

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**

**Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales e  
Informe de Gestión de 1999**

COMISION NACIONAL DEL  
MERCADO DE VALORES  
REGISTRO DE ENTRADA

FECHA: 09 MAR 2000 HORA: 12.09

NUMERO : 200015693

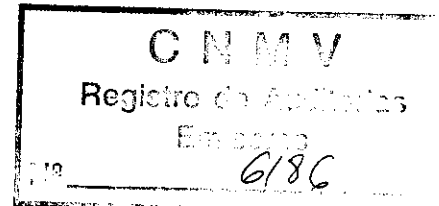


COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Registro de Entradas

6186

## 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 1999, 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 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1999. Con fecha 26 de marzo de 1999 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1998 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

3. Según se indica 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 1999 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 1999 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad 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 1999. 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Miguel Martín-Rabadán  
29 de febrero de 2000

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Balances de situación al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
(expresados en miles de pesetas)

<b>ACTIVO</b>	<u><b>1999</b></u>	<u><b>1998</b></u>
<b>Inmovilizado</b>	<b>91.196.636</b>	<b>62.573.349</b>
Gastos de establecimiento	951.217	1.220.185
Inmovilizaciones materiales	78.359.133	55.391.388
Terrenos e Inmuebles para arrendamiento	76.816.583	55.589.549
Instalaciones y mobiliario	196.777	77.180
Anticipos e inmovilizaciones en curso	2.211.402	-
Otro inmovilizado	38.783	109.494
Amortizaciones	(904.412)	(384.835)
Inmovilizaciones financieras	10.444.218	5.321.029
Participaciones en Empresas del Grupo	9.395.585	1.741.932
Créditos a Empresas del Grupo	450.282	3.055.915
Depósitos y fianzas	598.351	523.182
Deudores a largo plazo	118.923	216.500
Acciones Propias	1.323.145	424.247
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>335.126</b>	<b>178.051</b>
<b>Activo circulante</b>	<b>7.471.649</b>	<b>13.581.849</b>
Existencias	1.508.292	301.243
Deudores	4.703.068	9.043.406
Inversiones financieras temporales	1.190.157	4.166.232
Tesorería	66.082	69.527
Ajustes por periodificación	4.050	1.441
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u><b>99.003.411</b></u>	<u><b>76.333.249</b></u>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Balances de situación al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
 (expresados en miles de pesetas)

<b>PASIVO</b>	<u><b>1999</b></u>	<u><b>1998</b></u>
<b>Fondos propios</b>	<b>41.057.965</b>	<b>37.622.763</b>
Capital suscrito	40.395.998	40.464.140
Prima de emisión	27.574.830	29.068.434
Reservas para Acciones Propias	1.323.145	424.247
Reservas especiales	68.142	-
Resultados negativos ejercicios anteriores	(32.334.058)	(34.005.907)
Pérdidas y ganancias	4.029.908	1.671.849
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>1.035.756</b>	<b>17.415</b>
<b>Provisión para riesgos y gastos</b>	<b>104.878</b>	<b>115.878</b>
<b>Acreedores a largo plazo</b>	<b>50.851.249</b>	<b>35.669.513</b>
Deudas con entidades de crédito	49.665.964	34.709.073
Otros acreedores	1.185.285	960.440
<b>Acreedores a corto plazo</b>	<b>5.953.563</b>	<b>2.907.680</b>
Deudas con entidades de crédito	4.479.381	1.461.504
Deudas con empresas del grupo	327.146	405.827
Acreedores comerciales	352.592	603.932
Otras deudas no comerciales	794.444	436.417
<b>TOTAL PASIVO</b>	<u><b>99.003.411</b></u>	<u><b>76.333.249</b></u>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados**  
**al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
 (expresadas en miles de pesetas)

<b>DEBE</b>	<u><b>1999</b></u>	<u><b>1998</b></u>
<b>Gastos</b>		
Aprovisionamientos		
Consumos de terrenos y solares	2.866.257	209.360
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimilados	297.229	169.646
Cargas sociales	4.358	15.307
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	885.379	443.550
Variación de las provisiones de tráfico	48.874	(54.808)
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores	321.865	251.769
Tributos	42.685	36.660
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>6.088.438</b>	<b>1.561.586</b>
Gastos financieros y asimilados	2.472.883	1.096.581
<b>Resultados financieros positivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Beneficio de las actividades ordinarias</b>	<b>3.805.207</b>	<b>701.811</b>
Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	88.670	17.776
Gastos extraordinarios	10.363	3.822
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	64.705	149.576
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>224.701</b>	<b>970.038</b>
<b>Beneficios antes de Impuestos</b>	<b>4.029.908</b>	<b>1.671.849</b>
Impuesto sobre sociedades	-	-
<b>Resultado del ejercicio (Beneficios)</b>	<b><u>4.029.908</u></b>	<b><u>1.671.849</u></b>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados**  
**al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
 (expresadas en miles de pesetas)

<b>HABER</b>	<u><b>1999</b></u>	<u><b>1998</b></u>
<b>Ingresos</b>		
Importe neto cifra negocios	10.533.085	2.547.864
Ingresos por arrendamiento	4.768.548	2.249.186
Ventas	5.735.928	260.000
Prestaciones de servicios	28.609	38.678
Otros ingresos de explotación	22.000	85.206
<b>Pérdidas de explotación</b>	-	-
Ingresos valores renta fija	167.754	235.483
Otros intereses e ingresos asimilados	21.898	1.323
<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>2.283.231</b>	<b>859.775</b>
Beneficios por enajenación de inmovilizado material	67.743	887.536
Beneficios por operaciones con acc. Propias	144.683	122.486
Ingresos extraordinarios	87.314	61.208
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	88.699	69.982
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	-	-
<b>Pérdidas antes de Impuestos</b>	-	-

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

**1. Actividad de la empresa**

**Prima Inmobiliaria, S.A.** es una Sociedad cuya actividad principal 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, directamente o a través de sociedades participadas.

**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 necesarios en las notas correspondientes.

*d) Comparación de la información*

Con fecha 28 de febrero de 1999, mediante acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de las sociedades afectadas, fue aprobada la disolución de Ciudad 2000, S.A., mediante la cesión global a título universal de la totalidad de su patrimonio a Prima Inmobiliaria, S.A. (accionista único de dicha sociedad).

La Sociedad, dada la consideración de la operación como fusión de empresas de acuerdo con lo previsto en el artículo 97, apartado 1, letra c) de la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, ha solicitado y notificado, dentro de los plazos legalmente estipulados y ante los órganos competentes, el acogimiento a los beneficios fiscales establecidos en el Capítulo VIII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

e) Efecto año 2000

La actividad y el software utilizados por la Sociedad, así como las medidas adoptadas, hicieron posible que las consecuencias del llamado "Efecto 2000" no hayan tenido incidencia sobre los sistemas organizativos y aplicaciones informáticas utilizadas por la Sociedad.

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.

Las inmovilizaciones materiales se amortizan según los siguientes coeficientes:

	%
Inmuebles para arrendamiento	1,33
Instalaciones, mobiliario y Otro inmovilizado	10 - 15

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

Inmovilizaciones financieras

Las participaciones en empresas del grupo se reflejan al coste de adquisición minorado, si procede, por el importe necesario para reconocer las disminuciones permanentes del valor.



**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

Acciones propias

Las acciones propias en cartera 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.

Inversiones financieras temporales

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

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.

Deudas a largo y corto plazo

Las deudas se contabilizan por su valor nominal, clasificadas por naturaleza y distinguiendo entre largo y corto plazo en función de los vencimientos a la fecha de cierre de balance, considerando a corto plazo aquellas deudas cuyo vencimiento tendrá lugar en los 12 meses siguientes y a largo plazo aquellas que superen dicho período.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

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 y gastos

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

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

**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>1.220.185</u>	<u>16.993</u>	<u>285.961</u>	<u>951.217</u>
Total	<u>1.220.185</u>	<u>16.993</u>	<u>285.961</u>	<u>951.217</u>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

**5. Inmovilizaciones materiales**

Los movimientos habidos en 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>Anticipos e Inmovilizaciones en Curso</u>	<u>Otro Inmovilizado</u>	<u>Total</u>
<b>COSTE</b>						
Saldo inicial	176.847	55.412.702	77.180	78.332	31.162	55.776.223
Adiciones	961.851	20.645.298	129.081	2.986.708	12.821	24.735.759
Bajas	-	(1.233.753)	(9.484)	-	(5.200)	(1.248.437)
Trasposos	<u>(64.823)</u>	<u>918.461</u>	<u>-</u>	<u>(853.638)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>1.073.875</u>	<u>75.742.708</u>	<u>196.777</u>	<u>2.211.402</u>	<u>38.783</u>	<u>79.263.545</u>
<b>AMORTIZACIONES</b>						
Saldo inicial	-	365.579	14.524	-	4.732	384.835
Dotaciones	-	514.674	10.929	-	5.632	531.235
Bajas	<u>-</u>	<u>(6.220)</u>	<u>(4.113)</u>	<u>-</u>	<u>(1.325)</u>	<u>(11.658)</u>
Saldo final	<u>-</u>	<u>874.033</u>	<u>21.340</u>	<u>-</u>	<u>9.039</u>	<u>904.412</u>
<b>VALOR NETO</b>						
Inicial	<u>176.847</u>	<u>55.047.123</u>	<u>62.656</u>	<u>78.332</u>	<u>26.430</u>	<u>55.391.388</u>
Final	<u>1.073.875</u>	<u>74.868.675</u>	<u>175.437</u>	<u>2.211.402</u>	<u>29.744</u>	<u>78.359.133</u>

**Anticipos e inmovilizaciones en curso**

Anticipos e inmovilizaciones en curso recoge, principalmente, un importe de 1.627 millones de pesetas correspondientes a los pagos realizados por la opción de compra adquirida de un inmueble sito en Miami (Estados Unidos).

