

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

**Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e
Informe de Gestión de 1997**



**INFORME DE AUDITORIA
DE CUENTAS ANUALES**

A los accionistas de
Prima Inmobiliaria, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales de Prima Inmobiliaria, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1997, 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.

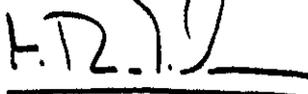
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997. Con fecha 25 de febrero de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

3. Según se explica en la nota 2b) de las cuentas anuales adjuntas, 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 las cuentas anuales consolidadas por separado.

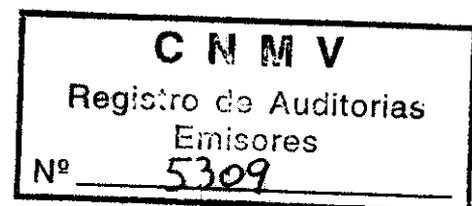
4. Según se indica en la nota 23 de la memoria, en el epígrafe de Resultados Extraordinarios la Sociedad ha registrado un ingreso por un importe de 519 millones de pesetas.

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. al 31 de diciembre de 1997 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 uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1997, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, 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 1997. 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

Miguel Martín-Rabadán
4 de marzo de 1998



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Balances de situación al 31 de diciembre de 1997 y 1996
(expresados en miles de pesetas)

ACTIVO	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Inmovilizado	18.973.572	4.593.024
Gastos de establecimiento	279.352	-
Inmovilizaciones materiales	14.736.399	695.184
Terrenos e Inmuebles para arrendamiento	14.874.077	835.007
Instalaciones y mobiliario	58.612	55.784
Otro inmovilizado	28.641	7.283
Amortizaciones	(224.931)	(202.890)
Inmovilizaciones financieras	3.627.821	3.897.840
Participaciones en Empresas del Grupo	507.720	621.874
Créditos a Empresas del Grupo	3.055.915	3.238.128
Depósitos y fianzas	64.186	37.838
Deudores a largo plazo	330.000	-
Gastos a distribuir en varios ejercicios	49.044	-
Activo circulante	7.161.490	1.237.531
Existencias	509.603	535.282
Deudores	2.814.628	212.370
Inversiones financieras temporales	3.800.656	472.541
Tesorería	36.603	17.338
TOTAL ACTIVO	<u>26.184.106</u>	<u>5.830.555</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Balances de situación al 31 de diciembre de 1997 y 1996
 (expresados en miles de pesetas)

PASIVO	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Fondos propios	13.695.638	2.878.755
Capital suscrito	20.232.070	10.116.035
Prima de emisión	27.469.475	27.469.475
Reservas	8.076.466	8.076.466
Resultados negativos ejercicios anteriores	(42.783.221)	(45.091.367)
Pérdidas y ganancias	700.848	2.308.146
Créditos participativos	10.807	637.756
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	41.709	-
Provisión para riesgos y gastos	203.584	175.000
Acreedores a largo plazo.	6.535.731	887.561
Deudas con entidades de crédito	5.984.782	-
Otros acreedores	550.949	887.561
Acreedores a corto plazo	5.696.637	1.251.483
Deudas con entidades de crédito	438.272	11.000
Deudas con empresas del grupo	347.150	778.790
Acreedores comerciales	255.045	31.126
Otras deudas no comerciales	4.656.170	430.567
TOTAL PASIVO	<u>26.184.106</u>	<u>5.830.555</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados
al 31 de diciembre de 1997 y 1996
 (expresadas en miles de pesetas)

DEBE	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Gastos		
Aprovisionamientos		
Consumos de terrenos y solares	344.128	-
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimilados	130.277	105.661
Cargas sociales	8.738	8.240
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	39.999	14.989
Variación de las provisiones de tráfico	-	575.989
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores	91.957	124.984
Tributos	3.851	19.052
Beneficio de explotación	311.879	-
Gastos financieros y asimilados	97.934	1.212
Resultados financieros positivos	-	31.147
Beneficio de las actividades ordinarias	286.188	-
Variación de las provisiones del inmovilizado material y cartera de control	10.000	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	190.000	237.620
Gastos extraordinarios	64.667	20.002
Gastos y Pérdidas de otros ejercicios	22.000	3.079
Resultados extraordinarios positivos	414.660	2.894.348
Beneficios antes de Impuestos	700.848	2.308.146
Impuesto sobre sociedades	-	-
Resultado del ejercicio (Beneficios)	<u>700.848</u>	<u>2.308.146</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados
al 31 de diciembre de 1997 y 1996
 (expresadas en miles de pesetas)

HABER	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Ingresos		
Importe neto cifra negocios	930.829	231.566
Ventas	624.722	-
Ingresos por arrendamiento	276.307	204.221
Prestaciones de servicios	29.800	27.345
Pérdidas de explotación	-	617.349
Ingresos de créditos a largo plazo	16.731	31.805
Otros intereses e ingresos asimilados	55.512	554
Resultados financieros negativos	25.691	-
Pérdidas de las actividades ordinarias	-	586.202
Ingresos extraordinarios	701.327	3.135.195
Ingresos de otros ejercicios	-	19.854
Resultados extraordinarios negativos	-	-
Pérdidas antes de Impuestos	-	-

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 1997

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas con fecha 3 de marzo de 1998

Consejo de Administración:

Presidente: D. Juan F. Gómez Hall

Vocales: D. Pedro Gil Flores

D. Luis López de Herrera Oria

D. José Pérez Díaz

D. Laureano Roldán Aguilar

**Secretario
no Consejero:** D. Ventura Garcés Bruses

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

1. Actividad de la empresa

Prima Inmobiliaria, S.A. tiene como principal actividad en la actualidad la explotación de inmuebles en régimen de arrendamiento. Asimismo su objeto social contempla 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 de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, 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 esta obligada a presentar cuentas anuales consolidadas. Los administradores han elegido, por razones de claridad, presentar los estados financieros consolidados 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.

3. Normas de valoración

Gastos de establecimiento

Los gastos de ampliación de capital se capitalizan a su precio de adquisición y se amortizan linealmente en un periodo de 5 años.

Inmovilizaciones materiales

Las inmovilizaciones materiales se presentan valoradas al coste de adquisición y, en su caso, con las actualizaciones legales aplicadas (1979). Se encuentran incluidos bajo este epígrafe aquellos elementos que se encuentran vinculados a la Sociedad de manera permanente.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

Las inmobilizaciones materiales se amortizan según los siguientes coeficientes:

	%
Inmuebles para arrendamiento	1,33
Instalaciones, mobiliario y Otro inmovilizado	10 -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.

Inmovilizaciones financieras

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.

Gastos a distribuir en varios ejercicios

Se incluyen como gastos a distribuir en varios ejercicios los derivados de la formalización de préstamos hipotecarios a largo plazo. Se valoran por su precio de adquisición y se amortizan en un plazo máximo de cinco años.

Existencias

Las existencias de terrenos, parcelas y otros activos inmobiliarios 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.

Inversiones financieras temporales

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

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

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 los estados financieros, 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 del Impuesto, así como el efecto impositivo de la aplicación de pérdidas compensables, se consideran como minoración en el importe del gasto por Impuesto sobre sociedades en el ejercicio en que se aplican o compensan.

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

Ingresos a distribuir en varios ejercicios

De acuerdo con las normas aplicables para los créditos por operaciones de tráfico cuyo periodo de cobro sea a largo plazo, se considera como ingreso a distribuir en varios ejercicios el importe correspondiente a la teórica financiación que implica el aplazamiento de los cobros. Dicho importe se abonará a la cuenta de resultados en función del tiempo transcurrido hasta el vencimiento del cobro con un criterio financiero y a un tipo de interés de mercado.

Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, mientras que los riesgos previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio o en otro anterior, se contabilizan tan pronto son conocidas.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

4. Gastos de establecimiento

El movimiento de la cuenta de Gastos de establecimiento ha sido el siguiente (en miles de pesetas):

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Amortización</u>	<u>Saldo final</u>
Gastos ampliación de capital	-	294.055	14.703	279.352
Total	-	294.055	14.703	279.352

Las adiciones del ejercicio 1997 corresponden a los gastos derivados de la ampliación de capital realizada en este ejercicio.

5. Inmovilizaciones materiales

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles para Arrendamiento</u>	<u>Instalaciones y Mobiliario</u>	<u>Otro inmovilizado</u>	<u>Total</u>
COSTE					
Saldo inicial	64.823	770.184	55.784	7.283	898.074
Adiciones	-	14.039.070	3.537	24.613	14.067.220
Bajas	-	-	(709)	(3.255)	(3.964)
Saldo final	<u>64.823</u>	<u>14.809.254</u>	<u>58.612</u>	<u>28.641</u>	<u>14.961.330</u>
AMORTIZACIONES					
Saldo inicial	-	163.286	36.675	2.929	202.890
Dotaciones	-	18.235	5.791	1.270	25.296
Bajas	-	-	-	(3.255)	(3.255)
Saldo final	-	<u>181.521</u>	<u>42.466</u>	<u>244</u>	<u>224.931</u>
VALOR NETO					
Inicial	<u>64.823</u>	<u>606.898</u>	<u>19.109</u>	<u>4.354</u>	<u>695.184</u>
Final	<u>64.823</u>	<u>14.627.733</u>	<u>16.146</u>	<u>27.697</u>	<u>14.736.399</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

Inmuebles para arrendamiento

La Sociedad ha adquirido durante el ejercicio distintos inmuebles para arrendamiento según se detalla a continuación.

	<u>Superficie Alquilable m²</u>	<u>Localidad</u>
Edificios industriales	71.642	Madrid
	28.924	Barcelona
	<u>29.911</u>	Guadalajara
	<u>130.477</u>	
Oficinas	11.160	Madrid
Locales comerciales	<u>6.110</u>	Madrid
Total	<u>147.747</u>	

Todos los inmuebles para arrendamiento se encuentran alquilados al 100%.

Los edificios industriales, después de las adquisiciones realizadas en el ejercicio, totalizan 130.477 m² alquilables distribuidos en 14 inmuebles que se ubican fundamentalmente en los alrededores de Madrid y Barcelona. Las oficinas y los 31 locales comerciales se encuentran situados en Madrid.

Al cierre del ejercicio determinados edificios industriales y locales comerciales se muestran hipotecados en garantía de la devolución de préstamos obtenidos de instituciones financieras por importe de 6.200 millones de pesetas aproximadamente. El valor contable de los inmuebles hipotecados asciende a 9.936 millones de pesetas. Otros edificios industriales y oficinas por un importe de 4.100 millones de pesetas fueron financiados de forma similar en el mes de enero de 1998 por un importe al 2.758 millones de pesetas.

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>Total</u>
	<u>Participaciones</u>	<u>Créditos</u>	<u>Depósitos y fianzas</u>	
Saldo inicial	621.874	3.238.128	37.838	3.897.840
Entradas	48.508	-	35.359	83.867
Bajas netas de provisiones	(152.662)	(182.213)	(9.011)	(343.886)
Provisiones del ejercicio	<u>(10.000)</u>	-	-	<u>(10.000)</u>
Saldo final	<u>507.720</u>	<u>3.055.915</u>	<u>64.186</u>	<u>3.627.821</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

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 1997 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 período</u>	<u>Coste de adquisición neto de provisión</u>	<u>Valor teórico proporcional al 31.12.97</u>
Ciudad 2000, S.A.	100	405.000	(23.546)	15.660	401.278	376.790
Campo Salinas, S.A.	100	95.000	(1.814)	(1.647)	104.378	91.539
Prima Investment Intal, B.V.	100	3.000	(1.346)	-	1.364	-
Prima Hotel Guadalmina, S.A.	100	10.000	1.710	(138.812)	-	-
Prima C-Itoh Nakano, S.A.	50	500.000	(3.701.080)	(1.097)	-	-
La Heredia, S.A.	100	150.000	(418.582)	-	-	-
Cía Urbanizadora del Norte, S.A.	95	5.500.000	(23.031.898)	(100.000)	-	-
Otros	-	-	-	-	700	-
					507.220	

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 1997, siempre que este valor fuese positivo.

De las sociedades antes relacionadas, Prima Investment Intal, B.V., Prima Hotel Guadalmina, S.A., Prima C-Itoh Nakano, S.A. y La Heredia, S.A. no han tenido prácticamente actividad en el ejercicio. Compañía Urbanizadora del Norte, S.A. tampoco ha tenido actividad al encontrarse aún en situación de suspensión de pagos.

Los movimientos más significativos producidos durante el periodo han sido las ventas de las participaciones en Son Veri Nou, S.A., Servirenta, S.A., y la práctica totalidad de las acciones de Guadalmina Golf, S.A. así como la adquisición del 41% del capital de Campo Salinas, S.A.

Créditos a empresas del grupo

Este epígrafe se detalla en la nota 14.

7. Deudores a largo plazo

Se incluyen bajo este epígrafe los importes pendientes de cobro de clientes con vencimiento superior a un año, documentados en efectos avalados por una entidad financiera.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

8. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 1997 es la siguiente (en miles de pesetas):

	<u>Saldo al 31/12/97</u>
<u>Terrenos y solares</u>	
Mallorca	186.000
Jerez	190.702
Madrid	61.330
Málaga	23.360
 <u>Apartamentos y locales</u>	
Alicante	<u>48.211</u>
Total	<u>509.603</u>

Las parcelas de la urbanización Guadalmina (Málaga) se encuentran afectadas por embargos municipales por un importe aproximado de 67 millones de pesetas.

9. Deudores

El desglose de este epígrafe al cierre del ejercicio es como sigue (en miles de pesetas):

Empresas del grupo deudores (nota 14)	2.572.253
Provisión empresas del grupo deudores (nota 14)	(2.283.486)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	186.381
Deudores varios	115.139
Administraciones Públicas	<u>2.224.341</u>
	<u>5.098.114</u>
	 <u>2.814.628</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

Cientes por ventas y prestaciones de servicios

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

	<u>31.12.97</u>
Cientes por ventas	178.650
Arrendatarios	<u>24.670</u>
	203.320
Menos: Provisión insolvencias	<u>(16.939)</u>
	<u>186.381</u>

El saldo de clientes por ventas se encuentra debidamente documentado con efectos avalados por una entidad financiera.

Administraciones Públicas

Bajo este epígrafe se incluye fundamentalmente el saldo de IVA a cobrar por la Sociedad cuyo importe más relevante proviene de las adquisiciones de inmuebles del ejercicio.

10. Inversiones financieras temporales

Bajo este epígrafe se incluyen activos financieros a corto plazo con rendimientos anuales que oscilan entre el 4,2% y el 6%.

11. Fondos propios

Los movimientos experimentados por las cuentas de fondos propios durante el periodo 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 01.01.97	10.116.035	27.469.475	8.076.466	(45.091.367)	2.308.146
Distribución resultado 1996	-	-	-	2.308.146	(2.308.146)
Ampliación de capital 09/97	10.116.035	-	-	-	-
Resultado al 31.12.97	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>700.848</u>
Saldo al 31.12.97	<u>20.232.070</u>	<u>27.469.475</u>	<u>8.076.466</u>	<u>(42.783.221)</u>	<u>700.848</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

Capital suscrito

El capital suscrito se compone de 20.232.070 acciones al portador, de 1.000 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas, que ostentan todas ellas los mismos derechos políticos y económicos.

