

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e
Informe de Gestión de 2000

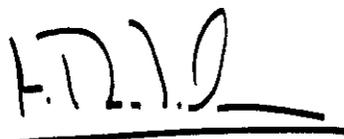
C N M V	
Registro de Auditorias	
Emisores	
Nº	6652

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de
Prima Inmobiliaria, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Prima Inmobiliaria, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2000, 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 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2000. Con fecha 29 de febrero de 2000 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1999 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 2000 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 2000 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 2000. 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
Socio – Auditor de Cuentas

23 de enero de 2001

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2000

Las cuentas anuales e informe de gestión adjuntos han sido formulados con fecha 22 de enero de 2001 y se componen de 27 páginas en papel timbrado desde la OF7285052 a la OF7285078.

Consejo de Administración:

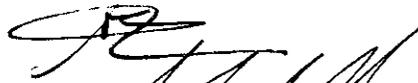
Presidente y

Consejero Delegado: D. Juan F. Gómez Hall



Vicepresidente:

D. Alfredo Lafita Pardo



Vocales:

D. Luis López de Herrera-Oria

Pirosto Real Estate, S.A. (*)

D. Laureano Roldán Aguilar

D. Ramón Blanco Balín

Dr. Lutz R. Ristow (**)

Secretario

no Consejero:

D. Ventura Garcés Bruses

(*) Representada por D. José Pérez Díaz

(**) Falta firma de D. Lutz R. Ristow por ausencia

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF:

Denominación Social:

Domicilio Social:

Municipio:

Provincia:

Código Postal:

Teléfono:

ACTIVIDAD

Actividad principal: (1)

Código CNAE (1)

PERSONAL

		2000	
		AÑO 1999 (2)	AÑO 1999 (3)
Personal asalariado (cifra media del ejercicio)	FIJO (4)	810100	14,125
	NO FIJO (5)	810110	0,192

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas: AÑO MES DÍA

Número de páginas presentadas al depósito:

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios indique la causa:

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Pesetas

Miles de pesetas

Millones de pesetas

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, aprobada por Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre (BOE de 22.12.1992).

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

(4) Para calcular el número medio de personal fijo tenga en cuenta los siguientes criterios:

a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos al principio y a fin de ejercicio.

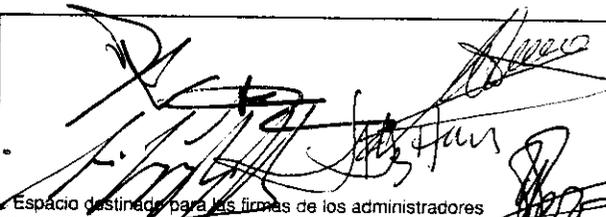
b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.

c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.

(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

BALANCE NORMAL

B1

NIF	A 08376727		UNIDAD (1)
DENOMINACIÓN SOCIAL	PRIMA INMOBILIARIA, S.A.		Pesetas <input type="checkbox"/> 999111
			Miles <input checked="" type="checkbox"/> 999112
		Millones <input type="checkbox"/> 999113	

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO	EJERCICIO 1990(2)	EJERCICIO 1991(3)
A) ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	110000	
B) INMOVILIZADO	120000	92.427.693
I. Gastos de establecimiento	121000	714.382
II. Inmovilizaciones inmateriales	122000	30.828
1. Gastos de investigación y desarrollo	122010	
2. Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	122020	
3. Fondo de comercio	122030	
4. Derechos de traspaso	122040	
5. Aplicaciones informáticas	122050	30.828
6. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero	122060	
7. Anticipos	122070	
8. Provisiones	122080	
9. Amortizaciones	122090	
III. Inmovilizaciones materiales	123000	80.149.672
1. Terrenos y construcciones	123010	76.862.650
2. Instalaciones técnicas y maquinaria	123020	691.289
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	123030	
4. Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	123040	3.912.967
5. Otro inmovilizado	123050	49.247
6. Provisiones	123060	
7. Amortizaciones	123070	(1.366.481)
IV. Inmovilizaciones financieras	124000	10.744.397
1. Participaciones en empresas del grupo	124010	9.799.208
2. Créditos a empresas del grupo	124020	185.068
3. Participaciones en empresas asociadas	124030	
4. Créditos a empresas asociadas	124040	
5. Cartera de valores a largo plazo	124050	
6. Otros créditos	124060	
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	124070	760.121
8. Provisiones	124080	
9. Administraciones Públicas a largo plazo	124100	
V. Acciones propias	125000	718.414
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	126000	118.923

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.