**Terrenos**

El alta en este epígrafe corresponde a la adquisición de un terreno en San Cugat (Barcelona), por un importe total de 962 millones de pesetas.

**Inmuebles para arrendamiento**

Las altas mas significativas del ejercicio así como los valores de coste es como sigue (expresado en millones de pesetas):

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

<u>Localización</u>	<u>Valor Coste</u>
Capitán Haya, 41 (Madrid)	9.413
Príncipe de Vergara, 187 (Madrid)	6.805
Aitena Fase I y S.L.I. Fase III (Guadalajara)	1.532
Locales Retevisión (Palma Mallorca, Málaga)	674
Local M-21 a 25-28/2 en Parque Corredor (Madrid)	643
Resto Inferior a 500 Mill.	<u>1.578</u>
 Total	 <u>20.645</u>

Al cierre del ejercicio la Sociedad tiene acordado y pendiente de formalización la adquisición de distintos inmuebles por importe aproximado de 3.764 millones de pesetas.

La baja de inmovilizado más significativa producida durante el ejercicio corresponde a la venta de un inmueble sito en Coslada. El beneficio que se ha generado en esta operación asciende a 55 millones de pesetas.

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 50.506 millones de pesetas aproximadamente. El valor contable y de mercado de los inmuebles hipotecados ascienden, respectivamente a, 74.527 y 99.097 millones de pesetas.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

**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	1.741.932	3.055.915	523.182	5.321.029
Entradas	8.054.930	450.282	98.216	8.603.428
Bajas netas de provisiones	(401.277)	(3.055.915)	(23.047)	(3.480.239)
<b>Saldo final</b>	<b><u>9.395.585</u></b>	<b><u>450.282</u></b>	<b><u>598.351</u></b>	<b><u>10.444.218</u></b>

**Participaciones en empresas del grupo**

La situación de las inversiones a 31 de diciembre de 1999 es como sigue (en miles de pesetas):

<u>Empresa</u>	<u>% de participación</u>	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo Final</u>
<b>Grupo</b>					
Campo Salinas, S.A.	100,00	104.378	-	-	104.378
Ciudad 2.000, S.A.	100,00	401.277	-	401.277	-
Prima Investment Intal, B.V.	100,00	1.364	-	-	1.364
Cia. Urbanizadora del Norte, S.A.	100,00	-	65.163	-	65.163
Prima-RSE (Omni) Soc. Imob,S.A.	50,00	-	205.971	-	<u>205.971</u>
					<u>376.876</u>
<b>Asociadas</b>					
R.S.E., AG.	4,66	1.234.912	1.063.414	-	2.298.326
Hormimeco, S.A..	10,00	-	100.000	-	100.000
Maag Holdings, AG.	8,73	-	1.372.685	-	1.372.685
RSE Projektmanagement, AG	10,00	-	574.523	-	574.523
Centre D'Oci Les Gavarras, S.L.	21,50	-	90.300	-	90.300
Maag Property Company, AG	40,00	-	4.162.213	-	4.162.213
RSE Eurolux, GmbH.	50,00	-	420.662	-	<u>420.662</u>
					<u>9.018.709</u>
<b>Total participaciones</b>					<b><u>9.395.585</u></b>

De las sociedades antes relacionadas, Prima Investment Intal, B.V. y Compañía Urbanizadora del Norte, S.A. no han tenido actividad durante el ejercicio.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

Los movimientos más significativos producidos durante el ejercicio han sido: la adquisición de 400.000 títulos de la Sociedad Maag Property Company AG, la suscripción de 125.000 títulos de la Sociedad RSE AG en la ampliación de capital llevada a cabo por ésta, y la adquisición de 44.000 títulos de la Sociedad Maag Holdings AG.

De las entidades anteriormente mencionadas que cotizan en mercados bursátiles a continuación se indica la cotización al 31 de diciembre de 1999 (expresada en miles de pesetas);

	<u>% de participación</u>	<u>Nº de acciones</u>	<u>Cotización</u>	<u>Moneda</u>	<u>Mercado Cotización</u>	<u>Valor Coste</u>	<u>Plusvalía</u>
RSE AG	4,66	750.000	91	Euros	Frankfurt	2.298.326	9.057.519
Maag Holdings AG.	8,73	44.000	335	Francos Suizos	Zurich	<u>1.372.685</u>	<u>155.263</u>
						<u>3.671.011</u>	<u>9.212.782</u>

Nota: El tipo de cambio aplicado al Franco Suizo ha sido el de 30 de diciembre de 1.999.

De la comparación de los valores teóricos contables, incluidas las plusvalías tácitas de las participaciones de las sociedades no cotizadas, con los valores de adquisición de las mismas, no surge ninguna diferencia significativa que tuviese que ser registrada.

*Créditos a empresas del grupo*

Este epígrafe se detalla en la nota 15.

**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 1999 la Sociedad dominante poseía 1.042.215 acciones propias, (aproximadamente el 2,57% del Capital Social), compradas a un cambio medio de 1.270 pesetas por acción. Al cierre del ejercicio, la cotización fue de 1.418 pesetas por acción. Dichas acciones han sido adquiridas en virtud de los acuerdos adoptadas por la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 20 de abril de 1.999.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

**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	178.051	225.258	68.183	335.126
	<u>178.051</u>	<u>225.258</u>	<u>68.183</u>	<u>335.126</u>

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

**10. Existencias**

Este epígrafe está compuesto principalmente por los terrenos sitos en Meco (Madrid) que pertenecían a Ciudad 2000, S.A. y que han sido incorporados a la Sociedad, tal y como se ha descrito en la nota 2.d) de esta memoria. Al 31 de diciembre de 1999, una vez deducido el coste de venta de las transacciones realizadas durante el ejercicio, dichos terrenos están contabilizados por un importe de 1.278 millones de pesetas. Así mismo, en este epígrafe se incluyen parcelas de terreno sitas en Jerez, registradas por un valor neto contable de 191 millones de pesetas, y un local comercial en 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):

Empresas del grupo netas de provisiones (nota 15)	124.506
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.044.429
Deudores varios	339.720
Administraciones Públicas	1.959.183
Cuentas corrientes con socios, administradores y personal	<u>235.230</u>
	<u>4.703.068</u>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

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

Clientes por ventas	1.993.052
Arrendatarios	<u>51.377</u>
	<u>2.044.429</u>

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

Deudores varios

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

Deudores Diversos	251.954
Deudores Provisiones de Fondos	99.863
Provisiones Gastos de Comunidad	<u>102.620</u>
	454.437
Menos: Provisión insolvencias deudores diversos	<u>(114.717)</u>
	<u>339.720</u>

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 realizadas durante el ejercicio.

Administraciones Públicas

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

IVA ejercicio 1999	1.946.749
Otros	<u>12.434</u>
	<u>1.959.183</u>



**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

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

**12. Inversiones financieras temporales**

Bajo este epígrafe se incluyen activos financieros a corto plazo con rendimientos anuales que oscilan entre el 2,5% y el 3,8%.

**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 Especiales</u>	<u>Resultados negativos de Ejercicios anteriores</u>	<u>Pérdidas y Ganancias</u>
Saldo al 01.01.99	40.464.140	29.068.434	424.247	-	(34.005.907)	1.671.849
Distribución resultado 1998	-	-	-	-	1.671.849	(1.671.849)
Reducción capital social/euros	(68.142)	-	-	68.142	-	-
Traspaso Reservas	-	(898.898)	898.898	-	-	-
Devolución prima emisión	-	(594.706)	-	-	-	-
Resultado al 31.12.99	-	-	-	-	-	4.029.908
Saldo al 31.12.99	<u>40.395.998</u>	<u>27.574.830</u>	<u>1.323.145</u>	<u>68.142</u>	<u>(32.334.058)</u>	<u>4.029.908</u>

**Capital suscrito**

El capital suscrito al inicio del período 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. Con fecha 20 de abril de 1999 la Junta General de Accionistas acordó la redenominación del capital social en euros y la disminución del valor nominal de cada acción, que pasó de 6,01 euros a 6 euros. En consecuencia, al 31 de diciembre de 1999 el capital social de la Sociedad está compuesto por 40.464.140 acciones al portador de 6 euros de valor nominal cada una.

Los accionistas con una participación más relevante en la Sociedad, en base a las comunicaciones de participaciones significativas remitidas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, son los que se detallan a continuación:

	<u>%</u>
Pirosto Real State, S.A.	15,07
Grupo Torras (Kuwait Investment Office)	4,15
R.S.E. AG	10,00

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

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).

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.

Con fecha 20 de abril de 1999, la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante acordó la devolución de 15 pesetas por título con cargo a 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 especiales*

Esta reserva corresponde a decisión adoptada en Junta General de Accionistas con fecha 20 de abril de 1999 de reducir el valor nominal de las acciones de 6.01 a 6 euros. Esta reserva es indisponible de acuerdo con la legislación mercantil vigente.

*Resultado del ejercicio*

La propuesta de distribución del resultado de 1999, 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.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

**14. Ingresos a distribuir en varios ejercicios**

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

Aportaciones por cuentas en participación	880.000
Ingresos por intereses diferidos	<u>155.756</u>
	<u>1.035.756</u>

El importe de las aportaciones por cuentas en participación corresponde a las percibidas por la Sociedad (gestor) de RSE AG (partícipe) sobre la explotación del edificio Paseo de Gracia, 56 situado en Barcelona. El porcentaje de participación atribuible al socio partícipe es del 50% en virtud del contrato suscrito entre ambos.