Como consecuencia de la ampliación de capital realizada en el ejercicio y en función de las últimas comunicaciones de participaciones significativas remitidas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores así como de las existentes con anterioridad a la mencionada ampliación, los accionistas con una participación mas relevante en la Sociedad son los que se detallan a continuación:

	%
Pirosto Real State, S.A.	19,77
Grupo Torras (Kuwait Investment Office)	9,1
Beheermaatschappij Rudinge, B.V.	6,4

Todas las acciones que componen el capital social de la Sociedad se encuentran admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona (Mercado continuo).

Con fecha 27 de junio de 1997 la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó aumentar capital social en la cantidad de 10.116.035.000 pesetas mediante la emisión y puesta en circulación, a la par, de 10.116.035 acciones ordinarias, al portador, de 1.000 pesetas de valor nominal cada una.

El día 29 de octubre de 1997 finalizó el periodo de suscripción preferente con el resultado de la suscripción y desembolsos del 100% del aumento de capital citado, es decir, por un importe de 10.116.035.000 pesetas.

Asimismo en la misma Junta General Extraordinaria de Accionistas se acordó otro aumento de capital de similar importe y características que el anterior, delegando en el Consejo de Administración la posibilidad de exigir o no el desembolso de prima de emisión y el plazo en que hubiera de llevarse a cabo, siendo el máximo el de un año a contar desde la fecha de celebración de la mencionada Junta.

Por último, se delegó en el Consejo de Administración la facultad de efectuar uno o varios aumentos de capital, durante un periodo de hasta cinco años a contar desde la celebración de la Junta, por un importe máximo de hasta 5.058.017.000 pesetas sin previa consulta a la Junta General y con las condiciones que se estimen más oportunas aunque siempre con aportación dineraria.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

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>31.12.97</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>

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.

Reserva voluntaria

No deben distribuirse dividendos, con cargo a esta reserva, que reduzcan el saldo de la misma a un importe inferior al total de los saldos pendientes de amortización de los gastos de establecimiento, es decir 279 millones de pesetas en el ejercicio de 1997.

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 1996 aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución del resultado de 1997 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
Aplicar a resultados negativos de ejercicios anteriores	700.848
	<u>700.848</u>

12. Créditos participativos

El movimiento de este epígrafe durante el período ha sido el siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
Saldo inicial	637.756
Cancelación de créditos participativos	<u>(626.949)</u>
Saldo final	<u>10.807</u>

La cancelación de créditos participativos es consecuencia de la aceptación por parte de determinados titulares de créditos del ofrecimiento efectuado por la Sociedad en los últimos meses de 1996, para cancelar los mismos con una quita adicional a la aplicada por el Convenio de Acreedores. El efecto de la citada aceptación ha supuesto un resultado extraordinario positivo en el ejercicio de aproximadamente 519 millones de pesetas (nota 23).

Los restantes titulares de créditos participativos, que conforman el saldo existente al cierre del ejercicio, siguen manteniendo las condiciones que se alcanzaron en el convenio de Acreedores.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

13. Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento durante el ejercicio de 1997 de este epigrafe ha sido el siguiente:

	En miles de pesetas
Saldo inicial	175.000
Altas	45.000
Bajas	<u>(16.416)</u>
 Saldo final	 <u>203.584</u>

El saldo que mantiene la Sociedad por este concepto al cierre del ejercicio corresponde a la estimación de los importes que podrían llegar a ser exigibles por liquidaciones de tasas, contribuciones, arbitrios u otros tributos, por parte de corporaciones locales, y que no tienen el carácter de firme a dicha fecha.

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

<u>Empresas grupo y asociadas</u>	<u>Deudores</u>			<u>Acreeedores</u>
	<u>Deudoras</u>	<u>Provisiones de deudoras</u>	<u>Créditos</u>	<u>Total</u>
La Heredia, S.A.	-	-	-	1.189
Son Ven Nou, S.A.	1.043	-	-	1.043
Servirenta, S.A.	3.468	-	-	3.468
Ciudad 2000, S.A.	-	-	3.055.915	3.055.915
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	2.204.342	(2.133.486)	-	70.856
Campo Salinas, S.A.	2.900	-	-	2.900
Prima Hotel Guadalmina, S.A.	360.900	(150.000)	-	210.900
	<u>2.572.253</u>	<u>(2.283.486)</u>	<u>3.055.915</u>	<u>3.344.682</u>
				<u>347.150</u>

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 sociedad. El importe provisionado se corresponde con el de la quita establecida en la propuesta del Convenio de Acreedores aprobado y pendiente de adquirir firmeza al cierre del ejercicio.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

Ciudad 2000, S.A.

El saldo deudor más significativo corresponde al préstamo a 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).

15. Acreeedores a largo plazo

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

	<u>31.12.97</u>
Deudas con entidades de crédito	5.984.782
Acreeedores por inmovilizado	300.000
Depósitos y fianzas	<u>250.949</u>
	<u>6.535.731</u>

Deudas con entidades de crédito

El importe de este epígrafe corresponde a los préstamos hipotecarios, con vencimiento superior a un año, que han sido obtenidos de diferentes instituciones de crédito y que se encuentran garantizados con distintos inmuebles (nota 5).

El tipo de interés de los préstamos anteriormente citados es fijo, para un periodo de 10 años desde su obtención, y oscila entre el 6,59% y el 6,78%. La duración de dichos préstamos se sitúan en un periodo de 12 años, siendo los dos últimos años de interés variable en función del Mibor/Libor (pesetas).

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

Los vencimientos estipulados en los contratos de los préstamos hipotecarios son los siguientes:

	<u>En miles de pesetas</u>
1998	211.754
1999	66.073
2000	285.695
2001	338.640
2002	363.930
Años posteriores	<u>4.930.444</u>
Menos parte a corto plazo	<u>6.196.536</u> <u>211.754</u>
Total a largo plazo	<u>5.984.782</u>

Acreeedores por inmovilizado

Corresponde al importe pendiente de pago por la adquisición de un inmueble en Barcelona cuyo vencimiento es enero de 1999. Dicho saldo se encuentra garantizado mediante la pignoración de un depósito monetario por el mismo importe.

16. Deudas con entidades de crédito a corto plazo

Un detalle de este epígrafe es el siguiente:

	<u>En miles de pesetas</u>
Préstamos hipotecarios (importes a corto plazo)	211.754
Pólizas de crédito	182.045
Intereses a corto plazo con entidades de crédito	<u>44.473</u>
	<u>438.272</u>

La sociedad ha obtenido por parte de distintas entidades financieras pólizas de crédito por un límite de hasta 1.245 millones de pesetas y con un tipo de interés medio del Mibor + 0,65%.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

17. Deudas con empresas del grupo a corto plazo

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

	<u>31.12.97</u>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	271.935
Ciudad 2000, S.A.	74.026
Otros	<u>1.189</u>
	<u>347.150</u>

Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.

Este importe corresponde al saldo pendiente de liquidar por la aplicación del Convenio de Acreedores.

18. Acreedores comerciales

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

	<u>31.12.97</u>
Acreedores del Convenio de la suspensión de pagos	179.068
Acreedores por servicios	67.707
Acreedores diversos	<u>8.270</u>
	<u>255.045</u>

19. Otras deudas no comerciales a corto plazo

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

	<u>31.12.97</u>
Administraciones Públicas	95.170
Acreedores de Inmovilizado a corto plazo	<u>4.561.000</u>
	<u>4.656.170</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

Acreedores de Inmovilizado a corto plazo

El saldo de este epígrafe al cierre del ejercicio corresponde fundamentalmente al importe de las deudas por la adquisición de dos inmuebles en fechas cercanas al cierre del ejercicio y que fueron liquidadas durante el mes de enero de 1998 tanto con fondos propios de la Sociedad como con la obtención de sendos préstamos con garantía hipotecaria sobre los inmuebles adquiridos.

