997 demuestra que la Sociedad tendrá capacidad para atender a sus pagos a la fecha de su vencimiento.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

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 de adquisición salvo una actualización de 257 millones de pesetas permitida por Ley. 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
Mobiliario	10
Equipos procesos información	15

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.

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 1996

Inversiones financieras temporales

Las inversiones financieras temporales se reflejan al coste de adquisición o al de mercado, si fuese menor.

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.

Corto plazo/largo plazo

Para la clasificación a corto o largo plazo de determinadas deudas con vencimientos no claramente definidos, se ha considerado el criterio de los administradores de hacerlas efectivas antes o después de un año.

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	82.235
Bajas	(82.235)
Saldo final	<u> -</u>

Las bajas producidas durante el ejercicio corresponden a la cancelación de un contrato del arrendamiento con derecho a subarriendo sobre diversas plantas de un edificio de oficinas en la zona de AZCA en Madrid.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

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	835.006	17.617	34.094	9.057	895.774
Adiciones	-	4.149	18	-	4.167
Bajas	-	-	(93)	(5.802)	(5.895)
Saldo final	<u>835.006</u>	<u>21.766</u>	<u>34.019</u>	<u>3.255</u>	<u>894.046</u>
AMORTIZACIONES					
Saldo inicial	155.352	5.338	25.961	7.145	193.796
Dotaciones	7.934	2.055	3.414	1.586	14.989
Bajas	-	-	(93)	(5.802)	(5.895)
Saldo final	<u>163.286</u>	<u>7.393</u>	<u>29.282</u>	<u>2.929</u>	<u>202.890</u>
VALOR NETO					
Inicial	<u>679.654</u>	<u>12.279</u>	<u>8.133</u>	<u>1.912</u>	<u>701.978</u>
Final	<u>671.720</u>	<u>14.373</u>	<u>4.737</u>	<u>326</u>	<u>691.156</u>

Las construcciones, que constituyen el importe más significativo de este epígrafe, corresponden a almacenes industriales que se explotan en régimen de arrendamiento. Sobre los mismos figuran, en el Registro de la Propiedad, cargas hipotecarias y una anotación de embargo cuya eliminación podría terminar de tramitarse durante el ejercicio 1997.

6. Inmovilizaciones financieras

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

	<u>Empresas del Grupo</u>		<u>Depósitos y fianzas</u>	<u>Total</u>
	<u>Participaciones</u>	<u>Créditos</u>		
Saldo inicial	757.439	3.266.733	151.838	4.176.010
Entradas	205.880	-	-	205.880
Bajas	(270.530)	(178.605)	(114.000)	(563.135)
Movimiento neto de provisiones	<u>(70.915)</u>	<u>150.000</u>	-	<u>79.085</u>
Saldo final	<u>621.874</u>	<u>3.238.128</u>	<u>37.838</u>	<u>3.897.840</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

Participaciones en empresas del grupo

Ninguna de las sociedades relacionadas a continuación cotiza en Bolsa. La situación de las inversiones a 31 de diciembre de 1996 es como sigue (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 31.12.96</u>
Ciudad 2000, S.A.	100	405.000	(11.155)	(12.390)	401.278	381.455
Servirenta, S.A.	100	155.000	(120.834)	(1.837)	40.000	32.329
Prima Investment Intal, B.V.	100	3.000	(1.346)	*	1.364	*
Urbanor, S.A.	95,07	6.500.000	(23.031.898)	(276.548)	-	-
Prima C-Itoh Nakano, S.A.	50	500.000	(3.681.089)	(729)	-	-
Son Veri Nou, S.A.	90	290.000	(30.587)	(4.583)	79.752	229.347
Guadalmina Golf, S.A.	1,79	5.200.000	*	*	33.600	*
Prima Hotel Guadalmina, S.A.	100	10.000	1.815	(105)	10.000	11.710
La Heredia, S.A.	100	150.000	(418.582)	-	-	-
Campo Salinas, S.A.	58,8	95.000	-	(1.814)	<u>55.880</u>	54.793
					<u>621.874</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 1996.

Los movimientos más significativos producidos durante el ejercicio han sido:

- Venta de la participación del 35,15% de la sociedad instrumental Pau Avenida de Francia, S.A.
- Adquisición de una participación del 58,8% en Campo Salinas, S.A.
- Reducción y ampliación de capital por compensación de créditos a La Heredia, S.A. por lo que la participación pasa del 50% al 100%.
- Ventas de acciones en pequeñas unidades de Guadalmina Golf, S.A.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

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>31.12.95</u>	<u>Altas</u>	<u>Provisiones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.96</u>
Parcelas Castillo de los Garcíagos (Jerez)	674.941	-	(484.239)	190.702
Parcela en Sol de Mallorca (Calvia)	240.000	-	(54.000)	186.000
Las Terrazas de La Cabezuela (Cercedilla)	94.350	-	(33.020)	61.330
Chalets en La Cabezuela (Cercedilla)	16.666	-	-	16.666
Urbanización Guadalmina (Málaga)	23.359	9.014	-	32.373
Pueblo Mascarat (Altea)	9.211	-	-	9.211
Local Comercial (Altea)	-	<u>39.000</u>	-	<u>39.000</u>
	<u>1.058.527</u>	<u>48.014</u>	<u>(571.259)</u>	<u>535.282</u>

Durante este ejercicio no se han producido apenas movimientos significativos en este epígrafe. Las adquisiciones del ejercicio son debidas a recuperaciones por cancelaciones de deudas o anticipos recibidos.

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 1997 (Nota 20).

Las parcelas de Sol de Mallorca y Urbanización Guadalmina están gravadas respectivamente 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 Mánbella.