**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</u>
	<u>Deudores</u>	<u>Provisiones de deudores</u>	<u>Créditos</u>	<u>Total</u>	<u>Deudas con empresas del grupo</u>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	1.797.625	(1.676.940)	-	120.685	227.146
Campo Salinas, S.A.	3.821	-	-	3.821	100.000
Prima-RSE (Omni) Sociedade Imobiliaria, S.A.	-	-	255.409	255.409	-
RSE Eurolux, GmbH	-	-	<u>194.873</u>	<u>194.873</u>	-
	<u>1.801.446</u>	<u>(1.676.940)</u>	<u>450.282</u>	<u>574.788</u>	<u>327.146</u>

**16. Acreedores 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	49.665.964
Depósitos y fianzas	<u>1.185.285</u>
	<u>50.851.249</u>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

Deudas con entidades de crédito

El importe de este epígrafe corresponde fundamentalmente a préstamos hipotecarios, con vencimiento superior a un año, que han sido obtenidos de diferentes instituciones de crédito.

El tipo de interés de los préstamos anteriormente citados es fijo, para un período de 10 años desde su obtención, y oscila entre el 4,6% y el 6,7%, siendo el medio ponderado el 5,4%. El vencimiento final de dichos préstamos oscila entre un período de 10-18 años.

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

2001	1.812.623
2002	1.922.892
2003	2.031.479
2004	2.073.326
Años posteriores	<u>38.525.644</u>
Total préstamos hipotecarios a largo plazo	<u>46.365.964</u>
Otros préstamos a largo plazo	<u>3.300.000</u>
Total deudas con entidades de crédito a largo plazo	<u>49.665.964</u>

Otros préstamos a largo plazo corresponde al préstamo recibido por una entidad financiera con vencimiento julio del 2.002 con garantía pignoratícia de acciones.

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**

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

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

Préstamos hipotecarios (importes a corto plazo)	4.139.912
Intereses a corto plazo con entidades de crédito	<u>339.469</u>
	<u>4.479.381</u>

La Sociedad dominante dispone con distintas entidades financieras, de pólizas de crédito por un límite de hasta 3.602,6 millones de pesetas, de las que a fecha de cierre no se encuentra dispuesto importe alguno.

**18. Acreeedores comerciales**

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

Anticipos de Clientes	815
Acreeedores por servicios	331.757
Acreeedores diversos	<u>20.020</u>
	<u>352.592</u>

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

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

Administraciones Públicas	14.241
Acreeedores de Inmovilizado a corto plazo	496.684
Otros	<u>283.519</u>
	<u>794.444</u>

**20. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal**

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

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 1999 en el Impuesto sobre Sociedades, se estiman en aproximadamente 16.754 millones de pesetas.

De dicho importe 5.836 millones de pesetas podrán compensarse, en su caso, hasta el ejercicio que finaliza al 31 de diciembre del 2003 y 10.918 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 siguiendo un criterio de prudencia ha decidido no incorporar al cierre del ejercicio bases negativas por importe de 10.464 millones de pesetas correspondientes a ajustes por eliminación de participaciones, que serán probablemente reconocidos con la enajenación o liquidación de la participación en Compañía Urbanizadora del Norte, S.A..

La Sociedad mantiene abiertos a inspección los ejercicios 1997 a 1999 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>Ingresos por <u>Servicios</u></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. 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 diecisiete personas, compuesta de la siguiente forma: tres directivos ejecutivos, cuatro directores inmobiliarios, una responsable de inversores y analistas, dos responsables del área financiero-administrativa, y siete en funciones auxiliares de administración y secretariado.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

*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 ciento treinta 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 veintisiete millones de pesetas durante 1999, por la asistencia y los servicios prestados en su condición de Consejeros.

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.

*Plan de opción sobre acciones*

Dentro del plan de incentivos que aprobó en 1.998 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. Dichas opciones podrán ser ejercitadas en distintos tramos, comenzando las primeras en septiembre del 2.000 y manteniéndose tramos no ejecutables hasta septiembre del 2.003. Es intención de la Sociedad, someter a la Junta General, de acuerdo con la nueva legislación, el citado plan de opciones. Así mismo, la Sociedad tiene intención de ampliar el plan de opciones a la totalidad de sus trabajadores, durante el ejercicio 2.000, hecho que, de materializarse, será sometido igualmente a la Junta General de Accionistas.

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

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

**22. Resultados financieros**

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

**Resultados positivos:**

- Ingresos de valores de renta fija	69.278
- Ingresos de crédito a largo plazo	98.476
- Otros intereses e ingresos asimilados	<u>21.898</u>
	<u>189.652</u>

**Menos resultados negativos:**

- Intereses de deudas a largo plazo	(2.427.221)
- Intereses de deudas a corto plazo	<u>(45.662)</u>
	<u>(2.472.883)</u>

Resultados financieros negativos netos	<u>(2.283.231)</u>
--	--------------------

**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	67.743
- Beneficio por operaciones con acciones propias	144.683
- Ingresos extraordinarios	87.314
- Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	<u>88.699</u>
	<u>388.439</u>

**Resultados negativos:**

- Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	(88.670)
- Gastos extraordinarios	(10.363)
- Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	<u>(64.705)</u>
	<u>(163.738)</u>

Resultados extraordinarios positivos netos	<u>224.701</u>
--	----------------



**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

**24. Hechos posteriores**

Como hecho posterior significativo hay que destacar que dentro del proceso de integración/fusión de dos de las sociedades inmobiliarias alemanas cotizadas mas importantes, (WCM AG y RSE AG) ha quedado establecida la ecuación de canje ofertada por WCM AG para controlar la mayoría del capital de RSE AG, y que ha sido 3 acciones de WCM AG por cada 1 acción de RSE AG. Prima Inmobiliaria ha decidido acudir a dicha oferta por la totalidad de los títulos que al cierre del ejercicio poseía de RSE AG.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

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

	<u>En miles de pesetas</u>	
	<u>31.12.99</u>	<u>31.12.98</u>
<b><u>Orígenes de fondos</u></b>		
Recursos procedentes de las operaciones	4.936.214	1.142.657
Ampliación de capital	-	22.255.276
Acreedores a largo plazo	17.156.490	34.653.174
Enajenación y cancelación anticipada de Inmovilizaciones		
- materiales	3.027.892	7.756.471
- financieras	3.480.239	1.208.022
Traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	97.577	150.000
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	<u>1.675.468</u>	<u>-</u>
<b>Total orígenes de fondos</b>	<b><u>30.373.880</u></b>	<b><u>67.165.600</u></b>
<b>Exceso de aplicaciones sobre orígenes (disminución del Capital Circulante)</b>	<b><u>9.156.083</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b><u>Aplicaciones de fondos</u></b>		
Recursos aplicados en las operaciones	-	-
Adquisiciones de inmovilizaciones		
- Gastos de establecimiento	16.993	1.108.940
- materiales	26.547.799	47.764.538
- financieras	8.603.428	2.901.230
Deudores a largo plazo	-	36.500
Distribución prima de emisión	594.706	-
Trasposos a corto plazo y cancelación de créditos participativos	-	10.807
Traspaso a corto plazo y cancelación anticipada de deuda a largo plazo	1.974.754	5.519.392
Provisión para riesgos y gastos	11.000	2.500
Gastos a distribuir en varios ejercicios	225.258	163.836
Cancelación ingresos a distribuir a varios ejercicios	657.127	24.294
Acciones propias	<u>898.898</u>	<u>424.247</u>
<b>Total aplicaciones de fondos</b>	<b><u>39.529.963</u></b>	<b><u>57.956.284</u></b>
<b>Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>9.209.316</u></b>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

**Variación del capital circulante**

	<u>En miles de pesetas</u>			
	<u>31.12.99</u>		<u>31.12.98</u>	
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>
Existencias	1.207.049	-	-	208.360
Deudores	-	4.340.338	6.228.778	-
Acreedores	-	3.045.883	2.788.957	-
Inversiones financieras temporales	-	2.976.075	365.576	-
Tesorería	-	3.445	32.924	-
Ajustes por periodificación	<u>2.609</u>	<u>-</u>	<u>1.441</u>	<u>-</u>
Total	<u>1.209.658</u>	<u>10.365.741</u>	<u>9.417.676</u>	<u>208.360</u>
<b>Variación del Capital Circulante</b>		<b><u>9.156.083</u></b>		<b><u>9.209.316</u></b>

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

	<u>En miles de pesetas</u>	
	<u>31.12.99</u>	<u>31.12.98</u>
Resultado del período	4.029.908	1.671.849
Aumentos:		
Dotaciones a la amortización	885.379	443.550
Pérdida procedente de la enajenación de inmovilizaciones materiales	<u>88.670</u>	<u>-</u>
Total aumentos	<u>974.049</u>	<u>443.550</u>
Disminuciones:		
Aplicaciones provisión riesgos y gastos	-	85.206
Beneficio procedentes de la enajenación de inmovilizaciones materiales	<u>67.743</u>	<u>887.536</u>
Total disminuciones	<u>67.743</u>	<u>972.742</u>
<b>Recursos procedentes / (aplicados) en las operaciones</b>	<b><u>4.936.214</u></b>	<b><u>1.142.657</u></b>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Memoria 1999**

**26. Nombre y dirección de las empresas del grupo participadas**

**Empresa**

**Domicilio**

Compañía Urbanizadora del Norte, S.A. (Urbanor, S.A.)  
Prima RSE (Omni) Sociedade Imobiliaria, S.A.  
Prima Investment Intal, BV  
Campo Salinas, S.A.