Los dos préstamos hipotecarios obtenidos, que totalizaron 2.758 millones de pesetas tienen una duración de 10 años y unos tipos de interés del 5,97% (fijo) y el 6,37% (Mibor + 0,5%) respectivamente. Los vencimientos de dichos préstamos por años son los siguientes:

	<u>En miles de pesetas</u>
1998	57.027
1999	330.388
2000	153.682
2001	167.156
2002	180.819
Años posteriores	<u>1.869.124</u>
	<u>2.758.196</u>

20. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal

Como consecuencia de las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de aplicación, no se requiere provisión alguna por Impuesto sobre Sociedades por el resultado generado en el periodo. Las bases imponibles negativas, una vez que se realice la compensación correspondiente al ejercicio de 1997 en el Impuesto sobre Sociedades se estiman en aproximadamente 23.429 millones de pesetas.

De dicho importe 12.511 millones de pesetas podrán compensarse, en su caso, hasta el ejercicio que finaliza al 31 de diciembre del 2000 y 10.918 millones de pesetas 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.

La Sociedad mantiene abiertos a inspección los ejercicios 1992 a 1997 para todos los impuestos que le son aplicables.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

Durante el mes de enero de 1998, las Autoridades fiscales han comenzado un procedimiento de comprobación para los impuestos a los que se encuentra sujeta la Sociedad (ejercicios 1992-1996). No se estima que de la citada comprobación surjan pasivos adicionales que pudieran afectar, a juicio de los Administradores, de forma significativa a las presentes cuentas anuales.

21. 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 por <u>servicios</u>	Compra de <u>existencias</u>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	16.800	-
Ciudad 2000, S.A.	10.500	234.115
Campo Salinás, S.A.	2.500	101.000

Ventas y consumos de terrenos y solares

Las ventas realizadas en el ejercicio corresponden fundamentalmente a terrenos situados en Meco (Madrid) y Ses Salines (Mallorca). El beneficio registrado por estas ventas ha ascendido a 281 millones de pesetas, difiriéndose ingresos, por las condiciones de los pagos, por un importe de 42 millones de pesetas (ver nota 3).

Otra información sobre ingresos y gastos

Durante este período 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 contraidos 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 91 millones de pesetas. Al cierre del período 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 1997

22. Resultados financieros

Los resultados financieros comprenden lo siguiente (en miles de pesetas):

	<u>1997</u>
Resultados positivos:	
- Ingresos de crédito a largo plazo	16.731
- Otros intereses e ingresos asimilados	<u>55.512</u>
	<u>72.243</u>
Menos resultados negativos:	
- Intereses de deudas a largo plazo	(52.974)
- Intereses de deudas a corto plazo	(10.821)
- Gastos financieros y gastos asimilados	<u>(34.139)</u>
	<u>(97.934)</u>
Resultados financieros negativos netos	<u>(25.691)</u>

El importe que figura en el epígrafe de Gastos financieros y gastos asimilados corresponde al cargo por el aplazamiento de pago en el ejercicio de las deudas con la Hacienda Pública derivadas del Convenio con dicha institución en el procedimiento concursal.

23. Resultados extraordinarios

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

	<u>1997</u>
<u>Resultados positivos:</u>	
- Efecto de la cancelación de créditos participativos (nota 12)	518.959
- Reversión de provisión de inmovilizaciones financieras	179.368
- Provisión para insolvencias de tráfico aplicada	<u>3.000</u>
	<u>701.327</u>
<u>Resultados negativos:</u>	
- Gastos y pérdidas de otros ejercicios	(22.000)
- Gastos extraordinarios	(64.667)
- Variación de las provisiones de la cartera de control	(10.000)
- Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	<u>(190.000)</u>
	<u>(286.667)</u>
Resultados extraordinarios positivos netos	<u>414.660</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

24. **Hechos posteriores**

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

25. **Cuadros de financiación** (expresados en miles de pesetas)

	<u>31.12.97</u>	<u>31.12.96</u>
<u>Orígenes de fondos</u>		
Recursos procedentes de las operaciones	52.520	-
Ampliación de capital	10.116.035	-
Acreeedores a largo plazo	5.648.170	-
Enajenación y cancelación anticipada de inmovilizaciones		
- inmatrimiales	-	82.235
- materiales	709	-
- financieras	523.254	217.255
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	41.709	-
Provisión para riesgos y gastos	-45.000	-
Total orígenes de fondos	<u>16.427.397</u>	<u>299.490</u>
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (disminución del Capital Circulante)	<u>-</u>	<u>1.261.972</u>
<u>Aplicaciones de fondos</u>		
Recursos aplicados en las operaciones	-	675.231
Adquisiciones de inmovilizaciones		
- Gastos de establecimiento	294.055	-
- materiales	14.067.220	8.195
- financieras	83.867	55.880
- Deudores a largo plazo	330.000	-
Traspasos a corto plazo y cancelación de créditos participativos	107.990	778.790
Traspaso a corto plazo y cancelación anticipada de deuda a largo plazo	-	43.366
Provisión para riesgos y gastos	16.416	-
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-49.044	-
Total aplicaciones de fondos	<u>14.948.592</u>	<u>1.561.462</u>
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)	<u>1.478.805</u>	<u>-</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

Variación del capital circulante

	<u>En miles de pesetas</u>			
	<u>31.12.97</u>		<u>31.12.96</u>	
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>
Existencias	-	25.679	-	523.245
Deudores	2.602.258	-	-	529.315
Acreedores	-	4.445.154	-	307.186
Inversiones financieras temporales	3.328.115	-	145.411	-
Tesorería	<u>19.265</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>47.637</u>
Total	<u>5.949.638</u>	<u>4.470.833</u>	<u>145.411</u>	<u>1.407.383</u>
Variación del Capital Circulante		<u>1.478.805</u>	<u>1.261.972</u>	

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

	<u>En miles de pesetas</u>	
	<u>31.12.97</u>	<u>31.12.96</u>
Resultado del periodo	700.848	2.308.146
Aumentos:		
Dotaciones a la amortización	39.999	14.989
Dotación provisión inmovilizaciones financieras	<u>10.000</u>	<u>155.386</u>
Total aumentos	<u>49.999</u>	<u>170.375</u>
Disminuciones:		
Efecto de la cancelación de créditos participativos	518.959	3.115.162
Reversión de provisión de inmovilizaciones financieras	179.368	-
Provisión inmovilizaciones financieras aplicadas	-	155.386
Aplicación de otras provisiones	<u>-</u>	<u>38.590</u>
Total disminuciones	<u>698.327</u>	<u>3.153.752</u>
Recursos procedentes / (aplicados) en las operaciones	<u>52.520</u>	<u>(675.231)</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Memoria 1997

26. 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)
Prima Hotel Guadalmina, S.A.	Casado del Alisal, no 10 (Madrid)
Ciudad 2000, S.A.	Casado del Alisal, no 10 (Madrid)
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

Tenemos la satisfacción de poder indicar con absoluta firmeza que el ejercicio 1997 ha supuesto definitivamente el cambio de rumbo de la Sociedad de los últimos cinco años hacia una compañía con una proyección y unas perspectivas de futuro realmente importante.

En el mes de junio de 1997, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó tres aumentos de capital tal y como se indica en las Cuentas Anuales adjuntas. Este hecho supone una absoluta confianza por parte de los Sres. accionistas en las posibilidades de la sociedad en el futuro y un apoyo económico fundamental para los proyectos económicos previstos.

La primera de las ampliaciones, se llevó a cabo del 29 de septiembre al 29 de octubre con un resultado de suscripción y desembolso del 100% en el periodo de suscripción preferente e incluso con algún prorrato. Hay que recordar de forma anecdótica el "crack" del 27 de octubre de los Mercados de Valores arrastrados por las Bolsas asiáticas. También merece la pena reseñar que es prácticamente un caso único el que una sociedad cotizada duplique la cifra de capital social en una sola emisión.

La filosofía actual de la sociedad se fundamenta en una política de inversiones en activos inmobiliarios en pura rentabilidad sobre alquileres, y que está llevando a cabo con la aplicación de los fondos de la ampliación de capital en inversiones inmobiliarias con rentabilidades medias de un 8,4% y de las que algunas de ellas se acercan casi al 10%.