NIF A 08356727

DENOMINACIÓN SOCIAL

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		EJERCICIO 199 ²⁰⁰⁰ (1)	EJERCICIO 199 ⁹⁹ (2)
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	130000	279.854	335.126
D) ACTIVO CIRCULANTE	140000	5.959.718	7.471.649
I. Accionistas por desembolsos exigidos	141000		
II. Existencias	142000	1.205.474	1.508.292
1. Comerciales	142010	1.205.474	2.892.531
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	142020		
3. Productos en curso y semiterminados	142030		
4. Productos terminados	142040		
5. Subproductos residuos y materiales recuperados	142050		
6. Anticipos	142060		
7. Provisiones	142070		(1.384.239)
III. Deudores	143000	4.711.481	4.703.068
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	143010	3.895.634	2.044.409
2. Empresas del grupo, deudores	143020		1.801.446
3. Empresas asociadas, deudores	143030		
4. Deudores varios	143040	128.718	339.720
5. Personal	143050	239.753	235.230
6. Administraciones Públicas	143060	447.376	1.959.123
7. Provisiones	143070		(1.676.940)
IV. Inversiones financieras temporales	144000	20.391	1.190.157
1. Participaciones en empresas del grupo	144010		
2. Créditos a empresas del grupo	144020		
3. Participaciones en empresas asociadas	144030		
4. Créditos a empresas asociadas	144040		
5. Cartera de valores a corto plazo	144050		
6. Otros créditos	144060	20.391	1.190.157
7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	144070		
8. Provisiones	144080		
V. Acciones propias a corto plazo	145000		
VI. Tesorería	146000	22.372	66.082
VII. Ajustes por periodificación	147000		4.050
TOTAL GENERAL (A + B + C +D)	100000	98.367.266	99.006.411

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

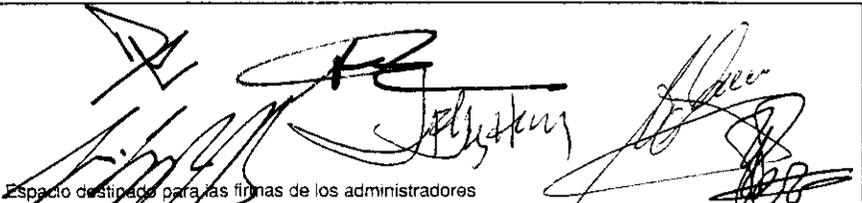
PASIVO		EJERCICIO 199 ²⁰⁰⁰ (1)	EJERCICIO 199 ⁹⁹ (2)
A) FONDOS PROPIOS	210000	41.635.711	41.057.965
I. Capital suscrito	211000	40.395.998	40.395.998
II. Prima de emisión	212000	24.150.255	27.574.830
III. Reserva de revalorización	213000		
IV. Reservas	214000	788.414	1.391.287
1. Reserva legal	214010		
2. Reservas para acciones propias	214020	256.556	1.323.145
3. Reservas para acciones de la sociedad dominante	214030		
4. Reservas estatutarias	214040		
5. Diferencias por ajuste del capital a euros	214060		
6. Otras reservas	214050	68.142	58.142
V. Resultados de ejercicios anteriores	215000	(28.304.150)	(32.334.058)
1. Remanente	215010		
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	215020	(28.304.150)	(32.334.058)
3. Aportaciones de socios para compensación de pérdidas	215030		
VI. Pérdidas y Ganancias (beneficio o pérdida)	216000	4.537.052	4.029.908
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	217000		
VIII. Acciones propias para reducción de capital	218000		
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	220000	298.492	1.035.756
1. Subvenciones de capital	220010		
2. Diferencias positivas de cambio	220020		
3. Otros ingresos a distribuir en varios ejercicios	220030	298.492	1.035.756
4. Ingresos fiscales a distribuir en varios ejercicios	220050		
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	230000	271.635	104.878
1. Provisiones para pensiones y obligaciones similares	230010		
2. Provisiones para impuestos	230020	103.325	104.878
3. Otras provisiones	230030	168.310	
4. Fondo de reversión	230040		
D) ACREDORES A LARGO PLAZO	240000	51.677.369	50.851.249
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	241000		
1. Obligaciones no convertibles	241010		
2. Obligaciones convertibles	241020		
3. Otras deudas representadas en valores negociables	241030		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NIF		A 08356727	
DENOMINACIÓN SOCIAL			
PRIMA INMOBILIARIA, S.A.			
Espacio destinado para las firmas de los administradores			
PASIVO		EJERCICIO 199 ²⁰⁰⁰ (1)	EJERCICIO 199 ⁹ (2)
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO (Continuación)			
II. Deudas con entidades de crédito	242000	50.112.757	49.665.964
1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	242010	50.112.757	49.665.964
2. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo	242020		
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas	243000		
1. Deudas con empresas del grupo	243010		
2. Deudas con empresas asociadas	243020		
IV. Otros acreedores	244000	1.564.612	1.185.285
1. Deudas representadas por efectos a pagar	244010		
2. Otras deudas	244020		
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	244030	1.564.612	1.185.285
4. Administraciones Públicas a largo plazo	244050		
V. Desembolsos pendientes sobre acciones no exigidos	245000		
1. De empresas del grupo	245010		
2. De empresas asociadas	245020		
3. De otras empresas	245030		
VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	246000		
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	250000	4.784.058	5.553.563
I. Emisiones de obligaciones y otros valores negociables	251000		
1. Obligaciones no convertibles	251010		
2. Obligaciones convertibles	251020		
3. Otras deudas representadas en valores negociables	251030		
4. Intereses de obligaciones y otros valores	251040		
II. Deudas con entidades de crédito	252000	2.713.159	4.479.381
1. Préstamos y otras deudas	252010	2.288.935	4.139.912
2. Deudas por intereses	252020	424.224	339.469
3. Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo	252030		
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	253000	22.308	327.146
1. Deudas con empresas del grupo	253010	22.308	327.146
2. Deudas con empresas asociadas	253020		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