8. Deudores

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

	<u>1996</u>
Empresas del grupo deudores	2.215.865
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.571
Deudores varios	93.658
Administraciones Públicas	<u>28.762</u>
	2.345.856
Provisión saldos deudores de empresas del grupo (nota 13)	<u>(2.133.486)</u>
	<u>212.370</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

Empresas del grupo, deudores (nota 13)

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

	<u>1996</u>
Grupo Torras, S.A.	-
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	2.199.470
Otras compañías del grupo	<u>16.395</u>
	<u>2.215.865</u>

a) Grupo Torras, S.A.

El saldo que mantenía la Sociedad con Grupo Torras, S.A. hasta el cierre de 1995, y que había sido provisionado en su totalidad dada la situación de Suspensión de Pagos de dicha Entidad, ha sido cancelado como consecuencia de los acuerdos alcanzados con dicha Compañía en el mes de diciembre del ejercicio (ver nota 11) dado que la expectativa de obtener un resultado positivo formalizando una reclamación presentaba un elevado grado de incertidumbre, dificultades y elevados costes.

b) Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.

El saldo mantenido con esta Sociedad, que tiene su origen en el ejercicio 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 y pendiente de adquirir firmeza por las impugnaciones presentadas al mismo.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

Cliente: por ventas y prestaciones de servicios

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

	<u>1996</u>
Cientes por ventas	750
Arrendatarios	<u>26.760</u>
	27.510
Menos: Provisión insolvencias	<u>(19.939)</u>
	<u>7.571</u>

Deudores varios

Este epígrafe incluye (en miles de pesetas):

	<u>1996</u>
Deudores Anticipos	27.988
Otros deudores	<u>90.936</u>
	119.318
Provisiones	<u>(25.660)</u>
	<u>93.658</u>

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 16).

9. Inversiones financieras temporales

Bajo este epígrafe se incluyen activos financieros a corto plazo con rendimientos anuales que oscilan entre el 5,85% y el 8%.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

10. 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	(40.701.545)	(4.389.822)
Distribución resultado 1995	-	-	-	(4.389.822)	4.389.222
Resultado ejercicio 1996	-	-	-	-	<u>2.308.146</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>10.116.035</u>	<u>27.469.475</u>	<u>8.076.466</u>	<u>(45.091.367)</u>	<u>2.308.146</u>

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 1996, 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
Pirosto Real Estate, S.A.	19,77

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.

Prima de emisión de acciones

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

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

Reservas

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

	<u>1996</u>
Reserva legal	1.889.964
Reserva voluntaria	6.135.485
Fondo de previsión para inversiones	51.017
	<u>8.076.466</u>

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 1995 aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución del resultado de 1996 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente (en miles de pesetas):

A resultados negativos de ejercicios anteriores	2.308.146
---	-----------

11. Créditos participativos

Se incluyen bajo este epígrafe los importes correspondientes a aquellos acreedores del expediente de Suspensión de Pagos que, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores aprobado, optaron por convertir sus saldos originales, previa quita de un 50%, en créditos participativos.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

Estos créditos no devengarán rendimiento o interés alguno y su pago estará condicionado a la obtención de beneficios futuros por la Sociedad, un 25% de los cuales se distribuiría proporcionalmente, en su caso, reduciéndose el saldo de dichas cuentas.

Los créditos participativos se consideran como mayor importe de los Fondos Propios de la Sociedad a efectos del computo de los supuestos contemplados por la Ley de Sociedades Anónimas (nota 2d).

En el mes de diciembre, la Sociedad ofreció a todos los titulares de las cuentas participativas la posibilidad de cancelar las mismas con una quita adicional a la aplicada por el Convenio, siempre que manifestasen su deseo con anterioridad al 28 de febrero de 1997. Al cierre del ejercicio, como parte de los acuerdos alcanzados con Grupo Torras, S.A., esta sociedad aceptó el ofrecimiento de cancelar su crédito participativo, que ascendía a 3.894 millones de pesetas, lo que ha supuesto un resultado extraordinario positivo de 3.115 millones de pesetas (nota 22).

12. 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.

13. Cuentas con empresas del grupo y asociadas (en miles de pesetas)

<u>Empresas grupo y asociadas</u>	<u>Deudores</u>					<u>Acreedores</u>
	<u>Créditos a empresas del grupo</u>					<u>Deudas con empresas del grupo</u>
	<u>Deudores por dividendos</u>	<u>Deudores por servicios y anticipos</u>	<u>Provisiones para insolvencias</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Total</u>	<u>Total Crédito</u>
La Heredia	-	150	-	-	150	-
Son Veri Nou, S.A.	-	1.191	-	-	1.191	-
Servirenta, S.A.	-	10.593	-	-	10.593	-
Ciudad 2000, S.A.	-	2.363	-	3.238.128	3.240.491	-
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	2.175.000	24.470	(2.133.486)	-	65.984	-
Grupo Torras, S.A.	-	-	-	-	-	778.790
Prima Hotel Guadalmina, S.A.	-	2.098	-	-	2.098	-
	<u>2.175.000</u>	<u>40.865</u>	<u>(2.133.486)</u>	<u>3.238.128</u>	<u>3.320.902</u>	<u>778.790</u>
TOTAL	<u>2.175.000</u>	<u>40.865</u>	<u>(2.133.486)</u>	<u>3.238.128</u>	<u>3.320.902</u>	<u>778.790</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

El saldo deudor más significativo corresponde al préstamo de Ciudad 2000, S.A. cuyas características más relevantes son la supeditación del devengo de intereses hasta la obtención de beneficios por la prestataria y la garantía hipotecaria que ostenta la Sociedad sobre la práctica totalidad de los terrenos que Ciudad 2000, S.A. posee en Meco (Madrid).