Alcala, nº 44 (Madrid)  
Rua Augusto dos Santos, 2-4 andar (lisboa)  
World Trade Center, Amsterdam (Holanda)  
Alcala, nº 44 (Madrid)

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

Desde que se realizase la primera ampliación de capital de la nueva etapa de Prima Inmobiliaria, S.A., la evolución del negocio ha ido creciendo en tamaño y rentabilidad.

En el ejercicio 1.999 se han invertido aproximadamente 34.000 millones de pesetas, habiéndose acordado distintas adquisiciones inmobiliarias, que probablemente se formalizarán durante el ejercicio 2.000, por importe superior a 3.500 millones de pesetas. Así mismo se tienen planteadas desinversiones sobre activos no estratégicos que incrementarán las posibilidades de inversión para el ejercicio 2.000.

El beneficio neto de Prima Inmobiliaria, S.A. asciende a 4.030 millones de pesetas, lo cual implica un crecimiento del 140% respecto al ejercicio anterior.

Este incremento es debido fundamentalmente al incremento del margen bruto de explotación en aproximadamente 5.500 millones de pesetas. De esta cantidad 2.700 millones corresponden a Ingresos por Arrendamiento y 2.800 a ventas y servicios, en un ejercicio en el que las importantes inversiones realizadas en los ejercicios anteriores justifican estos incrementos. No obstante, dadas las importantes inversiones realizadas este ejercicio creemos que será el 2.000 en el que los ingresos por arrendamientos quedarán normalizados.

Pero si durante este ejercicio existe una variación significativa respecto a los anteriores, es la orientación que ha tenido la Sociedad frente a Europa. Es ápice de ello la variación significativa en las inversiones financieras realizadas por aproximadamente, 8.000 millones de pesetas, materializadas en empresas del mismo sector inmobiliario a través de las cuales se ha podido diversificar la inversión en mercados distintos al Español con rentabilidades superiores y con la ventaja de gozar del know-how de socios locales en dichos mercados.

Ejemplo de lo anterior es la inversión realizada en Suiza, adquisición del 40% de una sociedad de reciente creación, Maag Property Company AG, que a su vez ha adquirido un paquete inmobiliario vendido por la UBS (Unión de Bancos Suizos) por importe de 871,5 millones de francos suizos, aproximadamente 91.000 millones de pesetas, correspondientes a 85 inmuebles situados en el triángulo Zurich – Basilea – Berna.

En relación a la participación en RSE AG, esta ha mantenido su porcentaje al acudir a la ampliación efectuada por la Sociedad. Además hemos invertido en Luxemburgo y Portugal, con la intención de seguir invirtiendo en otros países.

Por último cabe destacar que las expectativas de resultados para el ejercicio 2000 son muy optimistas esperando que se mejoren las cifras del inminentemente finalizado. Serán desinvertidos activos no estratégicos que a su vez generarán recursos adicionales para la reinversión en nuevos proyectos.

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

**Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales e  
Informe de Gestión de 1999**

## INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los accionistas de  
Prima Inmobiliaria, S.A.

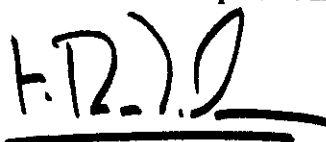
Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Prima Inmobiliaria, S.A. y Sociedades dependientes (Grupo consolidado), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1999, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado 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 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999. Con fecha 26 de marzo de 1999 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1998 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas 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 1999 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 1999 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 1999. 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Miguel Martín-Rabadán  
29 de febrero de 2000

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Balances de Situación al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
(expresados en miles de pesetas)

<b>ACTIVO</b>	<u><b>1999</b></u>	<u><b>1998</b></u>
<b>Inmovilizado</b>	<b>92.824.856</b>	<b>59.010.420</b>
Gastos de establecimiento	951.217	1.220.185
Inmovilizaciones materiales	80.557.492	55.391.388
Terrenos e Inmuebles para arrendamiento	79.176.776	55.589.549
Instalaciones y mobiliario	196.777	77.180
Otro inmovilizado	2.250.185	109.494
Amortizaciones	(1.066.246)	(384.835)
Inmovilizaciones financieras	9.874.078	1.758.100
Participaciones en empresas asociadas	7.620.888	1.234.917
Participaciones en empresas puesta equivalencia	1.459.967	-
Créditos a empresas asociadas	194.872	-
Depósitos y fianzas	598.351	523.183
Deudores a largo plazo	118.923	216.500
Acciones de la Sociedad dominante	1.323.146	424.247
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>335.126</b>	<b>178.051</b>
<b>Activo circulante</b>	<b>7.606.172</b>	<b>16.256.358</b>
Existencias	1.508.292	2.953.801
Deudores	4.732.794	9.053.329
Inversiones financieras temporales	1.195.157	4.171.232
Tesorería	119.365	76.555
Ajustes por periodificación	50.564	1.441
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u><b>100.766.154</b></u>	<u><b>75.444.829</b></u>



**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Balances de Situación al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
(expresados en miles de pesetas)

<b>PASIVO</b>	<u><b>1999</b></u>	<u><b>1998</b></u>
<b>Fondos propios</b>	<b>41.027.555</b>	<b>36.344.829</b>
Capital suscrito	40.395.998	40.464.140
Prima de emisión	27.574.830	29.068.434
Reservas para acciones propias	1.323.145	424.247
Reservas especiales	68.142	-
Reservas de la sociedad dominante	(32.334.057)	(33.853.341)
Reservas en sociedades consolidadas	(9.669)	(1.428.673)
Resultado atribuible a la sociedad dominante	4.009.166	1.670.022
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>37.558</b>	<b>-</b>
<b>Diferencia negativa de consolidación</b>	<b>-</b>	<b>133.962</b>
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>1.035.756</b>	<b>17.415</b>
<b>Provisión para riesgos y gastos</b>	<b>110.878</b>	<b>121.878</b>
<b>Acreeedores a largo plazo</b>	<b>52.544.153</b>	<b>35.669.513</b>
Deudas con entidades de crédito	50.952.378	34.709.073
Otros acreedores	1.591.775	960.440
<b>Acreeedores a corto plazo</b>	<b>6.010.254</b>	<b>3.157.232</b>
Deudas con entidades de crédito	4.562.374	1.461.504
Deudas con empresas asociadas	227.146	244.560
Acreeedores comerciales	368.662	605.858
Otras deudas no comerciales	834.634	845.310
Ajustes por periodificación	17.438	-
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>100.766.154</u></b>	<b><u>75.444.829</u></b>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados**  
**al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
 (expresadas en miles de pesetas)

<b>DEBE</b>	<u><b>1999</b></u>	<u><b>1998</b></u>
<b>Gastos</b>		
Aprovisionamientos		
Consumos de terrenos y solares	2.866.257	299.360
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimilados	278.883	169.646
Cargas sociales	22.705	15.307
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	925.755	443.550
Variación de las provisiones de tráfico	55.801	(54.808)
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores	424.821	253.142
Tributos	75.818	39.015
Otros gastos gestión corriente	27.159	1.552
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>6.105.459</b>	<b>1.554.734</b>
Gastos financieros y asimilados	2.526.047	1.096.581
<b>Resultados financieros positivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Beneficio de las actividades ordinarias</b>	<b>3.769.408</b>	<b>695.233</b>
Pérdidas procedentes del inmovilizado material, Inmaterial y cartera de control	88.675	17.776
Gastos extraordinarios	12.518	3.822
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	64.705	149.576
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>222.541</b>	<b>974.789</b>
<b>Beneficio consolidado antes de Impuestos</b>	<b>3.991.949</b>	<b>1.670.022</b>
Impuesto sobre beneficios	114	-
<b>Beneficio consolidado del ejercicio</b>	<b>3.991.835</b>	<b>1.670.022</b>
Resultado atribuido a la minoría	17.331	-
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (Beneficio)</b>	<b><u>4.009.166</u></b>	<b><u>1.670.022</u></b>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados**  
**al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
 (expresadas en miles de pesetas)

<b>HABER</b>	<u><b>1999</b></u>	<u><b>1998</b></u>
<b>Ingresos</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	10.760.658	2.636.292
Ingresos por arrendamiento	4.970.964	2.249.864
Venta de inmuebles	5.735.928	361.250
Prestaciones de servicios	53.766	25.178
Otros ingresos de explotación	22.000	85.206
Exceso de provisión para riesgos y gastos	22.000	85.206
<b>Pérdida de explotación</b>	-	-
Ingresos valores renta fija	153.123	235.483
Otros intereses e ingresos asimilados	36.873	1.597
<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>2.336.051</b>	<b>859.501</b>
<b>Pérdida de las actividades ordinarias</b>	-	-
Beneficios por enajenación de inmovilizado material	67.743	887.536
Beneficios por operaciones con acciones propias	144.683	122.486
Ingresos extraordinarios	87.314	65.959
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	88.699	69.982
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	-	-
<b>Pérdidas antes de Impuestos</b>	-	-

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

**1. Actividades y estructura del Grupo consolidado**

**Prima Inmobiliaria, S.A.** es una Sociedad cuya actividad principal 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, directamente o a través de sociedades participadas.