Asimismo, las decisiones de apalancamiento financiero a través de préstamos hipotecarios (en torno a un 60% de las cifras de inversión) a largo plazo (10-12 años) y con tipos de interés fijos en la mayoría de los casos cercanos al 6% han permitido formalizar operaciones de inversión por unos 14.000 millones de pesetas y mantener aún una posición compradora importante. Los diferenciales entre las rentabilidades iniciales de las inversiones y los costes de los fondos ajenos permiten obtener unas tasas teóricas de retorno sobre los fondos propios superiores al 12% en un momento en que los tipos de interés se sitúan en un entorno inferior al 5%.

La sociedad no ha adquirido acciones propias.

La evolución positiva de las macromagnitudes básicas de la economía nacional, del sector inmobiliario, mercados de valores y tipos de interés, permiten ser optimistas sobre el futuro de la compañía en los próximos años.

El reto de poner en marcha otras ampliaciones de capital durante el ejercicio 1998 permitiría, de llevarse a cabo, el situar a la sociedad en una de las más sólidas y atractivas del sector con cotización bursátil.

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

**Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e
Informe de Gestión de 1997**

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 1997

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas con fecha 3 de marzo de 1998

Consejo de Administración:

Presidente: D. Juan F. Gómez Hall

Vocales: D. Pedro Gil Flores

D. Luis López de Herrera Oria

D. José Pérez Díaz

D. Laureano Roldán Aguilar

**Secretario
no Consejero:** D. Ventura Garcés Bruses

**INFORME DE AUDITORIA
DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

A los accionistas de
Prima Inmobiliaria, S.A.

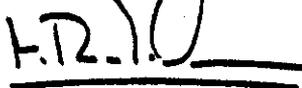
Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Prima Inmobiliaria, S.A. y Sociedades dependientes (Grupo consolidado) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1997, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado 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 consolidadas 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 consolidadas 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 consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 1997, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997. Con fecha 25 de febrero de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1996 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

3. Según se indica en la nota 24 de la memoria, en el epígrafe de Resultados Extraordinarios se ha registrado un ingreso por un importe de 519 millones de pesetas.

4. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997 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 1997 y de los resultados de sus operaciones 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 uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1997 contiene las explicaciones que los administradores de Prima Inmobiliaria, S.A. 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 consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997. 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

Miguel Martín-Rabadán
4 de marzo de 1998

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balances de Situación al 31 de diciembre de 1997 y 1996
(expresados en miles de pesetas)

ACTIVO	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Inmovilizado	15.539.553	892.445
Gastos de establecimiento	279.352	733
Inmovilizaciones materiales	14.863.951	818.910
Terrenos e Inmuebles para arrendamiento	15.023.066	980.377
Instalaciones y mobiliario	58.612	55.784
Otro inmovilizado	28.641	3.421
Amortizaciones	(246.368)	(220.672)
Inmovilizaciones financieras	66.250	72.802
Participaciones en empresas asociadas	2.064	34.964
Depósitos y fianzas	64.186	37.838
Deudores a largo plazo	330.000	-
Gastos a distribuir en varios ejercicios	49.044	-
Activo circulante	10.206.429	4.563.044
Existencias	3.290.131	3.422.819
Deudores	2.635.722	250.822
Inversiones financieras temporales	4.242.187	861.414
Tesorería	37.862	22.479
Ajustes por periodificación	527	5.510
TOTAL ACTIVO	<u>27.795.026</u>	<u>5.455.489</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balances de Situación al 31 de diciembre de 1997 y 1996

(expresados en miles de pesetas)

PASIVO	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Fondos propios	12.366.113	1.538.462
Capital suscrito	20.232.070	10.116.035
Prima de emisión	27.469.475	27.469.475
Reservas de la sociedad dominante	(34.417.584)	(36.731.737)
Reservas en sociedades consolidadas	(1.563.533)	(1.608.541)
Resultado atribuible a la sociedad dominante	645.685	2.293.230
Créditos participativos	10.807	637.756
Intereses minoritarios	9.953	50.636
Diferencia negativa de consolidación	136.064	136.064
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	41.709	-
Provisión para riesgos y gastos	452.254	345.000
Acreedores a largo plazo	6.535.731	887.677
Deudas con entidades de crédito	5.984.782	-
Otros acreedores	550.949	887.677
Acreedores a corto plazo	6.242.395	1.859.894
Deudas con entidades de crédito	438.272	11.000
Deudas con empresas asociadas	273.124	778.790
Acreedores comerciales	267.778	46.337
Otras deudas no comerciales	5.263.221	1.023.767
TOTAL PASIVO	<u>25.795.026</u>	<u>5.455.489</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados
al 31 de diciembre de 1997 y 1996
 (expresadas en miles de pesetas)

DEBE	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Gastos		
Aprovisionamientos		
Consumos de terrenos y solares	334.078	-
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimilados	130.277	105.661
Cargas sociales	8.738	8.240
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	44.553	19.568
Variación de las provisiones de tráfico	-	725.562
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores	108.606	145.172
Tributos	5.859	22.047
Beneficio de explotación	286.338	-
Gastos financieros y asimilados	106.308	2.171
Resultados financieros positivos	-	61.124
Beneficio de las actividades ordinarias	273.284	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	-	82.309
Gastos extraordinarios	137.918	26.609
Gastos y Pérdidas de otros ejercicios	27.500	23.081
Resultados extraordinarios positivos	372.112	3.037.203
Beneficio consolidado antes de Impuestos	645.396	2.293.230
Impuesto sobre beneficios	-	-
Beneficio consolidado del ejercicio	645.396	2.293.230
Resultado atribuido a la minoría	289	-
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (Beneficio)	<u>645.685</u>	<u>2.293.230</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados
al 31 de diciembre de 1997 y 1996
(expresadas en miles de pesetas)

HABER	<u>1997</u>	<u>1996</u>
Ingresos		
Importe neto de la cifra de negocios	918.449	221.153
Venta de inmuebles	624.722	-
Ingresos por arrendamiento	276.927	204.308
Prestaciones de servicios	16.800	16.845
Pérdidas de explotación	-	805.097
Ingresos de créditos a largo plazo	16.731	-
Otros intereses e ingresos asimilados	76.523	63.295
Resultados financieros negativos	13.054	-
Pérdidas de las actividades ordinarias	-	743.973
Ingresos extraordinarios	537.530	3.149.348
Ingresos de otros ejercicios	-	19.854
Resultados extraordinarios negativos	-	-
Pérdida consolidada antes de Impuestos	-	-
Pérdida consolidada del ejercicio	-	-

1

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

I. 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 explotación de inmuebles en régimen de arrendamiento, así como 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 consolidación</u>	<u>Domicilio</u>
	<u>Directa</u>	<u>Indirecta</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		(1)	Ctra Ronda, km 42,5 San Pedro de Alcántara (Málaga)
Compañía Urbanizadora del Norte, S A	95,07		(2)	Casado del Alisal, 10 (Madrid)
Son Ven Nou, S A		90,00	Mavoria derechos de voto	Erb Son Ven Nou Lluçmajor (Baleares)
Campo Salinas, S A	99,99		Mavoria derechos de voto	Casado del Alisal, 10 (Madrid)
- Sociedades asociadas				
Prima Citih Nakano, S A		50,00	No se participa en la gestión	Capitan Hava, 58 (Madrid)

(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 los estados financieros de la totalidad de las sociedades dependientes y asociadas incluidas en el perímetro de consolidación ha sido el 31 de diciembre de 1997.

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 de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y 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 1997

b) Agrupación de partidas

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

c) 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.

Los estados financieros consolidados 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

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. En relación con la sociedad Servirenta, S.A. y Ciudad 2000, S.A., los administradores de la Sociedad dominante han decidido no extender su apoyo financiero más allá del importe de la inversión realizada. 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 dominante, 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.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

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. Los estados financieros consolidados adjuntos 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.