14. Acreeedores a largo plazo

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

	<u>1996</u>
Acreeedores del Convenio de la suspensión de pagos	733.618
Otros acreeedores	<u>153.943</u>
	<u>887.561</u>

Acreeedores del Convenio de la Suspensión de Pagos

Este epígrafe recoge el total de los importes a pagar a los acreeedores que quedaron encuadrados en la opción del convenio que contemplaba una quita del 98% de sus créditos originales así como los 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. El plazo máximo para hacer frente a dichos compromisos finaliza en el mes de julio del año 2000.

Otros acreeedores

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

15. Deudas con entidades de crédito

El importe que refleja este epígrafe corresponde al único préstamo hipotecario, de ejercicios anteriores, que se encuentra pendiente de la finalización de su correspondiente procedimiento ejecutivo, que probablemente se producirá durante 1997. La garantía afecta a este préstamo es un chalet en la Cabezuela (Cercedilla).

16. Deudas con empresas del grupo

Este epígrafe recoge el compromiso de pago a Grupo Torras, S.A. como consecuencia de la cancelación de su crédito participativo.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

17 . Acreedores comerciales

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

	<u>1996</u>
Acreedores por servicios	22.125
Acreedores diversos	<u>9.001</u>
	<u>31.126</u>

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

18 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)

	<u>1996</u>
Hacienda Pública Acreedora por Convenio	408.402
Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F	21.507
Seguridad Social Acreedora	<u>658</u>
	<u>430.567</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.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

19 . Impuesto sobre sociedades y situación fiscal

Como consecuencia del diferente criterio de imputación entre el resultado de las presentes cuentas anuales y la normativa aplicable para determinar la base imponible a efecto del Impuesto sobre Sociedades, existen diferencias temporales que tienen origen tanto en ejercicios anteriores como en el propio ejercicio. A continuación se muestra una conciliación entre el resultado contable y la base imponible estimada para el citado impuesto (en miles de pesetas):

Resultado contable	2.308.146
Diferencias temporales con origen en el ejercicio	576.645
Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores	<u>(125.645)</u>
Base imponible previa	2.759.151
Compensación de bases impositivas negativas ejercicios anteriores	<u>(2.759.151)</u>
Base imponible del ejercicio	<u><u>-</u></u>

Como consecuencia de la compensación con bases impositivas 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 impositivas negativas pendientes de aplicación, una vez realizada la compensación del ejercicio 1996, se estiman en, aproximadamente, 24.328 millones de pesetas. De dicho importe 13.410 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 impositivas negativas anteriormente indicadas.

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

	<u>Períodos abiertos a inspección</u>
Impuesto sobre sociedades	1992 a 1996
Impuesto sobre el valor añadido	1992 a 1996
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	1992 a 1996
Seguridad Social	1992 a 1996

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

20. **Ingresos y gastos**

Transacciones con empresas del grupo y asociadas

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

	<u>Ingresos por servicios</u>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	16.800
Ciudad 2000, S.A.	<u>10.500</u>
	<u>27.300</u>

Variación de las provisiones de tráfico

	<u>En miles de pesetas</u>
Provisión depreciación de existencias (nota 7)	571.259
Variación provisión por insolvencias	<u>4.730</u>
	<u>575.989</u>

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 millones de pesetas. Al cierre del ejercicio la plantilla de la Sociedad se componía de cinco personas de las que tres de ellas realizan funciones de dirección y dos funciones administrativas y contables.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

21. Resultados financieros

Los resultados financieros comprenden lo siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
Resultados positivos:	
- Otros intereses e ingresos asimilados	<u>32.359</u>
	<u>32.359</u>
Menos resultados negativos:	
- Gastos financieros y gastos asimilados	<u>(1.212)</u>
	<u>(1.212)</u>
Resultados financieros positivos netos	<u>31.147</u>

22. 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:	
- Acuerdo con Grupo Torras, S.A. (nota 10)	3.115.162
- Otros ingresos extraordinarios	20.033
- Ingresos de ejercicios anteriores	<u>19.854</u>
	<u>3.155.049</u>
<u>Resultados negativos:</u>	
- Variación de las provisiones de inversiones financieras	155.386
- Pérdidas por enajenación del inmovilizado inmaterial	82.234
- Gastos extraordinarios	
- Pérdidas por rescisión de contrato de arrendamiento	20.002
- Pérdidas de ejercicios anteriores	<u>3.079</u>
	<u>260.701</u>
Resultados extraordinarios positivos netos	<u>2.894.348</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

Los epígrafes de otros Ingresos extraordinarios e Ingresos de ejercicios anteriores recogen fundamentalmente la aplicación de las fianzas de diversos arrendatarios.

Las pérdidas por enajenación del Inmovilizado Inmaterial recogen la pérdida de los derechos de subarrendamiento del Edificio Alfredo Mahou, tras la resolución del contrato de arrendamiento.

