

COMISION NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES

31 MAR. 1999

REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 1999 ..... 74590 .....

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**

**C N M V**

Registro de Auditorias  
Emisores

Nº 5774

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**

**Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales e  
Informe de Gestión de 1998**



## 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 1998, 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.

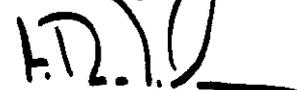
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 4 de marzo de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1997 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. 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 1998 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.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1998 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 1998. 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**  
Auditoría y Consultoría, S.R.L.



Miguel Martín-Rabadán  
26 de marzo de 1999

# **PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**

## **Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 1998**

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas con fecha 25 de marzo de 1999

### **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  
D. Ramón Blanco Balín  
D. Alfredo Lafita Pardo

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

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Balances de situación al 31 de diciembre de 1998 y 1997**  
**(expresados en miles de pesetas)**

<b>ACTIVO</b>	<u><b>1998</b></u>	<u><b>1997</b></u>
<b>Inmovilizado</b>	<b>62.573.349</b>	<b>18.973.572</b>
Gastos de establecimiento	1.220.185	279.352
Inmovilizaciones materiales	55.391.388	14.736.399
Terrenos e Inmuebles para arrendamiento	55.589.549	14.874.077
Instalaciones y mobiliario	77.180	58.612
Otro inmovilizado	109.494	28.641
Amortizaciones	(384.835)	(224.931)
Inmovilizaciones financieras	5.321.029	3.627.821
Participaciones en Empresas del Grupo	1.741.932	507.720
Créditos a Empresas del Grupo	3.055.915	3.055.915
Depósitos y fianzas	523.182	64.186
Deudores a largo plazo	216.500	330.000
Acciones Propias	424.247	-
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>178.051</b>	<b>49.044</b>
<b>Activo circulante</b>	<b>13.581.849</b>	<b>7.161.490</b>
Existencias	301.243	509.603
Deudores	9.043.406	2.814.628
Inversiones financieras temporales	4.166.232	3.800.656
Tesorería	69.527	36.603
Ajustes por periodificación	1.441	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u><b>76.333.249</b></u>	<u><b>26.184.106</b></u>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Balances de situación al 31 de diciembre de 1998 y 1997**  
**(expresados en miles de pesetas)**

<b>PASIVO</b>	<u>1998</u>	<u>1997</u>
<b>Fondos propios</b>	<b>37.622.763</b>	<b>13.695.638</b>
Capital suscrito	40.464.140	20.232.070
Prima de emisión	29.068.434	27.469.475
Reservas para Acciones Propias	424.247	-
Reservas	-	8.076.466
Resultados negativos ejercicios anteriores	(34.005.907)	(42.783.221)
Pérdidas y ganancias	1.671.849	700.848
<b>Créditos participativos</b>	<b>-</b>	<b>10.807</b>
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>17.415</b>	<b>41.709</b>
<b>Provisión para riesgos y gastos</b>	<b>115.878</b>	<b>203.584</b>
<b>Acreeedores a largo plazo</b>	<b>35.669.513</b>	<b>6.535.731</b>
Deudas con entidades de crédito	34.709.073	5.984.782
Otros acreedores	960.440	550.949
<b>Acreeedores a corto plazo</b>	<b>2.907.680</b>	<b>5.696.637</b>
Deudas con entidades de crédito	1.461.504	438.272
Deudas con empresas del grupo	405.827	347.150
Acreeedores comerciales	603.932	255.045
Otras deudas no comerciales	436.417	4.656.170
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>76.333.249</u></b>	<b><u>26.184.106</u></b>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados**  
**al 31 de diciembre de 1998 y 1997**  
 (expresadas en miles de pesetas)

<b>DEBE</b>	<u><b>1998</b></u>	<u><b>1997</b></u>
<b>Gastos</b>		
Aprovisionamientos		
Consumos de terrenos y solares	209.360	344.128
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimilados	169.646	130.277
Cargas sociales	15.307	8.738
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	443.550	39.999
Variación de las provisiones de tráfico	(54.808)	-
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores	251.769	91.957
Tributos	36.660	3.851
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>1.561.586</b>	<b>311.879</b>
Gastos financieros y asimilados	1.096.581	97.934
<b>Resultados financieros positivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Beneficio de las actividades ordinarias</b>	<b>701.811</b>	<b>286.188</b>
Variación de las provisiones del inmovilizado material y cartera de control	-	10.000
Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	17.776	190.000
Gastos extraordinarios	3.822	64.667
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	149.576	22.000
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>970.038</b>	<b>414.660</b>
<b>Beneficios antes de Impuestos</b>	<b>1.671.849</b>	<b>700.848</b>
Impuesto sobre sociedades	-	-
<b>Resultado del ejercicio (Beneficios)</b>	<b><u>1.671.849</u></b>	<b><u>700.848</u></b>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados**  
**al 31 de diciembre de 1998 y 1997**  
 (expresadas en miles de pesetas)

<b>HABER</b>	<u>1998</u>	<u>1997</u>
<b>Ingresos</b>		
Importe neto cifra negocios	2.547.864	930.829
Ingresos por arrendamiento	2.249.186	276.307
Ventas	260.000	624.722
Prestaciones de servicios	38.678	29.800
Otros ingresos de explotación	85.206	-
<b>Pérdidas de explotación</b>	-	-
Ingresos valores renta fija	235.483	16.731
Otros intereses e ingresos asimilados	1.323	55.512
<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>859.775</b>	<b>25.691</b>
Beneficios por enajenación de inmovilizado material	887.536	-
Beneficios por operaciones con acc. propias	122.486	-
Ingresos extraordinarios	61.208	701.327
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	69.982	-
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	-	-
<b>Pérdidas antes de Impuestos</b>	-	-

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

**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 está 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.

**d) Efecto año 2000**

En virtud de las Resoluciones y Recomendaciones dictadas por diversos Organismos y aún teniendo en cuenta que la actividad y el software que utiliza la Compañía no la exponen a factores y circunstancias de los aspectos derivados del conocido "Efecto 2000", a continuación incluimos una serie de datos e información sobre las actuaciones llevadas a cabo y situación del mismo:

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

- No se han detectado efectos que puedan tener incidencia significativa en la estructura general de la empresa.
- Los planes ya efectuados y ejecutados para evaluar si existía alguna deficiencia sobre los sistemas informáticos en relación con el "Efecto 2000" han consistido, entre otros, en la aplicación de tests de comprobación sobre nuestro software que han sido satisfactoriamente superados tal y como ha quedado certificado por el responsable del mantenimiento del mismo. Adicionalmente, se han renovado equipos informáticos, dentro del lógico crecimiento que ha tenido la sociedad, en los que ya se incluyen soluciones al impacto del "Efecto 2000".
- No existen compromisos futuros de inversiones para paliar el "Efecto 2000". No se han producido gastos o pérdidas por la adecuación de aplicaciones informáticas antiguas, por lo que tampoco se han realizado provisiones específicas para esta circunstancia.
- No existe afectación sobre la vida útil de las aplicaciones o instalaciones informáticas ni por tanto sobre sus amortizaciones.
- No existe impacto del mencionado efecto sobre el concepto de Empresa en funcionamiento.

En resumen, se puede concluir que de las revisiones efectuadas sobre los equipos y aplicaciones informáticas de la Compañía, no se desprende que el conocido "Efecto 2000" vaya a tener incidencia alguna en los sistemas y aplicaciones que utiliza la sociedad en el tratamiento de su información.

**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 período 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 1998**

Las inmobilizaciones materiales se amortizan según los siguientes coeficientes:

	<u>%</u>
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.

*Inmobilizaciones 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.

*Acciones propias*

Las acciones propias en cartera, así como las de la Sociedad dominante adquiridas por la Sociedad, se reflejan en el balance a su precio de adquisición o al de mercado si fuera menor, dotándose la correspondiente reserva requerida por la legislación vigente.

*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.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

*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 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 período 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.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

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.