En los estados financieros consolidados adjuntos 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.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

3. **Normas de valoración**

Gastos de establecimiento

Los gastos de ampliación de capital se capitalizan a su precio de adquisición y se amortizan linealmente en un periodo de 5 años.

Inmovilizaciones materiales

Las inmovilizaciones materiales se presentan valoradas al coste de adquisición y, en su caso, con las actualizaciones legales aplicadas (1979). 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>%</u>
Construcciones	1,33
Instalaciones, mobiliario y Otro inmovilizado	10-15

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias con el fin de atribuir a cada elemento del inmovilizado material el inferior valor del mercado que le corresponda al cierre de cada ejercicio.

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.

Gastos a distribuir en varios ejercicios

Se incluyen como gastos a distribuir en varios ejercicios los derivados de la formalización de préstamos hipotecarios a largo plazo. Se valoran al precio de adquisición y se amortizan en un periodo máximo de cinco años.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

Existencias

Las existencias de terrenos, parcelas y otros activos inmobiliarios 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 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 los estados financieros, 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, así como el efecto impositivo de la aplicación de pérdidas compensables, se consideran como una minoración del gasto por Impuesto sobre sociedades en el ejercicio que se aplican o compensan.

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

Ingresos a distribuir en varios ejercicios

De acuerdo con las normas aplicables para los créditos por operaciones de tráfico cuyo periodo de cobro sea a largo plazo, se considera como ingreso a distribuir en varios ejercicios el importe correspondiente a la teórica financiación que implica el aplazamiento de los cobros. Dicho importe se abonará a la cuenta de resultados en función del tiempo transcurrido hasta el vencimiento del cobro con un criterio financiero y a un tipo de interés de mercado.

Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, mientras que los riesgos previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio o en otro anterior, se contabilizan tan pronto son conocidas.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

4. Gastos de establecimiento

El movimiento de la cuenta de Gastos de establecimiento ha sido el siguiente (en miles de pesetas):

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Amortización</u>	<u>Saldo final</u>
Gastos primer establecimiento	733	-	733	-
Gastos ampliación de capital	-	294.055	14.703	279.352
Total	<u>733</u>	<u>294.055</u>	<u>15.436</u>	<u>279.352</u>

Las adiciones del ejercicio 1997 corresponden a los gastos derivados de la ampliación de capital realizada por la Sociedad dominante en este ejercicio.

5. Inmovilizaciones materiales

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles para Arrendamiento</u>	<u>Instalaciones y mobiliario</u>	<u>Otro inmovilizado</u>	<u>Total</u>
COSTE					
Saldo inicial	64.823	1.081.746	55.784	3.421	1.205.774
Adiciones	-	14.039.070	3.537	24.613	14.067.220
Bajas	-	-	(709)	(3.255)	(3.964)
Traspasos	-	-	-	3.862	3.862
Saldo final	<u>64.823</u>	<u>15.120.816</u>	<u>58.612</u>	<u>28.641</u>	<u>15.272.892</u>
CORRECCIONES DE VALOR					
Saldo inicial	-	166.192	-	-	166.192
Ajustes del ejercicio	-	(3.619)	-	-	(3.619)
Saldo final	-	<u>162.573</u>	-	-	<u>162.573</u>
AMORTIZACIONES					
Saldo inicial	-	180.902	36.675	3.095	220.672
Dotaciones	-	22.057	5.791	1.270	29.118
Bajas	-	-	-	(3.255)	(3.255)
Traspasos	-	-	-	(167)	(167)
Saldo final	-	<u>202.959</u>	<u>42.466</u>	<u>943</u>	<u>246.368</u>
VALOR NETO					
Inicial	<u>64.823</u>	<u>734.652</u>	<u>19.109</u>	<u>326</u>	<u>818.910</u>
Final	<u>64.823</u>	<u>14.755.284</u>	<u>16.146</u>	<u>27.698</u>	<u>14.863.951</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

Inmuebles para arrendamiento

La Compañía ha adquirido durante el ejercicio distintos inmuebles para arrendamiento según se detalla a continuación:

	<u>Superficie</u> <u>Alquilable m²</u>	<u>Localidad</u>
Edificios industriales	71.642	Madrid
	28.924	Barcelona
	<u>29.911</u>	Guadalajara
	130.477	
Oficinas	11.160	Madrid
Locales comerciales	<u>6.110</u>	Madrid
	<u>147.747</u>	

Todos los inmuebles para arrendamiento se encuentran alquilados al 100%.

Los edificios industriales, después de las adquisiciones realizadas en el ejercicio, totalizan 130.477 m² alquilables distribuidos en 14 inmuebles que se ubican fundamentalmente en los alrededores de Madrid y Barcelona. Las oficinas y los 31 locales comerciales se encuentran situados en Madrid.

Al cierre del ejercicio determinados edificios industriales y locales comerciales están hipotecados en garantía de la devolución de préstamos obtenidos de instituciones financieras por importe de 6.200 millones de pesetas aproximadamente. El valor contable de los inmuebles hipotecados asciende a 9.936 millones de pesetas. Otros edificios industriales y oficinas por un importe de 4.100 millones de pesetas fueron financiados de forma similar en el mes de enero de 1998 por un importe al 2.758 millones de pesetas.

Adicionalmente la Sociedad es propietaria de un club social en Mallorca (22.521 m²) libre de cargas y una vivienda en Madrid (185 m²) que está sujeta a un usufructo vitalicio y a una carga hipotecaria en garantía de una deuda con la Hacienda Pública.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

6. 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	34.964	37.838	72.802
Altas	-	35.359	35.359
Bajas	<u>(32.900)</u>	<u>(9.011)</u>	<u>(41.911)</u>
Saldo final	<u>2.064</u>	<u>64.186</u>	<u>66.250</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 31.12.97</u>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	95,07	6.500,00	(23.031.898)	(276.548)	-	-
Prima C-Itoh Nakano, S.A.	50	500.000	(3.681.089)	(729)	-	-
Prima Invest. Intal. B.V.	100	3.000	(1.349)	-	1.364	-
Otros	-	-	-	-	<u>700</u>	-
					<u>2.064</u>	

Los movimientos más significativos producidos durante el periodo han sido las ventas de la práctica totalidad de las acciones de Guadalmina Golf, S.A.

7. Deudores a largo plazo

Se incluyen bajo este epígrafe los importes pendientes de cobro de clientes con vencimiento superior a un año, documentados en efectos avalados por una entidad financiera.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

8. Existencias

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 1997 es la siguiente (en miles de pesetas):

	<u>31/12/97</u>
<u>Terrenos y solares</u>	
Meco (Madrid)	2.649.639
Jerez	190.702
Mallorca	186.000
Madrid	61.330
Málaga	23.359
<u>Locales Comerciales/Apartamentos</u>	
Madrid	90.000
La Heredia (Málaga)	40.890
Alicante	<u>48.211</u>
Total existencias	<u>3.290.131</u>

Durante este periodo no se han producido movimientos significativo en este epigrafe, excepto la venta de unos terrenos en Meco (Madrid) y Mallorca así como la adquisición de un club social y una oficina en la Heredia (Málaga) y un local comercial en Madrid.

Cargas

Los terrenos en Meco se encuentran gravados con una hipoteca como garantía de un préstamo a favor de la Sociedad dominante.

Las parcelas de la Urbanización Guadalmina (Málaga) se encuentran afectadas por embargos municipales por un importe aproximado de 67 millones de pesetas.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

9. **Deudores**

El desglose de este epigrafe al cierre del ejercicio es como sigue (en miles de pesetas):

	<u>31.12.97</u>
Deudores, empresas asociadas	2.221.818
Provisión saldos deudores de empresas asociadas	(2.133.486)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	186.381
Deudores diversos	115.864
Administraciones Públicas	<u>2.245.145</u>
	<u>2.635.722</u>

Deudores, empresas asociadas

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

	<u>31.12.97</u>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	2.204.342
Otras compañías del grupo.	<u>17.476</u>
	<u>2.221.818</u>

El saldo mantenido con ~~Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.~~, 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 al cierre del ejercicio.