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

	<u>1996</u>	<u>1995</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	82.235	54.856
- materiales	-	733
- financieras	217.255	2.768.363
Créditos participativos	-	4.531.708
Provisión riesgos y gastos	-	<u>175.000</u>
Total orígenes de fondos	<u>299.490</u>	<u>42.816.336</u>
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (disminución del Capital Circulante)	<u>1.257.944</u>	<u>-</u>
<u>Aplicaciones de fondos</u>		
Recursos aplicados en las operaciones	675.231	-
Adquisiciones de inmovilizaciones		
- materiales	4.167	74.617
- financieras	55.880	-
Trasposos a corto plazo y cancelación de créditos participativos	778.790	-
Trasposo a corto plazo y cancelación anticipada de deuda a largo plazo	<u>-43.366</u>	<u>-</u>
Total aplicaciones de fondos	<u>1.557.434</u>	<u>74.617</u>
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)	<u>-</u>	<u>42.741.719</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

Variación del capital circulante

	<u>En miles de pesetas</u>			
	<u>1996</u>		<u>1995</u>	
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>
Existencias	-	523.245	-	1.272.547
Deudores	-	529.315	-	1.035.875
Acreedores	-	307.186	45.238.185	-
Inversiones financieras temporales	145.411	-	-	223.733
Tesorería	-	47.637	43.953	-
Ajustes por periodificación	<u>4.028</u>	-	-	<u>8.264</u>
Total	<u>149.439</u>	<u>1.407.383</u>	<u>45.282.138</u>	<u>2.540.419</u>
Variación del Capital Circulante	<u>1.257.944</u>			<u>42.741.719</u>

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

	<u>En miles de pesetas</u>	
	<u>1996</u>	<u>1995</u>
Resultado del ejercicio	2.308.146	(4.389.822)
Aumentos:		
Efecto Convenio Acreedores	-	38.403.796
Dotaciones a la amortización	14.989	25.031
Dotación provisión inmovilizaciones financieras	<u>155.386</u>	<u>511.491</u>
Total aumentos	<u>170.375</u>	<u>38.825.318</u>
Disminuciones:		
Aplicación de provisiones	38.590	-
Efecto acuerdo Grupo Torras	<u>3.115.162</u>	-
Total disminuciones	3.153.752	-
Recursos procedentes / (aplicados) en las operaciones	<u>(675.231)</u>	<u>34.550.496</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1996

24. 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 (Baleares)
Prima Investment Intal, BV	World Trade Center, Amsterdam (Holanda)
Campo Salinas, S.A.	Casado del Alisal, 10 (Madrid)

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Informe de Gestión de 1996

La principal característica del ejercicio de 1996 ha sido la consolidación de la situación económica de la Sociedad con la superación de la suspensión de pagos levantada en el ejercicio anterior. La actividad económica de la Compañía se ha mantenido en línea con las expectativas y previsiones que se habían hecho, con una adecuada gestión de los activos y disminuyendo ligeramente los gastos operativos o de explotación.

A la situación de normalidad anterior debe añadirse un hecho que tiene tanto de excepcional o extraordinario como de positivo con vistas al futuro de la Compañía, ésto es, la aceptación por parte del mayor acreedor por Cuentas Participativas del ofrecimiento realizado por la Sociedad a todos sus Cuenta-Participes, consistente en la cancelación de sus saldos con una quita del 90% de los créditos originales.

Las consecuencias más significativas de lo anterior, son el reforzamiento del epígrafe estricto de los Fondos Propios y la eliminación simultánea de unos compromisos a futuro que harían inviable una nueva etapa para la Compañía.

Esta circunstancia podría incluso mejorarse durante el próximo ejercicio aunque con mucho menos peso específico.

La tasación y los ajustes realizados sobre los valores de los inmuebles a condiciones actuales de mercado inciden positivamente en la presentación de unos estados financieros de más simple lectura y que podrían ser la base para una inflexión y un cambio de tendencia a futuro.

El reto que se plantea a la Sociedad para el próximo ejercicio y siguientes consiste en, con los apoyos necesarios, aprovechar las oportunidades y circunstancias favorables que pueden darse en el sector inmobiliario en un entorno de tipos de interés a la baja y con perspectivas de un crecimiento positivo y sostenido.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e
Informe de Gestión de 1996**

**INFORME DE AUDITORIA DE
CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

A los accionistas de
Prima Inmobiliaria, S.A.

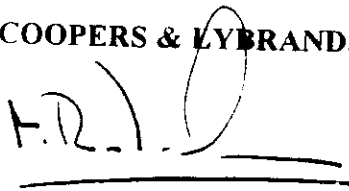
Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **Prima Inmobiliaria, S.A.** y **Sociedades dependientes (Grupo consolidado)** que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1996, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, 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 1996, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996. Con fecha 4 de abril de 1996 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995 en el que expresamos una opinión denegada.
3. Bajo el epígrafe de Resultados Extraordinarios se ha registrado un ingreso por un importe aproximado de 3.115 millones de pesetas derivado de la aceptación por parte del titular de un crédito participativo de la Sociedad dominante de un acuerdo descrito en la nota 9c) de la memoria, siendo esta la causa fundamental que origina el resultado positivo del ejercicio.
4. El patrimonio neto de la Sociedad dominante (considerando como tal incluso los créditos participativos) se encuentra al cierre del ejercicio por debajo de la mitad de la cifra de capital social, circunstancia prevista en el artículo social se amplíe o se reduzca en la medida suficiente. Como se menciona en la nota 2c) de la memoria, los administradores de la Sociedad dominante convocarán a su Junta General de Accionistas, dentro de los plazos previstos por la Ley, con la finalidad de alcanzar, en su caso, los acuerdos sociales de aumento o reducción de capital que permitan a la Sociedad cumplir con lo requerido por la vigente legislación mercantil.

5. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Prima Inmobiliaria, S.A. y sociedades dependientes (Grupo consolidado) al 31 de diciembre de 1996 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas generalmente aceptados que guardan conformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1996 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 1996. 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
25 de febrero de 1997

Coopers & Lybrand es miembro de Coopers & Lybrand International, una asociación de responsabilidad limitada constituida en Suiza.