**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	<u>279.352</u>	<u>1.108.940</u>	<u>168.107</u>	<u>1.220.185</u>
Total	<u>279.352</u>	<u>1.108.940</u>	<u>168.107</u>	<u>1.220.185</u>

Las adiciones del ejercicio 1998 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 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>
<b>COSTE</b>					
Saldo inicial	64.823	14.809.254	58.612	28.641	14.961.330
Adiciones	112.024	47.519.038	52.623	80.853	47.764.538
Bajas	-	<u>(6.915.590)</u>	<u>(34.055)</u>	-	<u>(6.949.645)</u>
Saldo final	<u>176.847</u>	<u>55.412.702</u>	<u>77.180</u>	<u>109.494</u>	<u>55.776.223</u>
<b>AMORTIZACIONES</b>					
Saldo inicial	-	181.521	42.466	944	224.931
Dotaciones	-	230.043	6.783	3.788	240.614
Bajas	-	<u>(45.985)</u>	<u>(34.725)</u>	-	<u>(80.710)</u>
Saldo final	-	<u>365.579</u>	<u>14.524</u>	<u>4.732</u>	<u>384.835</u>
<b>VALOR NETO</b>					
Inicial	<u>64.823</u>	<u>14.627.733</u>	<u>16.146</u>	<u>27.697</u>	<u>14.736.399</u>
Final	<u>176.847</u>	<u>55.047.123</u>	<u>62.656</u>	<u>104.762</u>	<u>55.391.388</u>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

**Inmuebles para arrendamiento**

Un desglose de las altas y bajas mas significativas del ejercicio así como los valores de coste es como sigue (expresado en millones de pesetas):

<b><u>Altas</u></b>	<b><u>Valor Coste</u></b>
Parque Corredor (Torrejón Ardoz - Madrid)	10.634
Centro O'Donnell (Madrid)	9.594
Avda. Diagonal n° 605 (Barcelona)	6.796
Avda. Diagonal n° 514 (Barcelona)	5.004
Edificio Muntadas (Barcelona)	4.030
Paseo de Gracia n° 56 (Barcelona)	3.611
Gran Vía n° 30 (Madrid)	3.018
Pedro de Valdivia n° 10 (Madrid)	1.862
Locales arrendados a B.N.P. (Distintas capitales de provincia)	953
Edificio Promosan (Tres Cantos)	846
Resto inferior a 500 mill. ptas.	<u>1.171</u>
	<b><u>47.519</u></b>

Al cierre del ejercicio la Sociedad tiene acordado y pendiente de formalización la adquisición de distintos inmuebles por importe aproximado de 8.700 millones de pesetas adicionalmente a 616 millones de pesetas de anticipos entregados que ya figuran incluidas como "Resto" en el cuadro arriba mencionado.

<b><u>Bajas</u></b>	<b><u>Valor Coste</u></b>
Gran Vía n° 30 (Madrid)	3.018
Anoia (Sant Esteve Sesrovires)	1.304
Centro Comercial La Vaguada	547
Nave industrial Fuerte Ventura (S.S. Reyes - Madrid)	996
Nave industrial Isla Palma (S.S. Reyes - Madrid)	<u>356</u>
	6.221
Cancelación nave A. Culebro (Getafe - Madrid)	<u>694</u>
	<b><u>6.915</u></b>

Las bajas de inmovilizado del periodo corresponden principalmente a la venta de un paquete inmobiliario compuesto por edificios industriales, comerciales y de oficinas en la cual se han generado unas plusvalías de 887,5 millones de pesetas (ver nota 23).

La mayoría de los inmuebles para arrendamiento están arrendados en porcentajes cercanos al 100%.

Al cierre del ejercicio existían garantías hipotecarias sobre la mayor parte de los inmuebles que componen este epígrafe en garantía de la devolución de préstamos obtenidos de instituciones financieras por importe de 35.911 millones de pesetas. El valor contable de los inmuebles hipotecados asciende a 53.841 millones de pesetas.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

**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	507.720	3.055.915	64.186	3.627.821
Entradas	2.365.485	-	535.745	2.901.230
Bajas netas de provisiones	<u>(1.131.273)</u>	-	<u>(76.749)</u>	<u>(1.208.022)</u>
<b>Saldo final</b>	<u>1.741.932</u>	<u>3.055.915</u>	<u>523.182</u>	<u>5.321.029</u>

**Participaciones en empresas del grupo**

La situación de las inversiones a 31 de diciembre de 1998 es como sigue (en miles de pesetas):

<u>Empresas</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 31.12.98</u>
Ciudad 2000, S.A.	100	405.000	(29.210)	(6.670)	401.278	369.120
Campo Salinas, S.A.	100	95.000	(3.771)	4.843	104.378	96.072
Prima Investment Intal, B.V.	100	3.000	(4.759)	(1.692)	1.364	-
Prima C-Itoh Nakano, S.A.	50	500.000	(3.702.177)	(*)	-	-
Cia. Urbanizadora del Norte, S.A.	95	6.500.000	(23.261.210)	16.817.666	-	56.456
R.S.E., AG (*)	5	-	-	-	<u>1.234.912</u>	-
					<u>1.741.932</u>	

(\*) A fecha de emisión de las presentes Cuentas Anuales no se dispone de la información al 31.12.98.

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 1998, siempre que este valor fuese positivo.

De las sociedades antes relacionadas, Prima Investment Intal, B.V. y Prima C-Itoh Nakano, S.A. no han tenido actividad en el ejercicio. Una vez adquirida la firmeza del convenio de acreedores de Compañía Urbanizadora del Norte, S.A. la única actividad realizada durante el periodo ha consistido en la liquidación parcial de las deudas con los acreedores del convenio.

Los movimientos más significativos producidos durante el periodo han sido las ventas de las participaciones en Prima Hotel Guadalmina, S.A. y la totalidad de las acciones de Guadalmina Golf, S.A. así como la adquisición del 5% del capital de la Sociedad R.S.E., A.G.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

Este último ha sido el movimiento más importante del período consistente en la adquisición, con fecha 6 de noviembre de 1998, de 500.000 títulos a un coste medio de 2.470 pesetas, lo cuál supone un 5% del capital de la sociedad inmobiliaria alemana R.S.E, AG (Rintein Stadthagener Eisenbahn Grundbesitz Und Bereiligungs AG). Las acciones fueron adquiridas a 29 marcos por acción, siendo la cotización en la bolsa de Frankfurt a 31 de diciembre de 1998 de 63,5 marcos alemanes, por lo que a dicha fecha la plusvalía tácita existente se sitúa aproximadamente en 1.464 millones de pesetas.

La participación mantenida durante el ejercicio pasado en la sociedad La Heredia, S.A. ha sido cancelada contra la provisión existente debido a la liquidación de la misma con fecha de octubre de 1998.

Créditos a empresas del grupo

Este epígrafe se detalla en la nota 16.

**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.

**8. Acciones propias**

Al 31 de diciembre de 1998 la Sociedad poseía 400.000 acciones propias de 1.000 pesetas de valor nominal cada una, compradas a un cambio medio de 1.061 pesetas por acción. Al cierre del ejercicio la cotización fue de 1.285 pesetas por acción.

**9. Gastos a distribuir en varios ejercicios**

El movimiento de la cuenta de Gastos a distribuir en varios ejercicios ha sido el siguiente (en miles de pesetas):

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Amortización</u>	<u>Saldo final</u>
Gastos a distribuir en varios ejercicios	49.044	163.836	34.829	178.051
Total	<u>49.044</u>	<u>163.836</u>	<u>34.829</u>	<u>178.051</u>

Las adiciones corresponden a los gastos por la formalización de las hipotecas sobre los inmuebles adquiridos, fundamentalmente en concepto de Actos Jurídicos Documentados.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

**10. Existencias**

Este epígrafe está compuesto principalmente por parcelas de terreno sitas en Guadalmina (Jerez) y Cercedilla (Madrid) registrados por valores netos contables de 191 y 61 millones de pesetas respectivamente, así como un local comercial sito en Giras de Altea (Alicante) con un valor contable de 39 millones de pesetas.

**11. Deudores**

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

	<b><u>31.12.98</u></b>
Empresas del grupo deudores (nota 15)	1.802.959
Provisión empresas del grupo deudores (nota 15)	(1.645.442)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	220.425
Deudores varios	390.410
Administraciones Públicas	8.052.330
Cuentas corrientes con socios, administradores y personal	<u>222.724</u>
	<b><u>9.043.406</u></b>

**Clientes por ventas y prestaciones de servicios**

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

	<b><u>31.12.98</u></b>
Clientes por ventas	187.250
Arrendatarios	<u>50.114</u>
	237.364
Menos: Provisión insolvencias	<u>(16.939)</u>
	<b><u>220.425</u></b>

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

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

Deudores varios

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

	<b><u>31.12.98</u></b>
Deudores Diversos	232.205
Deudores Provisiones de Fondos	238.280
Deudores Gastos de Comunidad	<u>15.586</u>
	486.071
Menos: Provisión insolvencias deudores diversos	<u>(95.661)</u>
	<b><u>390.410</u></b>

El importe que se incluye bajo el epígrafe "deudores provisiones de fondos" se corresponde con las cantidades entregadas a cuenta para la liquidación de los gastos originados por las adquisiciones de inmovilizado próximas al cierre del ejercicio contable.

Administraciones Públicas

Un detalle es como sigue (expresado en miles de pesetas):

IVA ejercicio 1997	2.220.383
IVA ejercicio 1998	5.823.623
Otros	<u>8.324</u>
	<b><u>8.052.330</u></b>

El IVA pendiente de devolución es generado fundamentalmente en las adquisiciones de inmuebles realizadas.