Clientes por ventas y prestación de servicios

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

	<u>31.12.97</u>
Clientes por ventas	178.650
Arrendatarios	<u>24.670</u>
	203.320
Provisión por insolvencias	<u>(16.939)</u>
	<u>186.381</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

El saldo de clientes por ventas se encuentra debidamente documentado con efectos avalados por una entidad financiera.

Administraciones Públicas

Bajo este epígrafe se incluye fundamentalmente el saldo de IVA a cobrar por la Sociedad dominante cuyo importe más relevante proviene de las adquisiciones de inmuebles del ejercicio.

10. Inversiones financieras temporales

Bajo este epígrafe se incluyen activos financieros a corto plazo con rendimientos anuales que oscilan entre 4,2 y 6%, de los cuales aproximadamente 421 millones están pignorados en garantía de avales o compromisos similares, por lo que no son de libre disposición.

11. Fondos propios

Los movimientos experimentados por las cuentas de fondos propios durante el periodo 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 01.01.97	10.116.035	27.469.475	(36.731.737)	(1.608.541)	2.293.230
Distribución resultado 1996					
- a reservas de a Sociedad dominante	-	-	2.293.230	-	(2.293.230)
Ampliación de capital 09/97	10.116.035	-	-	-	-
Variación reservas en sociedades consolidadas	-	-	20.923	45.008	-
Resultado al 31.12.97	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>645.685</u>
Saldo al 31.12.97	<u>20.232.070</u>	<u>27.469.475</u>	<u>(34.417.584)</u>	<u>(1.563.533)</u>	<u>645.685</u>

Capital suscrito

El capital suscrito de la Sociedad dominante se compone de 20.232.070 acciones al portador, de 1.000 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas, que ostentan todas ellas los mismos derechos políticos y económicos.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

Como consecuencia de la ampliación de capital realizada en el ejercicio y en función de las últimas comunicaciones de participaciones significativas remitidas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores así como de las existentes con anterioridad a la mencionada ampliación, los accionistas con una participación más relevante en la Sociedad dominante son los que se detallan a continuación:

	<u>%</u>
Pirosto Real State, S.A.	19,77
Grupo Torras (Kuwait Investment Office)	9,1
Beheermaalschappij Redinge, B.V.	7,6

Todas las acciones que componen el capital social de la Sociedad dominante se encuentran admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona (Mercado continuo).

Con fecha 27 de junio de 1997 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante acordó aumentar capital social en la cantidad de 10.116.035.000 pesetas mediante la emisión y puesta en circulación, a la par, de 10.116.035 acciones ordinarias, al portador, de 1.000 pesetas de valor nominal cada una.

El día 29 de octubre de 1997 finalizó el periodo de suscripción preferente con el resultado de la suscripción y desembolsos del 100% del aumento de capital citado, es decir, por un importe de 10.116.035.000 pesetas.

Asimismo en la misma Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante se acordó otro aumento de capital de similar importe y características que el anterior, delegando en el Consejo de Administración la posibilidad de exigir o no el desembolso de prima de emisión y el plazo en que hubiera de llevarse a cabo, siendo el máximo el de un año a contar desde la fecha de celebración de la mencionada Junta.

Por último, se delegó en el Consejo de Administración de la Sociedad dominante la facultad de efectuar uno o varios aumentos de capital, durante un periodo de hasta cinco años a contar desde la celebración de la Junta, por un importe máximo de hasta 5.058.017.000 pesetas sin previa consulta a la Junta General y con las condiciones que se estimen más oportunas, aunque siempre con aportación dineraria.

Prima de emisión de acciones

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

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

Reservas de la sociedad dominante

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

	<u>31.12.97</u>
Reserva legal	1.889.964
Reserva voluntaria	6.424.656
Fondo previsión inversiones	51.017
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(42.783.221)</u>
	<u>(34.417.584)</u>

El saldo al cierre de esta cuenta corresponde a las reservas en sociedades consolidadas según el siguiente detalle:

	<u>31.12.97</u>
Ciudad 2000, S.A.	(1.400.734)
Son Veri Nou, S.A.	(181.485)
Servirenta, S.A.	30.270
Campo Salinas, S.A.	(11.192)
Prima Hotel Guadalmina, S.A.	<u>(392)</u>
	<u>(1.563.533)</u>

12. Créditos participativos

El movimiento de este epígrafe durante el periodo ha sido el siguiente (en miles de pesetas):

	<u>31.12.97</u>
Saldo inicial	637.756
Cancelación de créditos participativos	<u>(626.949)</u>
Saldo final	<u>10.807</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

La cancelación de créditos participativos es consecuencia de la aceptación por parte de determinados titulares de créditos del ofrecimiento efectuado por la Sociedad dominante en los últimos meses de 1996 por cancelar los mismos con una quita adicional a la aplicada por el Convenio de Acreedores. El efecto de la citada aceptación ha supuesto un resultado extraordinario positivo en el ejercicio de aproximadamente 519 millones de pesetas (nota 24).

Los restantes titulares de créditos participativos, que conforman el saldo existente al cierre del ejercicio, siguen manteniendo las condiciones que se alcanzaron en el convenio de Acreedores de la Sociedad dominante.

13. Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento durante el ejercicio de 1997 de este epígrafe ha sido el siguiente (en miles de pesetas):

	<u>31.12.97</u>
Saldo inicial	345.000
Altas	123.670
Bajas	<u>(16.416)</u>
Saldo final	<u>452.254</u>

El saldo que mantiene la Sociedad dominante por este concepto al cierre del ejercicio, 204 millones de pesetas, corresponde a la estimación de los importes que podrían llegar a ser exigibles por liquidaciones de tasas, contribuciones, arbitrios u otros tributos, por parte de corporaciones locales, y que no tienen el carácter de firme a dicha fecha. Asimismo se registran bajo este epígrafe 248 millones de pesetas en sociedades dependientes para hacer frente a determinadas responsabilidades fiscales y de otra índole, que pudieran surgir en el futuro en alguna de ellas.

14. Intereses minoritarios

El desglose de este epígrafe se detalla a continuación (en miles de pesetas):

	<u>31.12.97</u>
Por participación en patrimonio	10.242
Por participación en resultados	<u>(289)</u>
Saldo final	<u>9.953</u>

PRIMA INMOBILIARIA. S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

15. Diferencia negativa de consolidación

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

	<u>31.12.97</u>
Prima Hotel Guadalmina, S.A.	2.102
Ciudad 2000, S.A.	<u>133.962</u>
	<u>136.064</u>

16. Acreedores a largo plazo

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

	<u>31.12.97</u>
Deudas con entidades de crédito	5.984.782
Acreedores por inmovilizado	300.000
Depósitos y fianzas	<u>250.949</u>
	<u>6.535.731</u>

Deudas con entidades de crédito

El importe de este epígrafe corresponde a préstamos hipotecarios, con vencimiento superior a un año, que han sido obtenidos de diferentes instituciones de crédito y que se encuentran garantizados con distintos inmuebles (nota 5).

El tipo de interés de los préstamos anteriormente citados es fijo, para un periodo de 10 años desde su obtención, y oscila entre el 6,59% y el 6,78%. La duración de dichos préstamos se sitúan en un periodo de 12 años, siendo los dos últimos años de interés variable en función del Mibor/Libor (pesetas).