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

<u>Denominación social</u>	<u>% Participación Directa</u>	<u>Supuesto que determina su configuración</u>	<u>Domicilio</u>
<b>- Sociedades dependientes:</b>			
Prima Investment International B.V.	100,00	Totalidad derechos de voto	World Trade Center, Amsterdam (Holanda)
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	100,00	(1)	Alcalá 44, 2º (Madrid)
Campo Salinas, S.A.	100,00	Totalidad derechos de voto	Alcalá 44, 2º (Madrid)
Prima-RSE (OMNI) Sociedade Im., S.A.	50,00	Gestión y Administración	Rua Augusto dos Santos, 2 - 4º andar (Lisboa)
<b>- Sociedades asociadas:</b>			
R.S.E., AG	4,66	No se participa gestión	Warburgstr, 50 (Hamburg)
Centre D'oci Les Gavarres, S.L.	21,50	No se participa gestión	Viriato, 47 (Barcelona)
Hormimeco, S.A.	10,00	No se participa gestión	General Oraa, 3 (Madrid)
Maag Holdings AG	8,73	No se participa gestión	Hardstrasse 219 (Zurich)
Maag Property Company AG	40,00	No se participa gestión	Hardstrasse 219 (Zurich)
RSE Eurolux GmbH	50,00	No se participa gestión	11 Boulevard Prince Henri (Luxemburgo)
RSE Projektmanagement AG	10,00	No se participa gestión	Am Borsigturm 11 (Berlín)

(1) Se ha decidido no incluir la Sociedad en el 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.

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 1999.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

**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:

<b><u>Sociedad</u></b>	<b><u>Método aplicado</u></b>
Campo Salinas, S.A.	Integración global
Prima-RSE (OMNI) Sociedade Imobiliaria, S.A.	Integración global
Prima Investment International B.V.	Puesta en equivalencia
Centre D'Oci Les Gavarres, S.L.	Puesta en equivalencia
Maag Holdings AG.	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. 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

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

aplicando el principio de puesta en equivalencia debido a su poca importancia relativa respecto al conjunto del grupo consolidado.

RSE, AG, no ha sido incluida en el perímetro de consolidación ante su inminente absorción por la también Sociedad alemana denominada WCM AG y que una vez que se efectúe la relación de canje establecida hará que la participación de la Sociedad dominante en esta última, aproximadamente el 1,3%, sea excluida del perímetro.

Así mismo las sociedades Maag Property Company AG y RSE Eurolux GmbH no serán incluidas en la consolidación realizada por la Sociedad Dominante debido a que las participaciones han sido adquiridas en fechas próximas al cierre del ejercicio por lo que no se participa en los resultados del mismo. Por este motivo la Sociedad Dominante ha decidido tomar como fecha de primera consolidación el 1 de Enero del ejercicio 2000.

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.

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 1999**

d) Comparación de la información

Con fecha 28 de febrero de 1999, mediante acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de las sociedades afectadas, fue aprobada la disolución de Ciudad 2000, S.A., mediante la cesión global a título universal de la totalidad de su patrimonio a Prima Inmobiliaria, S.A. (accionista único de dicha sociedad).

Los principales efectos que ha provocado dicha operación en estas Cuentas Anuales han consistido en la eliminación de Reservas negativas en sociedades consolidadas por importe de, aproximadamente, 1.414 millones de pesetas, (ver nota 13), que se originaron principalmente por el ajuste realizado en ejercicios anteriores así como, la cancelación de Reservas de la sociedad dominante por importe aproximado de 151 millones de pesetas correspondiente a la provisión de cartera que la Sociedad matriz tenía creada (ver nota 13) y la anulación de las diferencias negativas de primera consolidación por importe aproximado de 144 millones de pesetas originada en la primera integración de la misma.

La Sociedad dominante, dada la consideración de la operación como fusión de empresas de acuerdo con lo previsto en el artículo 97, apartado 1, letra c) de la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, ha solicitado y notificado, dentro de los plazos legalmente estipulados y ante los órganos competentes, el acogimiento a los beneficios fiscales establecidos en el Capítulo VIII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

e) Efecto año 2000

La actividad y el software utilizados por la Sociedad, así como las medidas adoptadas, hicieron posible que las consecuencias del llamado "Efecto 2000" no hayan tenido incidencia sobre los sistemas organizativos y aplicaciones informáticas utilizadas por la Sociedad.

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 al Grupo consolidado de manera permanente. Las inmovilizaciones materiales se amortizan según los siguientes coeficientes:

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

	<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.

*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.



**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

*Inversiones financieras temporales*

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

*Deudas a largo y corto plazo*

Las deudas se contabilizan por su valor nominal, clasificadas por naturaleza y distinguiendo entre largo y corto plazo en función de los vencimientos a la fecha de cierre de balance, considerando a corto plazo aquellas deudas cuyo vencimiento tendrá lugar en los 12 meses siguientes y a largo plazo aquéllas que superen dicho período.

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

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

**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	1.220.185	16.993	285.961	951.217
Total	<u>1.220.185</u>	<u>16.993</u>	<u>285.961</u>	<u>951.217</u>

Las adiciones del ejercicio 1999 corresponden a los gastos derivados de la disolución sin liquidación y cesión de todo el patrimonio de Ciudad 2000, S.A. a Prima Inmobiliaria, S.A.

**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>Anticipos e Inm. en curso</u>	<u>Otro Inmovilizado</u>	<u>Total</u>
<b>COSTE</b>						
Saldo inicial	176.847	55.412.702	77.180	78.332	31.162	55.776.223
Adiciones	961.851	23.005.491	129.081	2.986.708	12.821	27.095.952
Bajas	-	(1.233.753)	(9.484)	-	(5.200)	(1.248.437)
Trasposos	<u>(64.823)</u>	<u>918.461</u>	-	<u>(853.638)</u>	-	-
Saldo final	<u>1.073.875</u>	<u>78.102.901</u>	<u>196.777</u>	<u>2.211.402</u>	<u>38.783</u>	<u>81.623.738</u>
<b>AMORTIZACIONES</b>						
Saldo inicial	-	365.579	14.524	-	4.732	384.835
Dotaciones	-	676.508	10.929	-	5.632	693.069
Bajas	-	<u>(6.220)</u>	<u>(4.113)</u>	-	<u>(1.325)</u>	<u>(11.658)</u>
Saldo final	-	<u>1.035.867</u>	<u>21.340</u>	-	<u>9.039</u>	<u>1.066.246</u>
<b>VALOR NETO</b>						
Inicial	<u>176.847</u>	<u>55.047.123</u>	<u>62.656</u>	<u>78.332</u>	<u>26.430</u>	<u>55.391.388</u>
Final	<u>1.073.875</u>	<u>77.067.034</u>	<u>175.437</u>	<u>2.211.402</u>	<u>29.744</u>	<u>80.557.492</u>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

Anticipos e inmovilizaciones en curso

Anticipos e inmovilizaciones en curso recoge, principalmente, un importe de 1.627 millones de pesetas correspondientes a los pagos realizados por la opción de compra adquirida de un inmueble sito en Miami (Estados Unidos).

Terrenos

El alta en este epígrafe corresponde a la adquisición de un terreno en San Cugat (Barcelona), por un importe total de 962 millones de pesetas.

Inmuebles para arrendamiento

Las altas más significativas del ejercicio así como los valores de coste es como sigue (expresado en millones de pesetas):

<u>Localización</u>	<u>Valor Coste</u>
Capitán Haya, 41 (Madrid)	9.413
Príncipe de Vergara, 187 (Madrid)	6.805
Edificio Omni (Lisboa)	2.360
Aitena Fase I y S.L.I. Fase III (Guadalajara)	1.532
Locales Retevisión (Palma Mallorca, Málaga)	674
Local M-21 a 25-28/2 en Parque Corredor (Madrid)	643
Resto Inferior a 500 Mill.	<u>1.578</u>
<b>Total</b>	<b><u>23.005</u></b>

Al cierre del ejercicio la Sociedad dominante tiene acordados y pendientes de formalización la adquisición de distintos inmuebles por importe aproximado de 3.764 millones de pesetas.

La baja de inmovilizado más significativa producida durante el ejercicio corresponde a la venta de un inmueble sito en Coslada. El beneficio generado en esta operación asciende a 55 millones de pesetas.

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 51.875 millones de pesetas aproximadamente. El valor contable y de mercado de los inmuebles hipotecados asciende respectivamente a, 77.231 y 101.776 millones de pesetas.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

**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>Particip. soc. puesta en equiv.</u>	<u>Créditos a Asociadas</u>	<u>Depósitos Y fianzas</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	1.234.917	-	-	523.183	1.758.100
Altas	6.385.976	1.462.985	194.872	98.215	8.142.048
Bajas	<u>(5)</u>	<u>(3.018)</u>	<u>-</u>	<u>(23.047)</u>	<u>(26.070)</u>
Saldo final	<u>7.620.888</u>	<u>1.459.967</u>	<u>194.872</u>	<u>598.351</u>	<u>9.874.078</u>

**Participaciones en empresas asociadas**

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

	<u>% de participación</u>	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo Final</u>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	100,00	5	65.163	5	65.163
R.S.E., AG	4,66	1.234.912	1.063.414	-	2.298.326
Maag Property Company AG	40,00	-	4.162.213	-	4.162.213
Hormimeco, S.A.	10,00	-	100.000	-	100.000
RSE Projektmanagement AG	10,00	-	574.523	-	574.523
RSE Eurolux GmbH	50,00	-	<u>420.663</u>	<u>-</u>	<u>420.663</u>
		<u>1.234.917</u>	<u>6.385.976</u>	<u>5</u>	<u>7.620.888</u>

**Participaciones sociedades puesta en equivalencia**

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

	<u>% de participación</u>	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Participación En Resultados</u>	<u>Saldo Final</u>
Centre D'Oci Les Gavarres, S.L	21,50	-	90.300	-	(3.018)	87.282
Maag Holdings AG.	8,73	-	<u>1.372.685</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.372.685</u>
		-	<u>1.462.985</u>	<u>-</u>	<u>(3.018)</u>	<u>1.459.967</u>

Los movimientos más significativos producidos durante el ejercicio han sido: la adquisición de 400.000 títulos de la Sociedad Maag Property Company AG, la suscripción de 125.000 títulos de la Sociedad RSE AG en la ampliación de capital llevada a cabo por ésta, y la adquisición de 44.000 títulos de la Sociedad Maag Holdings AG.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

De las entidades anteriormente mencionadas que cotizan en mercados bursátiles a continuación se indica la cotización al 31 de diciembre de 1999 (expresada en miles de pesetas);

	<u>% de participación</u>	<u>Nº de acciones</u>	<u>Cotización</u>	<u>Moneda</u>	<u>Mercado Cotización</u>	<u>Valor Coste</u>	<u>Plusvalía</u>
RSE AG	4,66	750.000	91	Euros	Frankfurt	2.298.326	9.057.519
Maag Holdings AG.	8,73	44.000	335	Francos Suizos	Zurich	<u>1.372.685</u>	<u>155.263</u>
						<u>3.671.011</u>	<u>9.212.782</u>

Nota: El tipo de cambio aplicado al Franco Suizo ha sido el de 30 de diciembre de 1.999.