Con fecha 27 de enero de 1999 se ha producido el cobro del IVA pendiente correspondiente al ejercicio 1997.

**12. Inversiones financieras temporales**

Bajo este epígrafe se incluyen activos financieros a corto plazo con rendimientos anuales que oscilan entre el 2,9% y el 4,2%.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

**13. Fondos propios**

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

	<u>Capital</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reserva para acciones Propias</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados negativos de ejercicios anteriores</u>	<u>Pérdidas y ganancias</u>
Saldo al 01.01.98	20.232.070	27.469.475	-	8.076.466	(42.783.221)	700.848
Distribución resultado 1997	-	-	-	-	700.848	(700.848)
Ampliación de capital 06/98	20.232.070	2.023.206	-	-	-	-
Aplicación Reservas	-	-	-	(8.076.466)	8.076.466	-
Traspaso Reservas	-	(424.247)	424.247	-	-	-
Resultado al 31.12.98	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.671.849</u>
Saldo al 31.12.98	<u>40.464.140</u>	<u>29.068.434</u>	<u>424.247</u>	<u>-</u>	<u>(34.005.907)</u>	<u>1.671.849</u>

**Capital suscrito**

El capital suscrito se compone de 40.464.140 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:

	<u>%</u>
Pirosto Real State, S.A.	15,07
Rintein Stadthagener Eisenbahn Grundbesitz Und Bereiligungs AG	5,01
Grupo Torras (Kuwait Investment Office)	4,15

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 3 de abril de 1998 la Junta General de Accionistas acordó aumentar la cifra de capital social en la cantidad de 20.232.070.000 pesetas, mediante la emisión y puesta en circulación de 20.232.070 acciones ordinarias, al portador, de 1.000 pesetas de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 100 pesetas cada una.

El día 29 de junio de 1998 finalizó el período de suscripción preferente, habiéndose suscrito y desembolsado el 100% del aumento de capital citado, es decir, un importe de 22.255.277.000 pesetas, prima de emisión incluida.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

Asimismo, el Consejo de Administración tiene delegada la facultad de efectuar uno o varios aumentos de capital, antes del 3 de abril del 2003, por un importe máximo de hasta 10.116.035.000 pesetas, sin previa consulta a la Junta General y con las condiciones que se estimen más oportunas, aunque siempre mediante aportación dineraria.

*Prima de emisión de acciones*

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

*Reservas para acciones propias*

En virtud del artículo 79.3 de la Ley de Sociedades Anónimas ha sido creada esta reserva indisponible por el importe de la autocartera, mediante el traspaso de reservas de libre disposición.

*Reservas*

Con fecha 3 de abril de 1998 la Junta General de Accionistas acordó la aplicación de las reservas disponibles de la Sociedad, para compensar las pérdidas de ejercicios anteriores.

*Resultados negativos de ejercicios anteriores*

Los movimientos reflejados en este epígrafe se corresponden con la imputación de los resultados del ejercicio de 1997 aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas. Adicionalmente, al apartado anterior la Junta General de Accionistas acordó aplicar contra este epígrafe el resultado del ejercicio 1997.

*Resultado del ejercicio*

La propuesta de distribución del resultado de 1998, a presentar a la Junta General de Accionistas, consiste en destinar el importe de los beneficios del ejercicio a la compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores.

**14. Provisiones para riesgos y gastos**

El movimiento durante el ejercicio de 1998 de este epígrafe ha sido el siguiente:

Saldo inicial	203.584
Altas	-
Bajas	<u>(87.706)</u>
Saldo final	<u>115.878</u>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

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.

**15. Cuentas con empresas del grupo y asociadas**

Un detalle del epígrafe es como sigue (en miles de pesetas):

<u>Empresas grupo y asociadas</u>	<u>Deudores</u>				<u>Acreedores Deudas con empresas del grupo</u>
	<u>Deudores</u>	<u>Provisiones de deudores</u>	<u>Créditos</u>	<u>Total</u>	
Ciudad 2000, S.A.	-	-	3.055.915	3.055.915	46.267
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	1.797.625	(1.645.442)	-	152.183	244.560
Campo Salinas, S.A.	3.821	-	-	3.821	115.000
Prima Investment International	<u>1.513</u>	-	-	<u>1.513</u>	-
	<u>1.802.959</u>	<u>(1.645.442)</u>	<u>3.055.915</u>	<u>3.213.432</u>	<u>405.827</u>

**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).

**16. Acreedores a largo plazo**

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

	<b><u>31.12.98</u></b>
Deudas con entidades de crédito	34.709.073
Acreedores por inmovilizado	90.000
Depósitos y fianzas	<u>870.440</u>
	<b><u>35.669.513</u></b>

**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).

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

El tipo de interés de los préstamos anteriormente citados es fijo, para un período de 10 años desde su obtención, y oscila entre el 4,68% y el 6,78% siendo el medio ponderado el 5,5. La duración de dichos préstamos se sitúan en un período de 10-18 años, siendo el tipo de interés para los años que excedan de 10, variable en función del Mibor/Libor en pesetas mas un diferencial del 0,50%.

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

1999	1.201.772
2000	1.974.754
2001	1.353.701
2002	1.438.276
2003	1.516.095
Años posteriores	28.426.247
Menos parte a corto plazo	<u>(1.201.772)</u>
Total a largo plazo	<u>34.709.073</u>

**Depósitos y fianzas a largo plazo**

Corresponde a las fianzas legales y voluntarias exigidas a los arrendatarios como garantía de cobro de las rentas. Estas son ingresadas a su vez por el importe legalmente establecido en las correspondientes cámaras de la propiedad urbana.

**17. Deudas con entidades de crédito a corto plazo**

Un detalle de este epígrafe es el siguiente:

Préstamos hipotecarios (importes a corto plazo)	1.201.772
Intereses a corto plazo con entidades de crédito	<u>259.732</u>
	<u>1.461.504</u>

La Sociedad ha obtenido por parte de distintas entidades financieras pólizas de crédito por un límite de hasta 2.680 millones de pesetas, con un tipo de interés medio del Mibor + 0,75%, de las que a fecha de cierre no se encuentra dispuesto importe alguno.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

**18. Acreeedores comerciales**

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

Anticipos de Clientes	210.000
Acreeedores por servicios	30.215
Acreeedores diversos	<u>363.717</u>
	<u>603.932</u>

**19. Otras deudas no comerciales a corto plazo**

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

Administraciones Públicas	35.735
Acreeedores de Inmovilizado a corto plazo	400.440
Otros	<u>242</u>
	<u>436.417</u>

**Acreeedores de Inmovilizado a corto plazo**

Corresponde fundamentalmente al importe pendiente de pago por la adquisición de un inmueble en Barcelona, el cual fue abonado en enero de 1999.

**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 período. Las bases imponibles negativas, una vez realizada la compensación correspondiente al ejercicio de 1998 en el Impuesto sobre Sociedades, se estiman en aproximadamente 20.751 millones de pesetas.

De dicho importe 9.834 millones de pesetas podrán compensarse, en su caso, hasta el ejercicio que finaliza al 31 de diciembre del 2003 y 10.917 millones de pesetas hasta el ejercicio siguiente, el 2004. 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.**  
**Memoria 1998**

La Sociedad ha sido objeto de inspección por parte de las autoridades fiscales para los principales impuestos que le son de aplicación correspondientes a los ejercicios que van a 1992 a 1996.

Las actas emitidas fueron firmadas de conformidad por lo que las bases imponibles anteriormente mencionadas han quedado refrendadas por las autoridades tributarias.

La Sociedad mantiene abiertos a inspección los ejercicios 1997 y 1998 para todos los impuestos que le son aplicables.

**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):

	<b><u>Ingresos</u></b>	<b><u>Ingresos por</u></b>
	<b><u>por ventas</u></b>	<b><u>servicios</u></b>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	-	16.800
Ciudad 2000, S.A.	-	10.500
Campo Salinas, S.A.	50.000	3.000

**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 contraídos por parte de la Sociedad ningún compromiso u obligación en materia de pensiones. Al cierre del período la plantilla de la Sociedad se componía de trece personas, compuesta de la siguiente forma: tres directivos ejecutivos, tres directores inmobiliarios, dos responsables del área financiero-administrativa, y cinco en funciones auxiliares de administración y secretariado.

**Retribución a los administradores**

Los ingresos percibidos por los Administradores de la Sociedad que forman parte de la plantilla de la misma, en concepto de sueldos y salarios, han ascendido a un total de noventa y un millones de pesetas, importes que fueron debidamente sometidos y aprobados por el correspondiente Comité de Remuneraciones.