Barcelona Bilbao Las Palmas Logroño Madrid Málaga Murcia Oviedo Pamplona San Sebastián Santander Sevilla Tenerife Valencia Vigo Vitoria Zaragoza
Inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya Tomo 3.430 del Libro 0, folio 85, sección 8, hoja número 81 - 17402. C.I.F. ES-A08149985

Coopers & Lybrand, SA inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el n.º 50703 y en el Registro de Sociedades del Instituto de Auditores Censores Jurados de Cuentas con el n.º 346

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balances de situación al 31 de diciembre de 1996 y 1995
(expresados en miles de pesetas)

	ACTIVO		PASIVO	
	1996	1995	1996	1995
Inmovilizado	892.445	1.306.407	Fondos propios	1.538.462
Gastos de establecimiento	733	1.467	Capital suscrito	10.116.035
Inmovilizaciones inmateriales	-	82.235	Prima de emisión	27.469.475
Inmovilizaciones materiales	818.910	999.844	Otras reservas de la Sociedad dominante	(36.731.737)
Inmovilizaciones financieras	72.802	222.861	Reservas en sociedades consolidadas	(1.608.541)
			Resultado atribuible a la Sociedad dominante	2.293.230
Activo circulante	4.563.044	5.332.111	Créditos participativos	637.756
Existencias	3.422.819	3.847.074	Intereses minoritarios	50.636
Deudores	250.822	744.749	Diferencia negativa de consolidación	136.064
Inversiones financieras temporales	861.414	671.049	Provisiones para riesgos y gastos	345.000
Tesorería	22.479	68.185	Acreedores a largo plazo	887.677
Ajustes por periodificación	5.510	1.054	Otros acreedores	887.677
			Acreedores a corto plazo	1.859.894
			Deudas con entidades de crédito	11.000
			Deudas con empresas asociadas	778.790
			Acreedores comerciales	46.337
			Otras deudas no comerciales	1.023.767
TOTAL ACTIVO	<u>5.455.489</u>	<u>6.638.518</u>	TOTAL PASIVO	<u>5.455.489</u>
				<u>6.638.518</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas de pérdidas y ganancias
para los ejercicios anuales terminados
el 31 de diciembre de 1996 y 1995
 (expresadas en miles de pesetas)

	GASTOS		INGRESOS	
	1996	1995	1996	1995
Coste de venta de inmuebles	-	25.152	-	27.000
Gastos de personal	105.661	105.101	204.308	243.619
Sueldos, salarios y asimilados	8.240	7.904	16.845	47.623
Cargas sociales	19.568	33.856	-	-
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	725.562	1.230.399	-	-
Variación de las provisiones de tráfico	-	-	-	-
Otros gastos de explotación	145.172	287.676	-	-
- Servicios exteriores	22.047	6.046	-	-
- Tributos	-	-	-	-
Gastos financieros y gastos asimilados	2.171	2.597	63.295	38.026
Resultados financieros positivos	611.124	35.429	805.097	1.377.892
Participación en pérdidas sociedades en equivalencia	-	72.292	-	551.947
Pérdidas en enajenación de inmovilizado material	82.309	3.563.469	-	10.285
cartera de control y existencias	26.609	2.469.040	3.149.348	2.608.029
Gastos extraordinarios	23.081	196.397	19.854	63.534
Pérdidas de otros ejercicios	-	-	-	2.992.111
Resultados extraordinarios positivos	3.037.203	-	-	4.406.866
Beneficio consolidado antes de impuestos	2.293.230	-	805.097	4.406.866
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	449
Beneficio consolidado del ejercicio	2.293.230	-	805.097	4.406.866
Resultado atribuido a la minoría	-	-	-	-
Beneficio del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	2.293.230	-	805.097	4.406.417

1

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

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 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)
La Heredia, S.A.	100,00	Totalidad derechos votos (1)	Ctra. Ronda, km. 42.5. San Pedro de Alcántara (Málaga)
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	95,07		
Son Veri Nou, S.A.	90,00	Mayoría derechos de voto (2)	Casado del Alisal, 10 (Madrid)
Campo Salinas, S.A.	58,82	Mayoría derechos de voto	Urb. Son Veri Nou Lluçmajor (Balears)
		Mayoría derechos de voto	Casado del Alisal, 10 (Madrid)
- Sociedades asociadas:			
Prima C-Itoh Nakano, S.A.	50,00	No se participa en la gestión	Capitán Haya, 58 (Madrid)
Guadalmina Golf, S.A.	1,17	Participación minoritaria	Urb. Guadalmina, San Pedro de Alcántara (Málaga)

(1) Esta sociedad ha sido excluida del perímetro de consolidación por encontrarse la totalidad de sus activos en fase de liquidación.

(2) 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 1996. Todas las empresas dependientes y asociadas se dedican a la actividad inmobiliaria salvo Prima Investment International B.V., que es una sociedad de cartera.

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.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

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.)

Al cierre del ejercicio de 1996 el cómputo del Patrimonio Neto de la Sociedad dominante, que incluye tanto los Fondos Propios como los Créditos Participativos, se sitúa por debajo del 50% de la cifra de capital suscrito, es decir, en el supuesto contemplado por el artículo 260.1.4 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas.

Los administradores de la Sociedad dominante convocarán a su Junta General de Accionistas, dentro de los plazos previstos por la Ley, con la finalidad de alcanzar, en su caso, los acuerdos sociales de aumento o reducción de capital que permitan a la Sociedad dominante cumplir con lo requerido por la vigente legislación mercantil. Aunque al cierre del ejercicio el capital circulante muestra una ligera diferencia negativa, al presupuesto de tesorería corriente de la Sociedad dominante para el ejercicio 1997 demuestra que ésta tendrá capacidad para atender a sus pagos a la fecha de su vencimiento.

d) 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
Campo Salinas	Integración global
Prima Investment International B.V.	Puesta en equivalencia
Guadalmina Golf, S.A.	Puesta en equivalencia

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 INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

Prima C-Itoh Nakano, S.A. y La Heredia, S.A. han sido asimismo excluidas del perímetro de consolidación al haber perdido la sociedad dominante el dominio efectivo en el caso de la primera sociedad y estar la totalidad de los activos de la segunda sociedad en fase de liquidación.