De la comparación de los valores teóricos contables, incluidas las plusvalías tácitas de las participaciones de las sociedades no cotizadas, con los valores de adquisición de las mismas, no surge ninguna diferencia significativa que tuviese que ser registrada.

**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 1999 la Sociedad dominante poseía 1.042.215 acciones propias, (aproximadamente el 2,57% del Capital Social), compradas a un cambio medio de 1.270 pesetas por acción. Al cierre del ejercicio, la cotización fue de 1.418 pesetas por acción. Dichas acciones han sido adquiridas en virtud de los acuerdos adoptadas por la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 20 de abril de 1.999.

**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	<u>178.051</u>	<u>225.258</u>	<u>68.183</u>	<u>335.126</u>
Total	<u>178.051</u>	<u>225.258</u>	<u>68.183</u>	<u>335.126</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 1999**

**10. Existencias**

Este epígrafe está compuesto principalmente por los terrenos sitos en Meco (Madrid) que pertenecían a Ciudad 2000, S.A. y que han sido incorporados a la Sociedad, tal y como se ha descrito en la nota 2.d) de esta memoria. Al 31 de diciembre de 1999, una vez deducido el coste de venta de las transacciones realizadas durante el ejercicio, dichos terrenos están contabilizados por un importe de 1.278 millones de pesetas. Asimismo, en este epígrafe se incluyen parcelas de terreno Jerez, registradas por un valor neto contable de 191 millones de pesetas, y un local comercial sito en 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):

Deudores, empresas asociadas (netas de provisiones)	120.685
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.044.429
Deudores diversos	343.505
Administraciones Públicas	1.988.945
Cuentas corrientes con socios, administradores y personal	<u>235.230</u>
	<u>4.732.794</u>

**Clientes por ventas y prestación de servicios**

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

Clientes por ventas	1.993.052
Arrendatarios	<u>51.377</u>
	<u>2.044.429</u>

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

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

Deudores diversos

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

Deudores diversos	255.739
Deudores provisión de fondos	99.863
Provisiones gastos de comunidad	<u>102.620</u>
	458.222
Menos: provisión insolvencias deudores diversos	<u>(114.717)</u>
	<u>343.505</u>

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.

Administraciones Públicas

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

IVA ejercicio 1999	1.946.749
Otros	<u>42.196</u>
	<u>1.988.945</u>

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

**12. Inversiones financieras temporales**

Bajo este epígrafe se incluyen activos financieros a corto plazo con rendimientos anuales que oscilan entre 2,5 y 3,8%.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

**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 Especiales</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 01.01.99	40.464.140	29.068.434	424.247	-	(33.853.341)	(1.428.673)	1.670.022
Distribución resultado 1998							
- a reservas de la Sociedad dominante	-	-	-	-	1.670.022	-	(1.670.022)
Reducción Capital / Euros	(68.142)	-	-	68.142	-	-	-
Traspaso Reservas	-	(898.898)	898.898	-	-	-	-
Devolución Prima de Emisión	-	(594.706)	-	-	-	-	-
Variación reservas en sociedades Consolidadas	-	-	-	-	(150.738)	1.419.004	-
Resultado al 31.12.99	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.009.166</u>
Saldo al 31.12.99	<u>40.395.998</u>	<u>27.574.830</u>	<u>1.323.145</u>	<u>68.142</u>	<u>(32.334.057)</u>	<u>(9.669)</u>	<u>4.009.166</u>

Capital suscrito

El capital suscrito de la Sociedad dominante al inicio del período 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. Con fecha 20 de abril de 1999 la Junta General de Accionistas acordó la redenominación del capital social en euros y la disminución del valor nominal de cada acción, que pasó de 6,01 euros a 6 euros. En consecuencia, al 31 de diciembre de 1999 el capital social de la Sociedad está compuesto por 40.464.140 acciones al portador de 6 euros de valor nominal cada una.

Los accionistas con una participación más relevante en el capital de la Sociedad dominante, en base a las comunicaciones de participaciones significativas remitidas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, son los que se detallan a continuación:

	<u>%</u>
Pirosto Real Estate, S.A.	15,07
Grupo Torras (Kuwait Investment Office)	4,15
R.S.E AG	10,00

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).



**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

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.

Con fecha 20 de abril de 1999, la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante acordó la devolución de 15 pesetas por título con cargo a 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 especiales*

Esta reserva corresponde a decisión adoptada en Junta General de Accionistas con fecha 20 de abril de 1999 de reducir el valor nominal de las acciones de 6.01 a 6 euros. Esta reserva es indisponible de acuerdo con la legislación mercantil vigente.

*Reserva en sociedades consolidadas*

El saldo al cierre de esta cuenta corresponde a las reservas en sociedades consolidadas según el siguiente detalle (expresado en miles de pesetas):

Campo Salinas, S.A.	8.305
Prima Investment International B.V.	<u>1.364</u>
	<u>9.669</u>

La variación fundamentalmente es debida a la operación de disolución sin liquidación y cesión global a título universal de la totalidad del patrimonio de Ciudad 2000, S.A. a la Sociedad dominante, (Ver nota 2.d.)

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución del resultado de 1999, 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. Intereses Minoritarios**

Corresponde al valor de la participación del 50% de los socios externos en el valor patrimonial de Prima – RSE (OMNI) Sociedade Inmobiliaria, S.A..

**15. Diferencia negativa de consolidación**

La variación en esta partida corresponde a las eliminaciones que ha provocado la operación de cesión global a título universal de la totalidad del patrimonio de Ciudad 2.000, S.A. a Prima Inmobiliaria, S.A. (ver nota 2 d).

**16. Ingresos a distribuir en varios ejercicios**

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

Aportaciones por cuentas en participación	880.000
Ingresos por intereses diferidos	<u>155.756</u>
	<u>1.035.756</u>

El importe de las aportaciones por cuentas en participación corresponde a las percibidas por la Sociedad dominante (gestor) de RSE AG (partícipe) sobre la explotación del edificio Paseo de Gracia, 56 situado en Barcelona. El porcentaje de participación atribuible al socio partícipe es del 50% en virtud del contrato suscrito entre ambos.

**17. 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	50.952.378
Deudas empresas asociadas	406.490
Depósitos y fianzas	<u>1.185.285</u>
	<u>52.544.153</u>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

Deudas con entidades de crédito

El importe de este epígrafe corresponde fundamentalmente a préstamos hipotecarios, con vencimiento superior a un año, que han sido obtenidos de diferentes instituciones de crédito.

El tipo de interés de los préstamos anteriormente citados es fijo, para un período de 10 años desde su obtención, y oscila entre el 4,6% y el 6,7%, siendo el medio ponderado el 5,4%. El vencimiento final de dichos préstamos oscila entre un período de 10-18 años.

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

2001	1.895.616
2002	2.005.885
2003	2.106.253
2004	2.139.880
Años posteriores	<u>39.504.744</u>
 Total préstamos hipotecarios a largo plazo	 <u>47.652.378</u>
 Otros préstamos a largo plazo	 <u>3.300.000</u>
 Total deudas con entidades de crédito a largo plazo	 <u>50.952.378</u>

Otros préstamos a largo plazo corresponde al préstamo recibido por una entidad financiera con vencimiento julio del 2.002 con garantía pignoratícia de acciones.

Deudas empresas asociadas

Corresponde en su totalidad al préstamo que la sociedad filial Prima-Rse (OMNI) Sociedade Inmobiliaria, S.A. ha recibido de RSE Grundbesitz Ibérica, S.A accionista al igual que la Sociedad dominante al 50%.

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

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

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

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

Préstamos hipotecarios	4.222.616
Intereses a corto plazo con entidades de crédito	<u>339.758</u>
	<u>4.562.374</u>

La Sociedad dominante dispone con distintas entidades financieras, de pólizas de crédito por un límite de hasta 3.602,6 millones de pesetas, de las que a fecha de cierre no se encuentra dispuesto importe alguno.

**19. Acreeedores comerciales**

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

Anticipos de clientes	815
Acreeedores por servicios	347.827
Acreeedores diversos	<u>20.020</u>
	<u>368.662</u>

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

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

Administraciones Públicas	14.421
Acreeedores de Inmovilizado a corto plazo	496.684
Otros	<u>323.529</u>
	<u>834.634</u>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

**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 ejercicio de 1999 en el Impuesto sobre Sociedades, se estiman en aproximadamente 16.754 millones de pesetas.