Por otra parte, de acuerdo con lo previsto en los estatutos de la Sociedad, la retribución total efectuada a los siete miembros del Consejo de Administración ha ascendido a veintiún millones de pesetas durante 1998, por la asistencia y los servicios prestados en su condición de Consejeros.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

Dentro del plan de incentivos aprobado por el Comité de Remuneraciones, con el fin de fidelizar la labor de sus ejecutivos así como para obtener los mejores resultados de su gestión, la Sociedad ha implantado un plan de opciones sobre acciones de la propia Sociedad que afecta inicialmente a tres de sus directivos (dos de ellos administradores), y por un volumen total de 300.000 acciones. El ejercicio de las opciones tiene, en general, un plazo mínimo de tres años debiendo distribuirse su ejercicio hasta en un plazo de cinco años de forma proporcional.

La Compañía tiene al cierre del ejercicio acciones propias con el fin de dar cobertura a las opciones concedidas.

Por último hay que indicar que se ha concedido a los miembros ejecutivos del Consejo de Administración la posibilidad de acceder a créditos concedidos por la Sociedad por un límite conjunto global de ciento noventa millones de pesetas, a tipos de interés de mercado. Dichos créditos al cierre del ejercicio se encontraban totalmente dispuestos (nota 11). Este incentivo fue igualmente sometido y aprobado por el Comité anteriormente citado.

**22. Resultados financieros**

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

**Resultados positivos:**

- Ingresos de valores de renta fija	203.482
- Ingresos de crédito a largo plazo	32.001
- Otros intereses e ingresos asimilados	<u>1.323</u>
	<u>236.806</u>

**Menos resultados negativos:**

- Intereses de deudas a largo plazo	(1.065.476)
- Intereses de deudas a corto plazo	<u>(31.105)</u>
	<u>(1.096.581)</u>

<b>Resultados financieros negativos netos</b>	<u><b>(859.775)</b></u>
---	-------------------------

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

**23. Resultados extraordinarios**

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

**Resultados positivos:**

-	Beneficios por enajenación de inmovilizado material	887.536
-	Beneficio por operaciones con acciones propias	122.486
-	Ingresos extraordinarios	61.208
-	Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	<u>69.982</u>
		<u>1.141.212</u>

**Resultados negativos:**

-	Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	(17.776)
-	Gastos extraordinarios	(3.822)
-	Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	<u>(149.576)</u>
		<u>(171.174)</u>

**Resultados extraordinarios positivos netos** 970.038

**24. Hechos posteriores**

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

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

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

	<u>En miles de pesetas</u>	
	<u>31.12.98</u>	<u>31.12.97</u>
<b><u>Orígenes de fondos</u></b>		
Recursos procedentes de las operaciones	1.142.657	52.520
Ampliación de capital	22.255.276	10.116.035
Acreeedores a largo plazo	34.653.174	5.648.170
Enajenación y cancelación anticipada de inmovilizaciones		
- materiales	7.756.471	709
- financieras	1.208.022	523.254
Traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	150.000	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	41.709
Provisión para riesgos y gastos	-	45.000
<b>Total orígenes de fondos</b>	<b><u>67.165.600</u></b>	<b><u>16.427.397</u></b>
<b>Exceso de aplicaciones sobre orígenes (disminución del Capital Circulante)</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b><u>Aplicaciones de fondos</u></b>		
Recursos aplicados en las operaciones	-	-
Adquisiciones de inmovilizaciones		
- Gastos de establecimiento	1.108.940	294.055
- materiales	47.764.538	14.067.220
- financieras	2.901.230	83.867
- Deudores a largo plazo	36.500	330.000
Traspasos a corto plazo y cancelación de créditos participativos	10.807	107.990
Traspaso a corto plazo y cancelación anticipada de deuda a largo plazo	5.519.392	-
Provisión para riesgos y gastos	2.500	16.416
Gastos a distribuir en varios ejercicios	163.836	49.044
Cancelación ingresos a distribuir a varios ejercicios	24.294	-
Acciones propias	<u>424.247</u>	<u>-</u>
<b>Total aplicaciones de fondos</b>	<b><u>57.956.284</u></b>	<b><u>14.948.592</u></b>
<b>Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)</b>	<b><u>9.209.316</u></b>	<b><u>1.478.805</u></b>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1998**

**Variación del capital circulante**

	<u>En miles de pesetas</u>			
	<u>31.12.98</u>		<u>31.12.97</u>	
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>
Existencias	-	208.360	-	25.679
Deudores	6.228.778	-	2.602.258	-
Acreedores	2.788.957	-	-	4.445.154
Inversiones financieras temporales	365.576	-	3.328.115	-
Tesorería	32.924	-	19.265	-
Ajustes por periodificación	<u>1.441</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<b><u>9.417.676</u></b>	<b><u>208.360</u></b>	<b><u>5.949.638</u></b>	<b><u>4.470.833</u></b>
<b>Variación del Capital Circulante</b>		<b><u>9.209.316</u></b>		<b><u>1.478.805</u></b>

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

	<u>En miles de pesetas</u>	
	<u>31.12.98</u>	<u>31.12.97</u>
Resultado del período	1.671.849	700.848
<b>Aumentos:</b>		
Dotaciones a la amortización	443.550	39.999
Dotación provisión inmovilizaciones financieras	<u>-</u>	<u>10.000</u>
<b>Total aumentos</b>	<b><u>443.550</u></b>	<b><u>49.999</u></b>
<b>Disminuciones:</b>		
Efecto de la cancelación de créditos participativos	-	518.959
Reversión de provisión de inmovilizaciones financieras	-	179.368
Aplicaciones provisión riesgos y gastos	85.206	-
Beneficio procedentes de la enajenación de inmovilizaciones materiales	<u>887.536</u>	<u>-</u>
<b>Total disminuciones</b>	<b><u>972.742</u></b>	<b><u>698.327</u></b>
<b>Recursos procedentes / (aplicados) en las operaciones</b>	<b><u>1.142.657</u></b>	<b><u>52.520</u></b>

**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.)	Alcala, nº 44 (Madrid)
Prima C-Itoh Nakano, S.A.	Capitán Haya, 58 (Madrid)
Ciudad 2000, S.A.	Alcalá, nº 44 (Madrid)
Prima Investment Intal, BV	World Trade Center, Amsterdam (Holanda)
Campo Salinas, S.A.	Alcala, nº 44 (Madrid)

## **PRIMA INMOBILIARIA, S.A. INFORME DE GESTIÓN**

Nos atrevemos a introducir las primeras líneas de este informe indicando que el ejercicio de 1998 ha sido un año fundamental en la actividad y futuro de la Compañía y de absoluta consolidación de la Sociedad en un proyecto ambicioso que hace aproximadamente un año comenzaba a nacer y que en estas fechas está alcanzando una altura de plena madurez.

¿Cuál ha sido la principal característica de la Sociedad durante el ejercicio?  
Creemos que se puede definir muy brevemente; objetivo cumplido.

Durante 1998 se ha conseguido realizar un volumen de inversiones que sitúa el inmovilizado por encima de los 62.000 millones de pesetas y se han acordado distintas adquisiciones inmobiliarias, que serán probablemente formalizadas durante 1999, por importe superior a los 6.000 millones de pesetas.

La evolución de los negocios de la Compañía durante 1998 ha ido creciendo en tamaño y rentabilidad paralelamente al proceso inversor que se ha generado en dos estadios distintos.

El primero de ellos correspondía al plan de inversiones desarrollado en el primer semestre sobre los importes pendientes de aplicación de la ampliación de capital del mes de Octubre en 1997 y el segundo de ellos, que se ha desarrollado durante el segundo semestre, y se ha basado en el aumento de capital que finalizó en el mes de Junio de 1998.

La cifra de negocios, en lo que aún no puede ser considerado como un ejercicio normalizado de la Sociedad, ha aumentado un 274% con respecto al año anterior. Conceptos como el beneficio de explotación han sufrido un incremento igualmente espectacular hasta alcanzar el Beneficio neto del ejercicio cuya evolución, con un aumento del 238%, entendemos que es más que satisfactorio.

Creemos importante hacer una llamada de atención sobre la capacidad de la Sociedad para localizar el tipo de producto inmobiliario que interesa estratégicamente a la misma y sobre todo indicar la circunstancia de que se han realizado desinversiones sobre activos que no eran absolutamente fundamentales para el desarrollo del programa de inversiones y cuyo producto se ha destinado inmediatamente a la adquisición de otros activos con rentabilidades superiores.

El impacto sobre la cuenta de resultados de las citadas desinversiones se ha traducido en la aportación de casi 900 millones de pesetas netas en beneficios extraordinarios, ya que como consecuencia de la actividad que la Sociedad desarrolla, dicha plusvalía debe registrarse bajo este epígrafe.