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.

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.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

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. **Normas 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 periodo 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 de adquisición salvo una actualización de 257 millones de pesetas practicada de acuerdo con la Ley. 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:

	<u>“o”</u>
Construcciones	1,33
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Otras instalaciones	10
Otro inmovilizado	6,8 - 15

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.

PRIMA INMOBILIARIA. S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

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 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 del Grupo consolidado.

Inversiones financieras temporales

Las inversiones financieras temporales se reflejan al coste de adquisición o al de mercado, si fuera menor.

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 teniendo en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

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

La Sociedad dominante, 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.

Corto plazo/largo plazo

Para la clasificación a corto o largo plazo de determinadas deudas con vencimientos no claramente definidos se ha considerado el criterio de los administradores de hacerlas efectivas antes o después de un año.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

4. Gastos de establecimiento

Los movimientos en las cuentas incluidas en este capítulo son los siguientes:

	<u>En miles de pesetas</u>
Saldo inicial	1.467
Amortizaciones	<u>(734)</u>
Saldo final	<u>733</u>

5. Inmovilizaciones inmateriales

Los movimientos de las cuentas incluidas en este epígrafe, que se corresponden con derechos de traspaso, han sido los siguientes:

	<u>En miles de pesetas</u>
Saldo inicial	82.235
Bajas	<u>(82.235)</u>
Saldo final	<u>—</u>

Las bajas producidas durante el ejercicio corresponden a la cancelación de un contrato de arrendamiento con derecho a subarriendo sobre diversas plantas de un edificio de oficinas en la zona de AZCA en Madrid.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

6. Inmovilizaciones materiales

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

	En miles de pesetas			<u>Total</u>
	<u>Terrenos y construcciones</u>	<u>Instalaciones técnicas y maquinaria</u>	<u>Otro inmovilizado</u>	
COSTE				
Saldo inicial	1.146.568	17.883	43.151	1.207.602
Adiciones	-	4.149	18	4.167
Bajas	-	-	(5.995)	(5.995)
Provisiones	(166.192)	-	-	(166.192)
Saldo final	<u>980.376</u>	<u>22.032</u>	<u>37.174</u>	<u>1.039.582</u>
AMORTIZACIONES				
Saldo inicial	169.556	5.097	33.105	207.758
Dotaciones	11.780	2.055	5.000	18.835
Bajas	-	-	(5.921)	(5.921)
Saldo final	<u>181.336</u>	<u>7.152</u>	<u>32.184</u>	<u>220.672</u>
VALOR NETO				
Inicial	<u>977.012</u>	<u>12.786</u>	<u>10.046</u>	<u>999.844</u>
Final	<u>799.040</u>	<u>14.880</u>	<u>4.990</u>	<u>818.910</u>

Terrenos y construcciones

Un detalle de este capítulo es el siguiente:

	En miles de pesetas		<u>Situación actual</u>
	<u>Tipo de construcción</u>	<u>Valoración en consolidación</u>	
Coslada I (Madrid)	Naves industriales	770.183	Arrendado
Son Veri Nou Llucmajor (Mallorca)	Club Social	101.624	Arrendado
Coslada III (Madrid)	Terreno	64.823	-
Piso P ^o Habana	Edificio	<u>43.746</u>	Arrendado
		<u>980.376</u>	

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

Cargas

Las naves industriales en Coslada y el piso en Paseo de la Habana se encuentran gravados con cargas hipotecarias, existiendo en el caso de la nave una anotación de embargo. La eliminación de las anotaciones registrales en el caso de las naves podría terminar de tramitarse durante el ejercicio 1997.

7. **Inmovilizaciones financieras**

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

	En miles de pesetas		
	<u>Participaciones en Asociadas</u>	<u>Depósitos y fianzas</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	71.022	151.839	222.861
Bajas	(36.058)	(114.001)	(150.059)
Saldo final	<u>34.964</u>	<u>37.838</u>	<u>72.802</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 31.12.96</u>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	95,07	6.500.000	(23.031.898)	(276.548)	-	-
Prima C-Itoh Nakano, S.A.	50	500.000	(3.681.089)	(729)	-	-
Guadalmina Golf, S.A.	1,79	5.200.000	(200.521)	*	33.600	*
Prima Invest. Intl. B.V.	100	3.000	(1.349)	*	1.364	*
					<u>34.964</u>	

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

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

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

- Venta de la participación del 35% de la sociedad instrumental Pau Avenida de Francia, S.A.
- Venta de acciones en pequeñas unidades de Guadalmina Golf, S.A..

8. Existencias

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

<u>Terrenos y solares</u>	<u>En miles de pesetas</u>
Terrenos Meco (Alcalá de Henares)	2.792.327
Parcelas Castillo de los Garcíagos (Jerez)	190.702
Parcela en Sol de Mallorca (Calvià)	186.000
Terrenos Mallorca	90.950
Las Terrazas de La Cabezueta (Madrid)	61.330
Local Comercial (Altea)	39.000
Urbanización Guadalmina (Málaga)	32.373
Chalets en la Cabezueta (Madrid)	16.666
Pueblo Mascarat (Altea)	9.211
Proyectos en curso	<u>4.260</u>
	<u>3.422.819</u>

Durante este ejercicio no se han producido apenas movimientos significativos en este epígrafe. Las adquisiciones son debidas a recuperaciones por cancelaciones de deudas o anticipos recibidos, así como a la incorporación de los terrenos en Mallorca por la creación de una nueva sociedad del grupo, Campo Salinas, S.A.