De dicho importe 5.836 millones de pesetas podrán compensarse, en su caso, hasta el ejercicio que finaliza al 31 de diciembre del 2003 y 10.918 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 siguiendo un criterio de prudencia ha decidido no incorporar al cierre del ejercicio bases negativas por importe de 10.464 millones de pesetas correspondientes a ajustes por eliminación de participaciones, que serán probablemente reconocidos con la enajenación o liquidación de la participación en Compañía Urbanizadora del Norte, S.A..

La Sociedad dominante mantiene abiertos a inspección los ejercicios 1997 a 1999 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><u>Ingresos por Servicios</u></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. No hay contraído 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 diecisiete personas, compuesta de la siguiente forma: tres directivos ejecutivos, cuatro directores inmobiliarios, una responsable de inversores y analistas, dos responsables del área financiero-administrativa, y nueve en funciones auxiliares de administración y secretariado.

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

*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 ciento treinta 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 veintisiete millones de pesetas durante 1999, por la asistencia y los servicios prestados en su condición de Consejeros.

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.

*Plan de opción sobre acciones*

Dentro del plan de incentivos que aprobó en 1.998 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. Dichas opciones podrán ser ejercitadas en distintos tramos, comenzando las primeras en septiembre del 2.000 y manteniéndose tramos no ejecutables hasta septiembre del 2.003. Es intención de la Sociedad, someter a la Junta General, de acuerdo con la nueva legislación, el citado plan de opciones. Así mismo, la Sociedad dominante tiene intención de ampliar el plan de opciones a la totalidad de sus trabajadores, durante el ejercicio 2.000, hecho que, de materializarse, será sometido igualmente a la Junta General de Accionistas.

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

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

**23. Resultados financieros**

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

Resultados positivos:

- Ingresos de valores de renta fija	69.506
- Ingresos de crédito a largo plazo	83.617
- Otros intereses e ingresos asimilados	<u>36.873</u>
	<u>189.996</u>

Menos resultados negativos:

- Intereses de deudas a largo plazo	(2.477.368)
- Intereses de deudas a corto plazo	(45.661)
- Participación pérdidas sociedades puesta en equivalencia	<u>(3.018)</u>
	<u>(2.526.047)</u>

Resultados financieros negativos netos (2.336.051)

**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	67.743
- Beneficio por operaciones con acciones propias	144.683
- Ingresos extraordinarios	87.314
- Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	<u>88.699</u>
	388.439

Resultados negativos:

- Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	(88.675)
- Gastos extraordinarios	(12.518)
- Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	<u>(64.705)</u>
	(165.898)

Resultados extraordinarios positivos netos 222.541

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria 1999**

**25. Hechos posteriores**

Como hecho posterior significativo hay que destacar que dentro del proceso de integración/fusión de dos de las sociedades inmobiliarias cotizadas mas importantes, (WCM AG y RSE AG) ha quedado establecida la ecuación de canje ofertada por WCM AG para controlar la mayoría del capital de RSE AG, y que ha sido 3 acciones de WCM AG por cada 1 acción de RSE AG. Prima Inmobiliaria ha decidido acudir a dicha oferta por la totalidad de los títulos que al cierre del ejercicio poseía de RSE AG.

**26. Cuadro de financiación**

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



**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Balances de situación al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
(expresados en miles de pesetas)

<b>ACTIVO</b>	<u><b>1999</b></u>	<u><b>1998</b></u>
<b>Inmovilizado</b>	<b>91.196.636</b>	<b>62.573.349</b>
Gastos de establecimiento	951.217	1.220.185
Inmovilizaciones materiales	78.359.133	55.391.388
Terrenos e Inmuebles para arrendamiento	76.816.583	55.589.549
Instalaciones y mobiliario	196.777	77.180
Anticipos e inmovilizaciones en curso	2.211.402	-
Otro inmovilizado	38.783	109.494
Amortizaciones	(904.412)	(384.835)
Inmovilizaciones financieras	10.444.218	5.321.029
Participaciones en Empresas del Grupo	9.395.585	1.741.932
Créditos a Empresas del Grupo	450.282	3.055.915
Depósitos y fianzas	598.351	523.182
Deudores a largo plazo	118.923	216.500
Acciones Propias	1.323.145	424.247
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>335.126</b>	<b>178.051</b>
<b>Activo circulante</b>	<b>7.471.649</b>	<b>13.581.849</b>
Existencias	1.508.292	301.243
Deudores	4.703.068	9.043.406
Inversiones financieras temporales	1.190.157	4.166.232
Tesorería	66.082	69.527
Ajustes por periodificación	4.050	1.441
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u><b>99.003.411</b></u>	<u><b>76.333.249</b></u>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Balances de situación al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
(expresados en miles de pesetas)

<b>PASIVO</b>	<u>1999</u>	<u>1998</u>
<b>Fondos propios</b>	<b>41.057.965</b>	<b>37.622.763</b>
Capital suscrito	40.395.998	40.464.140
Prima de emisión	27.574.830	29.068.434
Reservas para Acciones Propias	1.323.145	424.247
Reservas especiales	68.142	-
Resultados negativos ejercicios anteriores	(32.334.058)	(34.005.907)
Pérdidas y ganancias	4.029.908	1.671.849
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>1.035.756</b>	<b>17.415</b>
<b>Provisión para riesgos y gastos</b>	<b>104.878</b>	<b>115.878</b>
<b>Acreedores a largo plazo</b>	<b>50.851.249</b>	<b>35.669.513</b>
Deudas con entidades de crédito	49.665.964	34.709.073
Otros acreedores	1.185.285	960.440
<b>Acreedores a corto plazo</b>	<b>5.953.563</b>	<b>2.907.680</b>
Deudas con entidades de crédito	4.479.381	1.461.504
Deudas con empresas del grupo	327.146	405.827
Acreedores comerciales	352.592	603.932
Otras deudas no comerciales	794.444	436.417
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>99.003.411</u></b>	<b><u>76.333.249</u></b>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados**  
**al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
 (expresadas en miles de pesetas)

<b>DEBE</b>	<u><b>1999</b></u>	<u><b>1998</b></u>
<b>Gastos</b>		
Aprovisionamientos		
Consumos de terrenos y solares	2.866.257	209.360
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimilados	297.229	169.646
Cargas sociales	4.358	15.307
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	885.379	443.550
Variación de las provisiones de tráfico	48.874	(54.808)
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores	321.865	251.769
Tributos	42.685	36.660
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>6.088.438</b>	<b>1.561.586</b>
Gastos financieros y asimilados	2.472.883	1.096.581
<b>Resultados financieros positivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Beneficio de las actividades ordinarias</b>	<b>3.805.207</b>	<b>701.811</b>
Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	88.670	17.776
Gastos extraordinarios	10.363	3.822
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	64.705	149.576
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>224.701</b>	<b>970.038</b>
<b>Beneficios antes de Impuestos</b>	<b>4.029.908</b>	<b>1.671.849</b>
Impuesto sobre sociedades	-	-
<b>Resultado del ejercicio (Beneficios)</b>	<b><u>4.029.908</u></b>	<b><u>1.671.849</u></b>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A.**  
**Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados**  
**al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
 (expresadas en miles de pesetas)

<b>HABER</b>	<u><b>1999</b></u>	<u><b>1998</b></u>
<b>Ingresos</b>		
Importe neto cifra negocios	10.533.085	2.547.864
Ingresos por arrendamiento	4.768.548	2.249.186
Ventas	5.735.928	260.000
Prestaciones de servicios	28.609	38.678
Otros ingresos de explotación	22.000	85.206
<b>Pérdidas de explotación</b>	-	-
Ingresos valores renta fija	167.754	235.483
Otros intereses e ingresos asimilados	21.898	1.323
<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>2.283.231</b>	<b>859.775</b>
Beneficios por enajenación de Inmovilizado material	67.743	887.536
Beneficios por operaciones con acc. propias	144.683	122.486
Ingresos extraordinarios	87.314	61.208
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	88.699	69.982
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	-	-
<b>Pérdidas antes de Impuestos</b>	-	-

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

	<u>En miles de pesetas</u>	
	<u>31.12.99</u>	<u>31.12.98</u>
<b><u>Orígenes de fondos</u></b>		
Recursos procedentes de las operaciones	4.936.214	1.142.657
Ampliación de capital	-	22.255.276
Acreeedores a largo plazo	17.156.490	34.653.174
Enajenación y cancelación anticipada de Inmovilizaciones		
- materiales	3.027.892	7.756.471
- financieras	3.480.239	1.208.022
Traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	97.577	150.000
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	<u>1.675.468</u>	<u>-</u>
<b>Total orígenes de fondos</b>	<b><u>30.373.880</u></b>	<b><u>67.165.600</u></b>
<b>Exceso de aplicaciones sobre orígenes (disminución del Capital Circulante)</b>	<b><u>9.156.083</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b><u>Aplicaciones de fondos</u></b>		
Recursos aplicados en las operaciones	-	-
Adquisiciones de inmovilizaciones		
- Gastos de establecimiento	16.993	1.108.940
- materiales	26.547.799	47.764.538
- financieras	8.603.428	2.901.230
Deudores a largo plazo	-	36.500
Distribución prima de emisión	594.706	-
Trasposos a corto plazo y cancelación de créditos Participativos	-	10.807
Traspaso a corto plazo y cancelación anticipada de deuda a largo plazo	1.974.754	5.519.392
Provisión para riesgos y gastos	11.000	2.500
Gastos a distribuir en varios ejercicios	225.258	163.836
Cancelación ingresos a distribuir a varios ejercicios	657.127	24.294
Acciones propias	<u>898.898</u>	<u>424.247</u>
<b>Total aplicaciones de fondos</b>	<b><u>39.529.963</u></b>	<b><u>57.956.284</u></b>
<b>Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>9.209.316</u></b>