El entendimiento de cuál era el valor de mercado de Prima Inmobiliaria, S.A. llevó al Consejo de Administración a decidir la adquisición de acciones propias en el Mercado de Valores durante los meses de turbulencias financieras, que se produjeron a finales de Agosto y durante los meses de Septiembre y Octubre. De esta forma se realizaron compras de algo más de 650.000 títulos (1,6%) que pudieron venderse mes y medio después con unos beneficios de más de 120 millones de pesetas.

## **PRIMA INMOBILIARIA, S.A. INFORME DE GESTIÓN**

Hay que mencionar que el Comité de Remuneraciones, formado por Consejeros independientes, aprobó un plan de incentivos para fidelizar a los principales ejecutivos de la Compañía, así como para intentar obtener los mejores resultados de los mismos, fruto del cual se decidió el otorgamiento de opciones de compra sobre acciones de la propia sociedad por un montante total de 300.000 títulos. Como cobertura de los compromisos asumidos así como en previsión de la posible extensión de este tipo de incentivos, la Sociedad mantiene al cierre del ejercicio un total de 400.000 acciones propias.

La situación actual de la Sociedad puede resumirse con dos datos fundamentales, como pueden ser el hecho de que la rentabilidad media de los inmuebles, vía arrendamientos, se acerca a tasas de entre el 7% y el 8% mientras que el coste medio de la deuda financiera a largo plazo, que está formalizada en su totalidad a tipos de interés fijos, asciende a un 5,5% aproximadamente. Estos datos deben situarse en un mercado inmobiliario que se ha endurecido como consecuencia de la mayor demanda existente y que ha creado presión tanto sobre los precios de los alquileres como sobre las rentabilidades que se piden en el mercado en el momento de plantear una transacción.

Con estas circunstancias de inicio, la Sociedad se plantea el ejercicio de 1999 como el año en que debe quedar completado su plan de inversiones así como el año en el que podrían darse nuevas alternativas tanto a las fórmulas de inversión elegidas (posibles joint-ventures) como al destino geográfico de las mismas. No se descartan oportunidades de negocio a nivel internacional que podrían resultar muy atractivas y que generarán una diversificación de Mercados.

En este sentido, hay que mencionar que se cuenta con una ventaja añadida dada la circunstancia de las participaciones, que tanto RSE, AG como Prima Inmbiliaria, S.A. mantienen en sus respectivos capitales (5%) y que permitirán más fácilmente el planteamiento de proyectos conjuntos a nivel internacional, siempre dentro del tipo de inversión y en los parámetros en los que nuestra Sociedad ha desarrollado su estrategia. Esperamos que la reciente implantación del Euro como moneda única facilite todo este tipo de operaciones que podrían situarnos en un entorno de globalización y diversificación pan-europeo.

Para terminar cabe decir que las expectativas de resultados para el ejercicio de 1999 son optimistas y de mejora de las cifras del año ya finalizado y que se espera que las desinversiones de activos no estratégicos, contribuyan muy positivamente en la generación de beneficios, así como en la obtención de recursos adicionales que permitan la ejecución de nuevos proyectos de inversión.

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

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

**Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales e  
Informe de Gestión de 1998**

## INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los accionistas de  
**Prima Inmobiliaria, S.A.**

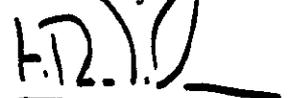
Hemos auditado las cuentas anuales de **Prima Inmobiliaria, S.A. y Sociedades dependientes (Grupo consolidado)**, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1998, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en 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 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998. Con fecha 4 de marzo de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1997 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998 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 1998 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.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 1998 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 consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998. 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**  
Auditoría y Consultoría, S.R.L.



Miguel Martín-Rabadán  
26 de marzo de 1999

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

## **Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 1998**

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas con fecha 25 de marzo de 1999

### **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  
D. Ramón Blanco Balín  
D. Alfredo Lafita Pardo

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

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Balances de Situación al 31 de diciembre de 1998 y 1997**  
 (expresados en miles de pesetas)

<b>ACTIVO</b>	<u>1998</u>	<u>1997</u>
<b>Inmovilizado</b>	<b>59.010.420</b>	<b>15.539.553</b>
Gastos de establecimiento	1.220.185	279.352
Inmovilizaciones materiales	55.391.388	14.863.951
Terrenos e Inmuebles para arrendamiento	55.589.549	15.023.066
Instalaciones y mobiliario	77.180	58.612
Otro inmovilizado	109.494	28.641
Amortizaciones	(384.835)	(246.368)
Inmovilizaciones financieras	1.758.100	66.250
Participaciones en empresas asociadas	1.234.917	2.064
Depósitos y fianzas	523.183	64.186
Deudores a largo plazo	216.500	330.000
Acciones de la Sociedad dominante	424.247	-
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>178.051</b>	<b>49.044</b>
 <b>Activo circulante</b>	 <b>16.256.358</b>	 <b>10.206.429</b>
Existencias	2.953.801	3.290.131
Deudores	9.053.329	2.635.722
Inversiones financieras temporales	4.171.232	4.242.187
Tesorería	76.555	37.862
Ajustes por periodificación	1.441	527
 <b>TOTAL ACTIVO</b>	 <b><u>75.444.829</u></b>	 <b><u>25.795.026</u></b>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Balances de Situación al 31 de diciembre de 1998 y 1997**  
(expresados en miles de pesetas)

<b>PASIVO</b>	<u>1998</u>	<u>1997</u>
<b>Fondos propios</b>	<b>36.344.829</b>	<b>12.366.113</b>
Capital suscrito	40.464.140	20.232.070
Prima de emisión	29.068.434	27.469.475
Reservas para acciones propias	424.247	-
Reservas de la sociedad dominante	(33.853.341)	(34.417.584)
Reservas en sociedades consolidadas	(1.428.673)	(1.563.533)
Resultado atribuible a la sociedad dominante	1.670.022	645.685
<b>Créditos participativos</b>	<b>-</b>	<b>10.807</b>
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>-</b>	<b>9.953</b>
<b>Diferencia negativa de consolidación</b>	<b>133.962</b>	<b>136.064</b>
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>17.415</b>	<b>41.709</b>
<b>Provisión para riesgos y gastos</b>	<b>121.878</b>	<b>452.254</b>
<b>Acreedores a largo plazo</b>	<b>35.669.513</b>	<b>6.535.731</b>
Deudas con entidades de crédito	34.709.073	5.984.782
Otros acreedores	960.440	550.949
<b>Acreedores a corto plazo</b>	<b>3.157.232</b>	<b>6.242.395</b>
Deudas con entidades de crédito	1.461.504	438.272
Deudas con empresas asociadas	244.560	273.124
Acreedores comerciales	605.858	267.778
Otras deudas no comerciales	845.310	5.263.221
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>75.444.829</u></b>	<b><u>25.795.026</u></b>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados**  
**al 31 de diciembre de 1998 y 1997**  
 (expresadas en miles de pesetas)

<b>DEBE</b>	<u>1998</u>	<u>1997</u>
<b>Gastos</b>		
Aprovisionamientos		
Consumos de terrenos y solares	299.360	334.078
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimilados	169.646	130.277
Cargas sociales	15.307	8.738
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	443.550	44.553
Variación de las provisiones de tráfico	(54.808)	-
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores	253.142	108.606
Tributos	39.015	5.859
Otros gastos gestión corriente	1.552	-
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>1.554.734</b>	<b>286.338</b>
Gastos financieros y asimilados	1.096.581	106.308
<b>Resultados financieros positivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Beneficio de las actividades ordinarias</b>	<b>695.233</b>	<b>273.284</b>
Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	17.776	-
Gastos extraordinarios	3.822	137.918
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	149.576	27.500
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>974.789</b>	<b>372.112</b>
<b>Beneficio consolidado antes de Impuestos</b>	<b>1.670.022</b>	<b>645.396</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-
<b>Beneficio consolidado del ejercicio</b>	<b>1.670.022</b>	<b>645.396</b>
Resultado atribuido a la minoría	-	289
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (Beneficio)</b>	<b><u>1.670.022</u></b>	<b><u>645.685</u></b>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados**  
**al 31 de diciembre de 1998 y 1997**  
 (expresadas en miles de pesetas)

<b>HABER</b>	<u>1998</u>	<u>1997</u>
<b>Ingresos</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	2.636.292	918.449
Ingresos por arrendamiento	2.249.864	276.927
Venta de inmuebles	361.250	624.722
Prestaciones de servicios	25.178	16.800
Otros ingresos de explotación	85.206	-
Exceso de provisión para riesgos y gastos	85.206	-
<b>Pérdida de explotación</b>	-	-
Ingresos valores renta fija	235.483	16.731
Otros intereses e ingresos asimilados	1.597	76.523
<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>859.501</b>	<b>13.054</b>
<b>Pérdida de las actividades ordinarias</b>	-	-
Beneficios por enajenación de inmovilizado material	887.536	-
Beneficios por operaciones con acciones propias	122.486	-
Ingresos extraordinarios	65.959	537.530
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	69.982	-
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	-	-
<b>Pérdidas antes de Impuestos</b>	-	-