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 1997 (nota 22).

Cargas

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

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

Las parcelas de Sol de Mallorca y Urbanización Guadalmina están gravadas con una hipoteca (ver nota 20) 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	10.069
Administraciones Públicas	51.505
Deudores diversos	103.573
Deudores empresas asociadas y relacionadas	2.219.161
Provisión saldos deudores de empresas asociadas y relacionadas	(2.133.486)
	<u>250.822</u>

a) **Clientes por ventas y prestación de servicios**

La composición de este epígrafe es como sigue:

	<u>En miles de pesetas</u>
Clientes por ventas	750
Arrendatarios	26.760
Otros	<u>2.498</u>
	30.008
Provisión por insolvencias	<u>(19.939)</u>
	<u>10.069</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

b) Deudores diversos

Este epigrafe incluye:

	<u>En miles de pesetas</u>
Deudores anticipos	27.988
Otros deudores	<u>101.245</u>
	<u>129.233</u>
 Provisión por insolvencias	 (25.660)
	 <u>103.573</u>

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 19).

c) Deudores, empresas asociadas

El desglose de este epigrafe al 31 de diciembre de 1996 es el siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
Grupo Torras, S.A.	-
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	2.199.470
Otras compañías del Grupo	<u>19.691</u>
	<u>2.219.161</u>

Grupo Torras, S.A.

El saldo que mantenía la Sociedad con Grupo Torras, S.A. hasta el cierre de 1995, y que había sido provisionado en su totalidad dada la situación de Suspensión de Pagos de dicha Entidad, ha sido cancelado como consecuencia de los acuerdos alcanzados con dicha Compañía en el mes de diciembre del ejercicio (ver nota 12) dado que la expectativa de obtener un resultado positivo formalizando una reclamación presentaba un elevado grado de incertidumbre, dificultades y elevados costes.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

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 y pendiente de adquirir firmeza por las impugnaciones presentadas del mismo.

10. Inversiones financieras temporales

Bajo este epígrafe se incluyen activos financieros a corto plazo con rendimientos anuales que oscilan entre 5,85 y 8,3%, de los cuales aproximadamente 223 millones están pignorados en garantía de avales, por lo que no son de libre disposición.

11. 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 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	(32.445.938)	(1.487.944)	(4.406.417)
Distribución resultado 1995					
- a reservas de la Sociedad dominante	-	-	(4.406.417)	-	4.406.417
Variación reservas en sociedades consolidadas	-	-	120.618	(120.597)	-
Resultado del ejercicio 1996	-	-	-	-	<u>2.293.230</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>10.116.035</u>	<u>27.469.475</u>	<u>(36.731.737)</u>	<u>(1.608.541)</u>	<u>2.293.230</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.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

Al 31 de diciembre de 1996, 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
Pirosto Real Estate, S.A.	19,77

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.

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 provisión 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	1.608.541
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	-
	<u>(1.608.541)</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

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

	En miles de pesetas
Ciudad 2000, S.A.	
Son Veri Nou, S.A.	(1.460.198)
Servirenta, S.A.	(27.222)
Prima Hotel Guadalmina, S.A.	(120.834)
	<u>(287)</u>
	<u>(1.608.541)</u>

12. Créditos participativos

Se incluyen bajo este epígrafe los importes correspondientes a aquellos acreedores del expediente de Suspensión de Pagos de la Sociedad dominante que, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores aprobado, optaron por convertir sus saldos originales, previa quita de un 50%, en créditos participativos.

Estos créditos no devengarán rendimiento o interés alguno y su pago estará condicionado a la obtención de beneficios futuros por la Sociedad, un 25% de los cuales se distribuirá proporcionalmente, en su caso, reduciéndose el saldo de dichas cuentas.

Los créditos participativos se consideran como mayor importe de los Fondos Propios de la Sociedad dominante a efectos del cómputo de los supuestos contemplados por la Ley de Sociedades Anónimas (nota 2c).

En el mes de diciembre, la Sociedad dominante ofreció a todos los titulares de las cuentas participativas la posibilidad de cancelar las mismas con una quita adicional a la aplicada en el Convenio, siempre que manifestasen su deseo con anterioridad al 28 de febrero de 1997. Al cierre del ejercicio, como parte de los acuerdos alcanzados con Grupo Torras, S.A., esta sociedad aceptó el ofrecimiento de cancelar su crédito participativo, que ascendía a 3.894 millones de pesetas, lo que ha supuesto un resultado extraordinario positivo de 3.115 millones de pesetas (nota 24).

13. 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.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

Asimismo se han registrado bajo este epígrafe 170 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.

14. Intereses minoritarios

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

	<u>En miles de pesetas</u>
Saldo inicial	28.180
Por participación en patrimonio	39.075
Por participación en resultados	<u>(16.619)</u>
Saldo final	<u>50.636</u>

15. 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>

16. Acreeedores a largo plazo

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

	<u>En miles de pesetas</u>
Acreeedores del Convenio de la suspensión de pagos	733.618
Otros acreeedores	<u>154.059</u>
	<u>887.677</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

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, así como los 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. El plazo máximo para hacer frente a dichos compromisos finaliza en el mes de julio del año 2000.

Otros acreedores

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

17. 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 1997. La garantía afecta a este préstamo es un chalet en La Cabezuela (Cercedilla).