### Variación del capital circulante

	<u>En miles de pesetas</u>			
	<u>31.12.99</u>		<u>31.12.98</u>	
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>
Existencias	1.207.049	-	-	208.360
Deudores	-	4.340.338	6.228.778	-
Acreedores	-	3.045.883	2.788.957	-
Inversiones financieras temporales	-	2.976.075	365.576	-
Tesorería	-	3.445	32.924	-
Ajustes por periodificación	<u>2.609</u>	<u>-</u>	<u>1.441</u>	<u>-</u>
Total	<u>1.209.658</u>	<u>10.365.741</u>	<u>9.417.676</u>	<u>208.360</u>
Variación del Capital Circulante		<u>9.156.083</u>		<u>9.209.316</u>

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

	<u>En miles de pesetas</u>	
	<u>31.12.99</u>	<u>31.12.98</u>
Resultado del período	4.029.908	1.671.849
Aumentos:		
Dotaciones a la amortización	885.379	443.550
Pérdida procedente de la enajenación de inmovilizaciones materiales	<u>88.670</u>	<u>-</u>
Total aumentos	<u>974.049</u>	<u>443.550</u>
Disminuciones:		
Aplicaciones provisión riesgos y gastos	-	85.206
Beneficio procedentes de la enajenación de inmovilizaciones materiales	<u>67.743</u>	<u>887.536</u>
Total disminuciones	<u>67.743</u>	<u>972.742</u>
Recursos procedentes / (aplicados) en las operaciones	<u>4.936.214</u>	<u>1.142.657</u>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Balances de Situación al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
(expresados en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<u><b>1999</b></u>	<u><b>1998</b></u>
<b>Inmovilizado</b>	<b>557.889</b>	<b>354.660</b>
Gastos de establecimiento	5.717	7.334
Inmovilizaciones materiales	484.160	332.909
Terrenos e Inmuebles para arrendamiento	475.862	334.100
Instalaciones y mobiliario	1.182	464
Otro inmovilizado	13.524	658
Amortizaciones	(6.408)	(2.313)
Inmovilizaciones financieras	59.344	10.566
Participaciones en empresas asociadas	45.802	7.422
Participaciones en empresas puesta equivalencia	8.775	-
Créditos a empresas asociadas	1.171	-
Depósitos y fianzas	3.596	3.144
Deudores a largo plazo	715	1.301
Acciones de la Sociedad dominante	71.953	2.550
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>2.014</b>	<b>1.070</b>
<b>Activo circulante</b>	<b>45.714</b>	<b>97.702</b>
Existencias	9.065	17.753
Deudores	28.445	54.411
Inversiones financieras temporales	7.183	25.070
Tesorería	717	460
Ajustes por periodificación	304	8
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u><b>605.617</b></u>	<u><b>453.432</b></u>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Balances de Situación al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
(expresados en miles de euros)

<b>PASIVO</b>	<u><b>1999</b></u>	<u><b>1998</b></u>
<b>Fondos propios</b>	<b>246.580</b>	<b>218.437</b>
Capital suscrito	242.785	243.194
Prima de emisión	165.728	174.705
Reservas para acciones propias	7.952	2.550
Reservas especiales	409	-
Reservas de la sociedad dominante	(194.332)	(203.463)
Reservas en sociedades consolidadas	(58)	(8.586)
Resultado atribuible a la sociedad dominante	24.096	10.037
<b>Intereses minoritarios</b>	<b>226</b>	<b>-</b>
<b>Diferencia negativa de consolidación</b>	<b>-</b>	<b>805</b>
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>6.225</b>	<b>105</b>
<b>Provisión para riesgos y gastos</b>	<b>667</b>	<b>732</b>
<b>Acreedores a largo plazo</b>	<b>315.797</b>	<b>214.378</b>
Deudas con entidades de crédito	306.230	208.606
Otros acreedores	9.567	5.772
<b>Acreedores a corto plazo</b>	<b>36.122</b>	<b>18.975</b>
Deudas con entidades de crédito	27.420	8.784
Deudas con empresas asociadas	1.365	1.470
Acreedores comerciales	2.216	3.641
Otras deudas no comerciales	5.016	5.080
Ajustes por periodificación	105	-
<b>TOTAL PASIVO</b>	<u><b>605.617</b></u>	<u><b>453.432</b></u>



**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados**  
**al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
 (expresadas en miles de euros)

<b>DEBE</b>	<u><b>1999</b></u>	<u><b>1998</b></u>
<b>Gastos</b>		
Aprovisionamientos		
Consumos de terrenos y solares	17.227	1.799
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimilados	1.676	1.020
Cargas sociales	136	92
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	5.564	2.666
Variación de las provisiones de tráfico	335	(329)
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores	2.553	1.521
Tributos	456	234
Otros gastos gestión corriente	163	9
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>36.695</b>	<b>9.344</b>
Gastos financieros y asimilados	15.182	6.591
<b>Resultados financieros positivos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Beneficio de las actividades ordinarias</b>	<b>22.655</b>	<b>4.178</b>
Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	533	107
Gastos extraordinarios	75	23
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	389	899
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>1.337</b>	<b>5.859</b>
<b>Beneficio consolidado antes de Impuestos</b>	<b>23.992</b>	<b>10.037</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-
<b>Beneficio consolidado del ejercicio</b>	<b>23.992</b>	<b>10.037</b>
Resultado atribuido a la minoría	104	-
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (Beneficio)</b>	<b><u>24.096</u></b>	<b><u>10.037</u></b>

**PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados**  
**al 31 de diciembre de 1999 y 1998**  
 (expresadas en miles de euros)

<b>HABER</b>	<u><b>1999</b></u>	<u><b>1998</b></u>
<b>Ingresos</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	64.673	15.844
Ingresos por arrendamiento	29.876	13.522
Venta de inmuebles	34.474	2.171
Prestaciones de servicios	323	151
Otros ingresos de explotación	132	512
Exceso de provisión para riesgos y gastos	132	512
<b>Pérdida de explotación</b>	-	-
Ingresos de créditos a largo plazo	920	1.415
Otros intereses e ingresos asimilados	222	10
<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>14.040</b>	<b>5.166</b>
<b>Pérdida de las actividades ordinarias</b>	-	-
Beneficios por enajenación de inmovilizado material	407	5.334
Beneficios por operaciones con acciones propias	869	736
Ingresos extraordinarios	525	397
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	533	421
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	-	-
<b>Pérdida Consolidada antes de Impuestos</b>	-	-
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante (Pérdida)</b>		

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

### **Informe de Gestión 1999**

Desde que se realizase la primera ampliación de capital de la nueva etapa de Prima Inmobiliaria, S.A., la evolución del negocio ha ido creciendo en tamaño y rentabilidad.

En el ejercicio 1.999 se han invertido aproximadamente 34.000 millones de pesetas, habiéndose acordado distintas adquisiciones inmobiliarias, que probablemente se formalizarán durante el ejercicio 2.000, por importe superior a 3.500 millones de pesetas. Así mismo se tienen planteadas desinversiones sobre activos no estratégicos que incrementarán las posibilidades de inversión para el ejercicio 2.000.

El beneficio neto de Prima Inmobiliaria, S.A. asciende a 4.030 millones de pesetas, lo cual implica un crecimiento del 140% respecto al ejercicio anterior.

Este incremento es debido fundamentalmente al incremento del margen bruto de explotación en aproximadamente 5.500 millones de pesetas. De esta cantidad 2.700 millones corresponden a Ingresos por Arrendamiento y 2.800 a ventas y servicios, en un ejercicio en el que las importantes inversiones realizadas en los ejercicios anteriores justifican estos incrementos. No obstante, dadas las importantes inversiones realizadas este ejercicio creemos que será el 2.000 en el que los ingresos por arrendamientos quedarán normalizados.

Pero si durante este ejercicio existe una variación significativa respecto a los anteriores, es la orientación que ha tenido la Sociedad frente a Europa. Es ápice de ello la variación significativa en las inversiones financieras realizadas por aproximadamente, 8.000 millones de pesetas, materializadas en empresas del mismo sector inmobiliario a través de las cuales se ha podido diversificar la inversión en mercados distintos al Español con rentabilidades superiores y con la ventaja de gozar del know-how de socios locales en dichos mercados.

Ejemplo de lo anterior es la inversión realizada en Suiza, adquisición del 40% de una sociedad de reciente creación, Maag Property Company AG, que a su vez ha adquirido un paquete inmobiliario vendido por la UBS (Unión de Bancos Suizos) por importe de 871,5 millones de francos suizos, aproximadamente 91.000 millones de pesetas, correspondientes a 85 inmuebles situados en el triángulo Zurich - Basilea - Berna.

En relación a la participación en RSE AG, esta ha mantenido su porcentaje al acudir a la ampliación efectuada por la Sociedad. Además hemos invertido en Luxemburgo y Portugal, con la intención de seguir invirtiendo en otros países.

Por último cabe destacar que las expectativas de resultados para el ejercicio 2000 son muy optimistas esperando que se mejoren las cifras del inminentemente finalizado. Serán desinvertidos activos no estratégicos que a su vez generarán recursos adicionales para la reinversión en nuevos proyectos.