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

**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 explotación de inmuebles en régimen de arrendamiento, así como la promoción y desarrollo de proyectos urbanísticos, la compra, venta, arrendamiento y explotación de todo tipo de fincas 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>Domicilio</u>
	<u>Directa</u>	<u>Supuesto que determina su configuración</u>	
<b>- Sociedades dependientes:</b>			
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	Alcalá 44, 2º (Madrid)
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	95,07	(1)	Alcalá 44, 2º (Madrid)
Campo Salinas, S.A.	99,99	Mayoría derechos de voto	Alcalá 44, 2º (Madrid)
<b>- Sociedades asociadas:</b>			
Prima C-Itoh Nakano, S.A.	50,00	No se participa en la gestión	Capitán Haya, 58 (Madrid)
Rinteln Stadthagen Eisenbahn			
Grundbesitz Und Bereiligungs AG	5,0	(2)	Warburgstr, 50 (Hamburg)

(1) Se ha decidido no incluir la Sociedad en el al Perímetro de consolidación toda vez que la mayor parte de sus activos serán aplicados al pago de los compromisos adquiridos con sus acreedores como consecuencia del convenio de acreedores de la suspensión de pagos. En cualquier caso, no tiene un interés significativo para la imagen fiel de las cuentas anuales consolidadas.

(2) No se dispone de la información necesaria (31.12.98) a la fecha de emisión de estas cuentas anuales consolidadas para incluir a esta sociedad dentro 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 1998.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

**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 1815/1991 de 20 de diciembre por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo consolidado.

b) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar 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>
Ciudad 2000, 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 a) 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, dado el interés poco significativo de esta sociedad con respecto a la imagen fiel que deben expresar las cuentas consolidadas. Prima C-Itoh Nakano, S.A. ha sido asimismo excluida del perímetro de consolidación al haber perdido la Sociedad dominante el dominio efectivo de dicha sociedad. 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 1998**

En cuanto a la sociedad Rintein Stadthagener Eisebahn Grundbesitz und Bereiligungs, AG, al cierre del ejercicio no se dispone de la información suficiente que permita su inclusión en el perímetro de consolidación. Sin embargo, y en base a la cotización bursátil de esta sociedad al 31 de diciembre de 1998, existirían plusvalías latentes en relación con el valor contable de dicha participación (nota 6)

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 1998**

d) Efecto año 2000

En virtud de las Resoluciones y Recomendaciones dictadas por diversos Organismos y aún teniendo en cuenta que la actividad y el software que utiliza la Compañía no la exponen a factores y circunstancias de los aspectos derivados del conocido "Efecto 2000", a continuación incluimos una serie de datos e información sobre las actuaciones llevadas a cabo y situación del mismo:

- No se han detectado efectos que puedan tener incidencia significativa en la estructura general de la empresa.
- Los planes ya efectuados y ejecutados para evaluar si existía alguna deficiencia sobre los sistemas informáticos en relación con el "Efecto 2000" han consistido, entre otros, en la aplicación de tests de comprobación sobre nuestro software que han sido satisfactoriamente superados tal y como ha quedado certificado por el responsable del mantenimiento del mismo. Adicionalmente, se han renovado equipos informáticos, dentro del lógico crecimiento que ha tenido la sociedad, en los que ya se incluyen soluciones al impacto del "Efecto 2000".
- No existen compromisos futuros de inversiones para paliar el "Efecto 2000". No se han producido gastos o pérdidas por la adecuación de aplicaciones informáticas antiguas, por lo que tampoco se han realizado provisiones específicas para esta circunstancia.
- No existe afectación sobre la vida útil de las aplicaciones o instalaciones informáticas ni por tanto sobre sus amortizaciones.
- No existe impacto del mencionado efecto sobre el concepto de Empresa en funcionamiento.

En resumen, se puede concluir que de las revisiones efectuadas sobre los equipos y aplicaciones informáticas de la Compañía, no se desprende que el conocido "Efecto 2000" vaya a tener incidencia alguna en los sistemas y aplicaciones que utiliza la sociedad en el tratamiento de su información.

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 período de 5 años.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

**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.

**Acciones propias**

Las acciones propias en cartera, así como las de la Sociedad dominante adquiridas por la Sociedad, se reflejan en el balance a su precio de adquisición o al de mercado si fuera menor, dotándose la correspondiente reserva requerida por la legislación vigente.

**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 período máximo de cinco años.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

**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 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 período 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

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio o en otro anterior, se contabilizan tan pronto son conocidas.

**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	279.352	1.108.940	168.107	1.220.185
Total	279.352	1.108.940	168.107	1.220.185

Las adiciones del ejercicio 1998 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>
<b>COSTE</b>					
Saldo inicial	64.823	15.120.816	58.612	28.641	15.272.892
Adiciones	112.024	47.519.038	52.623	80.853	47.764.538
Bajas	-	(7.227.152)	(34.055)	-	(7.261.207)
Saldo final	176.847	55.412.702	77.180	109.494	55.776.223
<b>CORRECCIONES DE VALOR</b>					
Saldo inicial	-	162.573	-	-	162.573
Bajas del ejercicio	-	(162.573)	-	-	(162.573)
Saldo final	-	-	-	-	-
<b>AMORTIZACIONES</b>					
Saldo inicial	-	202.959	42.466	943	246.368
Dotaciones	-	230.043	6.783	3.789	240.615
Bajas	-	(67.423)	(34.725)	-	(102.148)
Saldo final	-	365.579	14.524	4.732	384.835
<b>VALOR NETO</b>					
Inicial	64.823	14.755.284	16.146	27.698	14.863.951
Final	176.847	55.047.123	62.656	104.762	55.391.388

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

**Inmuebles para arrendamiento**

Un desglose de las altas y bajas mas significativas del ejercicio así como los valores de coste es como sigue (expresado en millones de pesetas):

<b><u>Altas</u></b>	<b><u>Valor Coste</u></b>
Parque Corredor (Torrejón Ardoz - Madrid)	10.634
Centro O'Donnell (Madrid)	9.594
Avda. Diagonal nº 605 (Barcelona)	6.796
Avda. Diagonal nº 514 (Barcelona)	5.004
Edificio Muntadas (Barcelona)	4.030
Paseo de Gracia nº 56 (Barcelona)	3.611
Gran Vía nº 30 (Madrid)	3.018
Pedro de Valdivia nº 10 (Madrid)	1.862
Locales arrendados a B.N.P. (Distintas capitales de provincia)	953
Edificio Promosan (Tres Cantos)	846
Resto inferior a 500 mill. ptas.	<u>1.171</u>
	<b><u>47.519</u></b>

Al cierre del ejercicio la Sociedad tiene acordado y pendiente de formalización la adquisición de distintos inmuebles por importe aproximado de 8.700 millones de pesetas adicionalmente a 616 millones de pesetas de anticipos entregados que ya figuran incluidas como "Resto" en el cuadro arriba mencionado.

<b><u>Bajas</u></b>	<b><u>Valor Coste</u></b>
Gran Vía nº 30 (Madrid)	3.018
Anoia (Sant Esteve Sesrovires)	1.304
Centro Comercial La Vaguada	547
Nave industrial Fuerte Ventura (S.S. Reyes - Madrid)	996
Nave industrial Isla Palma (S.S. Reyes - Madrid)	<u>356</u>
	6.221
Cancelación nave A. Culebro (Getafe - Madrid)	694
Bajas inmuebles por venta de participaciones financieras	<u>312</u>
	<b><u>7.227</u></b>

Las bajas de inmovilizado del periodo corresponden principalmente a la venta de un paquete inmobiliario compuesto por edificios industriales, comerciales y de oficinas en la cual se han generado unas plusvalías de 887,5 millones de pesetas (ver nota 23).

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

Al cierre del ejercicio la mayoría de los inmuebles que posee la sociedad están hipotecados en garantía de la devolución de préstamos obtenidos de instituciones financieras por importe de 35.911 millones de pesetas aproximadamente. El valor contable de los inmuebles hipotecados asciende a 53.841 millones de pesetas.

**6. Inmovilizaciones financieras**

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

	<u>Participaciones en asociadas</u>	<u>Depósitos Y fianzas</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	2.064	64.186	66.250
Altas	2.364.120	535.746	2.899.866
Bajas	<u>(1.131.267)</u>	<u>(76.749)</u>	<u>(1.208.016)</u>
Saldo final	<u>1.234.917</u>	<u>523.183</u>	<u>1.758.100</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 de Adquisición/ Consolidación</u>	<u>Valor teórico proporcional al 31.12.98</u>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	95,07	6.500.00	(23.261.210)	16.817.666	5	56.456
Prima C-Itoh Nakano, S.A.	50	500.000	(3.702.177)	-	-	-
R.S.E., AG (*)	5	-	-	-	<u>1.234.912</u>	-
					<u>1.234.917</u>	-

(\*) A fecha de emisión de estas presentes Cuentas Anuales no se dispone de la información a 31.12.98 para realizar la consolidación de las sociedades.