18. Deudas con empresas asociadas

Este epígrafe recoge el compromiso de pago a Grupo Torras, S.A. como consecuencia de la cancelación de su crédito participativo.

19. Acreedores comerciales

La composición de este capítulo es la siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
Acreedores por servicios	31.126
Acreedores diversos	<u>15.211</u>
	<u>46.337</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 9b).

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

20. **Otras deudas no comerciales**

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
Administraciones públicas	1.023.398
Otras deudas	<u>369</u>
	<u>1.023.767</u>

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	286.640
Hacienda Pública. acreedora por IVA	208.179
Hacienda Pública. acreedora por conceptos fiscales	98.011
Impuesto sobre la renta personas físicas	21.507
Seguridad Social	<u>659</u>
	<u>1.023.398</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) (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.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

21. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal

Como consecuencia del diferente criterio de imputación entre el resultado contable de la Sociedad dominante y la normativa aplicable para determinar la base imponible a efecto del Impuesto sobre Sociedades, existen diferencias temporales que tienen origen tanto en ejercicios anteriores como en el propio ejercicio. A continuación se muestra la conciliación entre el resultado contable y la base imponible estimada de la Sociedad dominante para el citado impuesto.

	<u>En miles de pesetas</u>
Resultado contable	2.308.146
Diferencias temporales con origen en el ejercicio	576.645
Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores	(125.640)
Base imponible previa	2.759.151
Compensación bases imponibles negativas ejercicios anteriores	<u>(2.759.151)</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 1996, se estiman en aproximadamente 24.328 millones de pesetas. De dicho importe 13.410 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:

	<u>Periodos abiertos a inspección</u>
Impuesto sobre sociedades	1992 a 1996
Impuesto sobre el valor añadido	1992 a 1996
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	1992 a 1996
Seguridad Social	1991 a 1996

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

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

22. 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 millones de pesetas. Al cierre del ejercicio la plantilla del Grupo consolidado se componía de cinco personas, de las que tres de ellas realizan funciones de dirección y dos funciones administrativas y contables.

23. Resultados financieros

Los resultados financieros comprenden lo siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
Resultados positivos:	
Otros intereses e ingresos asimilados	
- Otros intereses	<u>63.295</u>
	<u>63.295</u>
Menos resultados negativos:	
Gastos financieros y gastos asimilados	
- Por deudas con terceros y gastos asimilados	<u>2.171</u>
	<u>2.171</u>
Resultados financieros positivos netos	<u>61.124</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1996

24. Resultados extraordinarios

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

	<u>En miles de pesetas</u>
Resultados positivos:	
- Ingresos extraordinarios:	
Acuerdo con Grupo Torras, S.A. (nota 9c)	3.115.162
Otros ingresos extraordinarios	34.186
- Ingresos de ejercicios anteriores	<u>19.854</u>
	<u>3.169.202</u>
Menos resultados negativos:	
- Pérdidas enajenación inmovilizado inmaterial	82.309
- Gastos extraordinarios	
Pérdidas por rescisión de contrato de arrendamiento	20.002
Otros gastos extraordinarios	26.609
- Pérdidas de ejercicios anteriores	<u>3.079</u>
	<u>131.999</u>
Resultados extraordinarios negativos netos	<u>3.037.203</u>

El saldo que muestra el epígrafe de Otros ingresos extraordinarios recoge fundamentalmente la aplicación de las fianzas de diversos arrendatarios.


Las pérdidas por enajenación del Inmovilizado Inmaterial recogen la pérdida de los derechos de arrendamiento del Edificio Alfredo Mahou, tras la resolución del contrato de arrendamiento.

25. Hechos posteriores


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

26. 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.



El Consejo de Administración de Prima Inmobiliaria, S.A., en su reunión del día 24 de febrero de 1997, ha formulado las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión que junto con la propuesta de aplicación del beneficio se incluyen en este documento.



Examen y, en su caso, aprobación de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria) correspondientes al ejercicio de 1996, así como de la propuesta de aplicación del Resultado de dicho ejercicio.

Aprobación, si procede, de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio de 1996.

Ratificación de nombramientos de Consejeros efectuados por el propio Consejo con carácter provisional, y nombramiento de nuevos Consejeros.

Autorización para la adquisición de acciones propias, dentro de los límites y plazos permitidos por la Ley.

Aumento del capital social en la cantidad de diez mil ciento dieciséis millones treinta y cinco mil (10.116.035.000) pesetas, es decir, a razón de una acción nueva por cada una de las actualmente en circulación, adecuándose el importe definitivo del aumento a las suscripciones efectuadas, y con la consiguiente modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales.

Otro aumento del capital social por la misma cantidad de diez mil ciento dieciséis millones treinta y cinco mil (10.116.035.000) pesetas, con previsión asimismo de la posibilidad de suscripción incompleta, y con delegación en el Consejo de Administración, al amparo de lo previsto en el apartado a) del artículo 153 de la Ley de Sociedades Anónimas, de la facultad de señalar la fecha en que el aumento de capital deba llevarse a efecto, dentro del plazo de un año, y de fijar las condiciones que no hayan sido establecidas por la Junta, con la correspondiente modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales.

Delegación en el Consejo de Administración, al amparo de lo previsto en el apartado b) del artículo 153 de la ley de Sociedades Anónimas, de la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces, y dentro de un plazo máximo de cinco años, por un importe de hasta cinco mil cincuenta y ocho millones diecisiete mil quinientas (5.058.017.500) pesetas, igual a la mitad del capital social en el momento de ser concedida la autorización.

Modificación del apartado h) del artículo 21 de los Estatutos Sociales.

Delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos que se adopten por la Junta.