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

Los vencimientos de los préstamos hipotecarios son los siguientes (en miles de pesetas):

	<u>31.12.97</u>
1998	211.754
1999	66.073
2000	285.695
2001	338.640
2002	363.930
Años posteriores	<u>4.930.444</u>
	<u>6.196.536</u>
	<u>211.754</u>
Menos parte a corto plazo	
	<u>5.984.782</u>

Acreeedores por inmovilizado

Corresponde al importe pendiente de pago por la adquisición de un inmueble en Barcelona con vencimiento en enero de 1999. Dicho saldo se encuentra garantizado mediante la pignoración de un depósito monetario por el mismo importe.

17. Deudas con entidades de crédito a corto plazo

Un detalle de este epigrafe es el siguiente (en miles de pesetas):

	<u>31.12.97</u>
Préstamos hipotecarios (importes a corto plazo)	211.754
Pólizas de crédito	182.045
Intereses a corto plazo con entidades de crédito	<u>44.473</u>
	<u>438.272</u>

La Sociedad dominante ha obtenido por parte de distintas entidades financieras de crédito pólizas por un límite de hasta 1.245 millones de pesetas con un tipo de interés medio del Mibor + 0,65%.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

18. Deudas con empresas asociadas a corto plazo

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

	<u>31.12.97</u>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	271.935
Otros	<u>1.189</u>
	<u>273.124</u>

Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.

Este importe corresponde al saldo pendiente de liquidar por la aplicación del Convenio de Acreedores de la Sociedad dominante.

19. Acreedores comerciales

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

	<u>31.12.97</u>
Acreedores del Convenio de la suspensión de pagos	179.068
Acreedores por servicios	67.707
Acreedores diversos	<u>21.003</u>
	<u>267.778</u>

20. Otras deudas no comerciales a corto plazo

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

	<u>31.12.97</u>
Administraciones Públicas	
Acreedores de Inmovilizado a corto plazo	701.882
Otros	4.561.000
	<u>339</u>
	<u>5.263.221</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

Administraciones Públicas

Este epigrafe recoge las deudas por saldos corrientes de las liquidaciones tributarias del último trimestre del ejercicio así como las deudas pendientes de liquidación por corporaciones locales en el procedimiento concursal de la sociedad dominante así como otras deudas pendientes de liquidación por unos 607 millones de pesetas que corresponden a distintas sociedades dependientes.

Acreeedores de Inmovilizado a corto plazo

El saldo de este epigrafe al cierre del ejercicio corresponde fundamentalmente al importe de las deudas por la adquisición de dos inmuebles en fechas cercanas al cierre del ejercicio y que fueron liquidadas durante el mes de enero de 1998 tanto con fondos propios de la Sociedad dominante como con la obtención de sendos préstamos con garantía hipotecaria sobre los inmuebles adquiridos.

Los dos préstamos hipotecarios obtenidos, que totalizaron 2.758 millones de pesetas tienen una duración de 10 años y unos tipos de interés del 5,97% (fijo) y el 6,37% (Mibor+ 0,5% en miles de pesetas) respectivamente. Los vencimientos de dichos préstamos por años son los siguientes (en miles de pesetas):

	<u>31.12.97</u>
1998	57.027
1999	330.388
2000	153.682
2001	167.156
2002	180.819
Años posteriores	<u>1.869.124</u>
	<u>2.758.196</u>

21. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal

Como consecuencia de las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de aplicación, no se requiere provisión alguna por Impuesto sobre Sociedades por el resultado generado en el periodo por la Sociedad dominante. Las bases imponibles negativas, una vez que se realice la compensación correspondiente al ejercicio de 1997 en el Impuesto sobre Sociedades se estiman en aproximadamente 23.429 millones de pesetas.

De dicho importe 12.511 millones de pesetas podrán compensarse, en su caso, hasta el ejercicio que finaliza al 31 de diciembre del 2000 y 10.918 millones de pesetas 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 1997

La Sociedad dominante mantiene abiertos a inspección los ejercicios 1992 a 1997 para todos los impuestos que le son aplicables. Durante el mes de enero de 1998, las autoridades Fiscales han comenzado un procedimiento de comprobación para los impuestos a los que se encuentra sujeto la Sociedad dominante (ejercicios 1992 a 1996). No se estima que de la citada comprobación surjan pasivos adicionales que pudieran afectar, a juicio de los Administradores de la Sociedad dominante, de forma significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

22. Ingresos y gastos

Ventas y consumos de terrenos y solares

Las ventas realizadas en el ejercicio corresponden fundamentalmente a terrenos situados en Meco (Madrid) y Ses Salines (Mallorca). El beneficio registrado por estas ventas ha ascendido a 291 millones de pesetas, difiriéndose ingresos, por las condiciones de los pagos, por importe de 46 millones de pesetas (nota 3).

Otra información sobre ingresos y gastos

Durante este periodo la Sociedad dominante 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 dominante 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 91 millones de pesetas. Al cierre del periodo la plantilla de la Sociedad dominante 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 (en miles de pesetas):

	<u>1997</u>
Resultados positivos:	
- Ingresos de crédito a largo plazo	16.731
- Otros intereses e ingresos asimilados	<u>76.523</u>
	<u>93.254</u>
Menos resultados negativos:	
- Intereses de deudas a largo plazo	(52.974)
- Intereses de deudas a corto plazo	(10.821)
- Gastos financieros y gastos asimilados	<u>(42.513)</u>
	<u>(106.308)</u>
Resultados financieros negativos netos	<u>(13.054)</u>

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria 1997

El importe que figura en el epígrafe de Gastos financieros y gastos asimilados corresponde al cargo por el aplazamiento de pago en el ejercicio de las deudas con la Hacienda Pública derivadas del Convenio de la Sociedad dominante con dicha institución en el procedimiento concursal.

24. Resultados extraordinarios

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

	<u>1997</u>
<u>Resultados positivos:</u>	
- Efecto de la cancelación de créditos participativos (nota 12)	518.959
- Provisión para insolvencias de tráfico aplicada	<u>18.571</u>
	<u>537.530</u>
<u>Resultados negativos:</u>	
- Gastos y pérdidas ejercicios anteriores	(27.500)
- Gastos extraordinarios	(137.918)
	<u>(165.418)</u>
 Resultados extraordinarios positivos netos	 <u>372.112</u>

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 del 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 1997

El ejercicio de 1997 para el Grupo de Sociedades que encabeza Prima Inmobiliaria, S.A. tiene como principal característica la consolidación de la situación económica de la Sociedad matriz sobre la que se ha producido un cambio de rumbo relevante que hace que se proyecte con unas perspectivas realmente positivas.

La aprobación en el mes de junio de 1997 por parte de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de tres aumentos de capital puso de manifiesto la confianza que sobre la sociedad tuvieron los Sres. accionistas con vistas al futuro económico de la misma.

La primera ampliación tuvo lugar entre el 29 de septiembre al 29 de octubre con un resultado de suscripción y desembolso del 100% de la emisión, incluso en momento en el que el "crack" de los mercados de valores asiáticos hizo su aparición de forma inesperada.

Las inversiones llevadas a cabo en activos inmobiliarios arrendados suponen unas rentabilidades medias de un 8,4% de los costes de adquisición. El apalancamiento realizado (en torno al 60%) se ha conseguido con unos tipos, en su mayoría fijos, en torno al 6% y a diez años.

Ni la Sociedad dominante ni ninguna Sociedad dependiente ha adquirido acciones propias.

Las sociedades dependientes siguen sufriendo en algunos casos una inactividad como consecuencia de la situación heredada del pasado. La sociedad Ciudad 2000, S.A. sigue manteniendo unas expectativas positivas con relación a las gestiones que se están realizando sobre los terrenos que posee. El resto de las sociedades tienen cada vez menor incidencia y se tenderá en los momentos más adecuados a plantear su liquidación o venta.

Esperamos que en el ejercicio de 1998, con la mayor capacidad económica que pueda tener la Sociedad matriz, puedan llevarse a cabo nuevos proyectos de inversión que sitúen a dicha sociedad y a sus sociedades dependientes a un grupo cada vez más sólido y simplificado.