De las sociedades antes relacionadas, Prima Investment Intal, B.V. y Prima C-Itoh Nakano, S.A. no han tenido actividad en el ejercicio. Una vez adquirida la firmeza del convenio de acreedores de Compañía Urbanizadora del Norte, S.A. la única actividad realizada durante el período ha consistido en la liquidación parcial de las deudas con los acreedores del convenio.

Los movimientos más significativos producidos durante el período han sido las ventas de las participaciones en Prima Hotel Guadalmina, S.A. y la totalidad de las acciones de Guadalmina Golf, S.A. así como la adquisición del 5% del capital de la Sociedad R.S.E., A.G.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

Este último ha sido el movimiento mas importante del período, consistente en adquisición, con fecha 6 de noviembre de 1998, de 500.000 títulos a un coste medio de 2.470 pesetas, lo cual supone un 5% del capital de la sociedad inmobiliaria alemana R.S.E., A.G. (Rintein Stadthagener Eisenbalin Grundbesitz Und Bereiligungs AG). Las acciones fueron adquiridas a 29 marcos por acción siendo la cotización en la bolsa de Frankfurt a 31 de diciembre de 1998 de 63,5 marcos alemanes por lo que a dicha fecha la plusvalía tácita existente se sitúa aproximadamente en 1.464 millones de pesetas.

La participación mantenida durante el ejercicio pasado en la sociedad La Heredia, S.A. ha sido cancelada contra la provisión existente debido a la liquidación de la misma con fecha octubre de 1998.

**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.

**8. Acciones de la Sociedad dominante**

Al 31 de diciembre de 1998 la Sociedad poseía 400.000 acciones propias de 1.000 pesetas de valor nominal cada una, compradas a un cambio medio de 1.061 pesetas por acción. Al cierre del ejercicio, la cotización fue de 1.285 pesetas por acción.

**9. Gastos a distribuir en varios ejercicios**

El movimiento de la cuenta de Gastos a distribuir en varios ejercicios ha sido el siguiente (en miles de pesetas):

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Amortización</u>	<u>Saldo final</u>
Gastos a distribuir en varios ejercicios	49.044	163.836	34.829	178.051
Total	<u>49.044</u>	<u>163.836</u>	<u>34.829</u>	<u>178.051</u>

Las adiciones corresponden a los gastos por la formalización de las hipotecas sobre los inmuebles adquiridos fundamentalmente en concepto de Actos Jurídicos Documentados.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

**10. Existencias**

Este epígrafe está compuesto principalmente por 750 Ha. de suelo sitas en Meco (Madrid) las cuales están registradas en Ciudad 2000, S.A. (sociedad en la que participa Prima Inmobiliaria, S.A. al 100%) por importe de 3.755 millones de pesetas y ajustadas en consolidación por importe de 1.102 millones debido a la generación de intereses de los préstamos concedidos a Campo Salinas por la Sociedad dominante (ver nota 13).

**Cargas**

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

**11 Deudores**

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

	<b><u>31.12.98</u></b>
Deudores, empresas asociadas	1.799.711
Provisión saldos deudores de empresas asociadas	(1.645.442)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	222.803
Deudores diversos	390.410
Administraciones Públicas	8.063.123
Cuentas corrientes con socios, administradores y personal	<u>222.724</u>
	<b><u>9.053.329</u></b>

**Deudores, empresas asociadas**

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

	<b><u>31.12.98</u></b>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	1.797.625
Otras compañías del grupo	<u>2.086</u>
	<b><u>1.799.711</u></b>

El saldo mantenido con Compañía Urbanizadora del Norte, S.A., que tiene su origen en el ejercicio 1991, ha sido provisionado en un 91% en base a las quitas establecidas en el convenio de acreedores así como, las estimaciones de recuperabilidad establecidas por la dirección de la Sociedad dominante, en orden a los litigios en curso.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

**Clientes por ventas y prestación de servicios**

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

	<b><u>31.12.98</u></b>
Clientes por ventas	189.628
Arrendatarios	<u>50.114</u>
	239.742
Menos: Provisión por insolvencias	<u>(16.939)</u>
	<b><u>222.803</u></b>

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

**Deudores diversos**

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

	<b><u>31.12.98</u></b>
Deudores diversos	232.205
Deudores provisión de fondos	238.280
Deudores gastos de comunidad	<u>15.586</u>
	486.071
Menos: provisión insolvencias deudores diversos	<u>(95.661)</u>
	<b><u>390.410</u></b>

El importe que se incluye bajo el epígrafe "deudores provisiones de fondos" se corresponde con las cantidades entregadas a cuenta para la liquidación de los gastos originados por las adquisiciones de inmovilizado próximas al cierre del ejercicio contable.

**Administraciones Públicas**

Un detalle es como sigue (expresado en miles de pesetas):

IVA ejercicio 1997	2.220.383
IVA ejercicio 1998	5.823.623
Otros	<u>19.117</u>
	<b><u>8.063.123</u></b>

El IVA pendiente de devolución es generado fundamentalmente en las adquisiciones de inmuebles realizadas.

Con fecha 27 de enero de 1999, se ha producido el cobro del IVA pendiente correspondiente al ejercicio 1997.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

**12. Inversiones financieras temporales**

Bajo este epígrafe se incluyen activos financieros a corto plazo con rendimientos anuales que oscilan entre 2,9 y 4,2%.

**13. Fondos propios**

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

	<u>Capital</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reservas para acciones propias</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 01.01.98	20.232.070	27.469.475	-	(34.417.584)	(1.563.533)	645.685
Distribución resultado 1997						
- a reservas de la Sociedad dominante	-	-	-	645.685	-	(645.685)
Ampliación de capital 06/98	20.232.070	2.023.206	-	-	-	-
Traspaso Reservas	-	(424.247)	424.247	-	-	-
Variación reservas en sociedades						
Consolidadas	-	-	-	(81.442)	134.860	-
Resultado al 31.12.98	-	-	-	-	-	<u>1.670.022</u>
Saldo al 31.12.98	<u>40.464.140</u>	<u>29.068.434</u>	<u>424.247</u>	<u>(33.853.341)</u>	<u>(1.428.673)</u>	<u>1.670.022</u>

**Capital suscrito**

El capital suscrito de la Sociedad dominante se compone de 40.464.140 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 más relevante en la Sociedad dominante son los que se detallan a continuación:

	<u>%</u>
Pirosto Real State, S.A.	15,07
Rintein Stadthager Eisenbahn Grundbesitz Und Bereiligungs AG	5,01
Grupo Torras (Kuwait Investment Office)	4,15

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

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 3 de abril de 1998 la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante acordó aumentar la cifra de capital social en la cantidad de 20.232.070.000 pesetas, mediante la emisión y puesta en circulación de 20.232.070 acciones ordinarias, al portador, de 1.000 pesetas de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 100 pesetas cada una.

El día 29 de junio de 1998 finalizó el período de suscripción preferente, habiéndose suscrito y desembolsado el 100% del aumento de capital citado, es decir, un importe de 22.255.277.000 pesetas, prima de emisión incluida.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante tiene delegada la facultad de efectuar uno o varios aumentos de capital, antes del 3 de abril del 2003, por un importe máximo de hasta 10.116.035.000 pesetas, sin previa consulta a la Junta General y con las condiciones que se estimen más oportunas, aunque siempre mediante aportación dineraria.

*Prima de emisión de acciones*

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

*Reserva en sociedades consolidadas*

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

Ciudad 2000, S.A.	1.414.160
Campo Salinas, S.A.	13.149
Prima Investment International B.V.	<u>1.364</u>
	<u>1.428.673</u>

El saldo correspondiente a Ciudad 2000, S.A. está compuesto principalmente por el ajuste de intereses devengados en ejercicios anteriores por la sociedad dominante en virtud de los préstamos que esta última tiene concedidos a Ciudad 2000, S.A.. El importe de dicho ajuste a fecha de cierre asciende a 1.102 millones de pesetas (ver nota 11).

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

**14. Provisiones para riesgos y gastos**

El movimiento durante el ejercicio de 1998 de este epígrafe ha sido el siguiente (en miles de pesetas):

Saldo inicial	452.254
Altas	-
Bajas	<u>(330.376)</u>
 Saldo final	 <u>121.878</u>

El saldo que mantiene la Sociedad dominante por este concepto al cierre del ejercicio, 116 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 6 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.

Las bajas se han producido, fundamentalmente, por la venta de las participaciones en las sociedades con mayor provisión registrada.

**15. Diferencia negativa de consolidación**

La composición de la diferencia negativa de consolidación corresponde en su totalidad a la Sociedad dependiente Ciudad 2000, S.A.

**16. Acreeedores a largo plazo**

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

Deudas con entidades de crédito	34.709.073
Acreeedores por inmovilizado	90.000
Depósitos y fianzas	<u>870.440</u>
	<u>35.669.513</u>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

**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 período de 10 años desde su obtención, y oscila entre el 4,68% y el 6,78%. La duración de dichos préstamos se sitúan en un período de 10-18 años, siendo el tipo de interés para los años que excedan de 10 variable en función Mibor/Libor en pesetas más un diferencial del 0,5%.

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

1999	1.201.772
2000	1.974.754
2001	1.353.701
2002	1.438.276
2003	1.516.095
Años posteriores	28.426.247
Menos parte a corto plazo	<u>(1.201.772)</u>
Total a largo plazo	<u>34.709.073</u>

**Depósitos y fianzas a largo plazo**

Corresponde a las fianzas legales y voluntarias exigidas a los arrendatarios como garantía de cobro de las rentas. Estas son ingresadas a su vez por el importe legalmente establecido en las correspondientes cámaras de la propiedad urbana.

**17. Deudas con entidades de crédito a corto plazo**

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

Préstamos hipotecarios (importes a corto plazo)	1.201.772
Intereses a corto plazo con entidades de crédito	<u>259.732</u>
	<u>1.461.504</u>

La Sociedad dominante ha obtenido por parte de distintas entidades financieras de crédito pólizas por un límite de hasta 2.680 millones de pesetas con un tipo de interés medio del Mibor + 0,75%, de las que a fecha de cierre no se encuentra dispuesto importe alguno.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

**18. Deudas con empresas asociadas a corto plazo**

La composición de las deudas con empresas asociadas a corto plazo corresponde en su totalidad al saldo pendiente de liquidar por la aplicación del Convenio de acreedores en favor de Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.

**19. Acreedores comerciales**

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

Anticipos de clientes	210.000
Acreedores por servicios	32.141
Acreedores diversos	<u>363.717</u>
	<u>605.858</u>

**20. Otras deudas no comerciales a corto plazo**

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

Administraciones Públicas	444.512
Acreedores de Inmovilizado a corto plazo	400.440
Otros	<u>358</u>
	<u>845.310</u>

**Administraciones Públicas**

Este epígrafe recoge, principalmente, diversas deudas tributarias pendientes de liquidación por unos 409 millones de pesetas correspondientes a distintas sociedades dependientes.

**Acreedores de Inmovilizado a corto plazo**

Corresponde fundamentalmente al importe pendiente de pago por la adquisición realizada por la Sociedad dominante de un inmueble en Barcelona, el cual fue abonado en enero de 1999.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

**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 período por la Sociedad dominante. Las bases imponibles negativas, una vez realizada la compensación correspondiente al 20.751 millones de pesetas.

De dicho importe 9.834 millones de pesetas podrán compensarse, en su caso, hasta el ejercicio que finaliza al 31 de diciembre del 2003 y 10.917 millones de pesetas hasta el ejercicio siguiente, el 2004. La Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia no ha registrado el crédito fiscal derivado de las bases imponibles negativas anteriormente indicadas.

La sociedad dominante ha sido objeto de inspección por parte de las autoridades fiscales para los principales impuestos que le son de aplicación correspondientes a los ejercicios que van de 1992 a 1996.

Las actas emitidas fueron firmadas de conformidad por lo que las bases imponibles anteriormente mencionadas han quedado refrendadas por las autoridades tributarias.

La Sociedad dominante mantiene abiertos a inspección los ejercicios 1997 y 1998 para todos los impuestos que le son aplicables.

**22. Ingresos y gastos**

**Transacciones con empresas asociadas**

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

	<b>Ingresos por servicios</b>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	16.800

**Otra información sobre ingresos y gastos**

Durante este período 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. Al cierre del período la plantilla de la Sociedad dominante se componía de quince, compuesta de la siguiente forma: tres directivos ejecutivos, tres directores inmobiliarios, dos responsables del área financiero-administrativa, y siete en funciones auxiliares de administración y secretariado.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

**23. Resultados financieros**

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

**Resultados positivos:**

- Ingresos de valores de renta fija otras empresas	203.482
- Ingresos de crédito a largo plazo	32.001
- Otros intereses e ingresos asimilados	<u>1.597</u>
	<u>237.080</u>

**Menos resultados negativos:**

- Intereses de deudas a largo plazo	(1.065.476)
- Intereses de deudas a corto plazo	<u>(31.105)</u>
	<u>(1.096.581)</u>

<b>Resultados financieros negativos netos</b>	<b><u>(859.501)</u></b>
---	-------------------------

**Retribución a los administradores**

Los ingresos percibidos por los Administradores de la Sociedad que forman parte de la plantilla de la misma, en concepto de sueldos y salarios, han ascendido a un total de noventa y un millones de pesetas, importes que fueron debidamente sometidos y aprobados por el correspondiente Comité de Remuneraciones.

Por otra parte, de acuerdo con lo previsto en los estatutos de la Sociedad, la retribución total efectuada a los siete miembros del Consejo de Administración ha ascendido a veintiún millones de pesetas durante 1998, por la asistencia y los servicios prestados en su condición de Consejeros.

Dentro del plan de incentivos aprobado por el Comité de Remuneraciones, con el fin de fidelizar la labor de sus ejecutivos así como para obtener los mejores resultados de su gestión, la Sociedad ha implantado un plan de opciones sobre acciones de la propia Sociedad que afecta inicialmente a tres de sus directivos (dos de ellos administradores), y por un volumen total de 300.000 acciones. El ejercicio de las opciones tiene, en general, un plazo mínimo de tres años debiendo distribuirse su ejercicio hasta en un plazo de cinco años de forma proporcional.

La Compañía tiene al cierre del ejercicio acciones propias con el fin de dar cobertura a las opciones concedidas.

Por último hay que indicar que se ha concedido a los miembros ejecutivos del Consejo de Administración la posibilidad de acceder a créditos concedidos por la Sociedad por un límite conjunto global de ciento noventa millones de pesetas, a tipos de interés de mercado. Dichos créditos al cierre del ejercicio se encontraban totalmente dispuestos (nota 11). Este incentivo fue igualmente sometido y aprobado por el Comité anteriormente citado.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1998**

**24. Resultados extraordinarios**

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

**Resultados positivos:**

- Beneficios por enajenación de inmovilizado material	887.536
- Beneficio por operaciones con acciones propias	122.486
- Ingresos extraordinarios	65.959
- Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	<u>69.982</u>
	1.145.963

**Resultados negativos:**

- Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	(17.776)
- Gastos extraordinarios	(3.822)
- Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	<u>(149.576)</u>
	(171.174)

**Resultados extraordinarios positivos netos** 974.789

**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 1998**

El informe de gestión del ejercicio 1998 para Prima Inmobiliaria y el grupo de sociedades de ella dependientes debe remitirse obligatoriamente a lo indicado en el informe de gestión de Prima Inmobiliaria, S.A. que, como cabecera del grupo, es la que refleja de forma más significativa la actividad en la que ha estado inmerso el grupo de sociedades durante 1998.

Adicionalmente a lo indicado en el informe individual cabe reseñar las excelentes perspectivas que van adquiriendo las gestiones realizadas sobre los terrenos que mantiene la Sociedad Ciudad 2000, S.A. en el término municipal de Meco (Madrid). Estas perspectivas podrían materializarse en una transacción o venta de una parte relevante de dichos terrenos durante el próximo año 1999.

El resto de Sociedades dependientes tienen en este ejercicio un peso y una actividad que se podrían calificar como mínimos.

Durante el ejercicio de 1998 la Sociedad matriz ha realizado una inversión que podría considerarse estratégica y que posibilita la apertura de nuevas oportunidades internacionales en el futuro, nos referimos a las 500.000 acciones (5%) de la Sociedad alemana RSE, AG.

Esta Compañía inmobiliaria alemana, con sede en Hamburgo y cotizada en cuatro plazas de valores de dicho país, tiene una serie de características y similitudes con nuestra sociedad que probablemente posibilitará interesantes operaciones en el futuro. El acierto en la toma de la participación realizada ha quedado reflejado en la evolución de la cotización del valor de una forma espectacular.

Las posibles operaciones que durante 1999 podrían materializarse en forma de inversiones nacionales e internacionales a través de sociedades conjuntas o "joint-ventures" harán que el grupo de sociedades dependientes y participadas por Prima Inmobiliaria, S.A. durante 1999 se vea incrementado tanto en tamaño como en actividad.