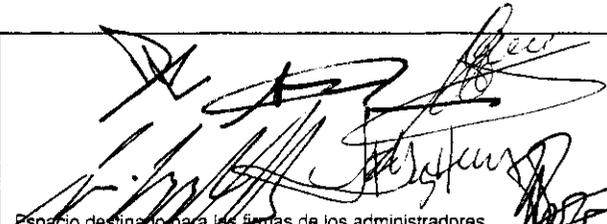
NIF	A 08356727	
DENOMINACIÓN SOCIAL	PRIMA INMOBILIARIA, S.a.	
		Espacio destinado para las firmas de los administradores

PASIVO	EJERCICIO 1998 (1)	EJERCICIO 1999 (2)
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (Continuación)		
IV. Acreedores comerciales	254000	510.723
1. Anticipos recibidos por pedidos	254010	48.326
2. Deudas por compras o prestaciones de servicios	254020	452.397
3. Deudas representadas por efectos a pagar	254030	
V. Otras deudas no comerciales	255000	1.537.868
1. Administraciones Públicas	255010	17.411
2. Deudas representadas por efectos a pagar	255020	1.408.787
3. Otras deudas	255030	111.670
4. Remuneraciones pendientes de pago	255040	
5. Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	255050	
VI. Provisiones para operaciones de tráfico	256000	
VII. Ajustes por periodificación	257000	
F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO	260000	
TOTAL GENERAL (A + B + C + D + E + F)	200000	98.667.265
		99.008.411

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

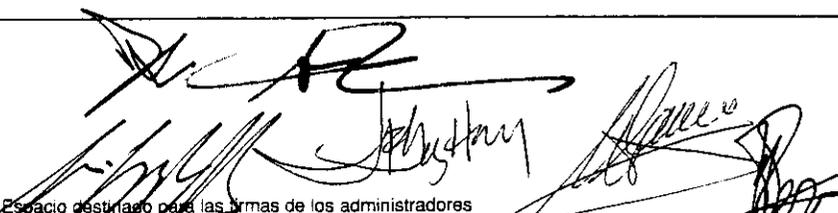
P1

NIF	A 08356727	 Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1)		
DENOMINACIÓN SOCIAL			Pesetas	999211	
PRIMA INMOBILIARIA: S.A.			Miles	999212	X
		Millones	999213		

	DEBE	EJERCICIO 1990(2)	EJERCICIO 1991(3)
A) GASTOS (A.1 a A.16)	300000	5.816.963	7.103.268
A.1. Reducción de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	301000		
A.2. Aprovisionamientos	302000	334.921	2.856.257
a) Consumo de mercaderías	302010	334.921	2.856.257
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	302020		
c) Otros gastos externos	302030		
A.3. Gastos de personal	303000	374.117	301.587
a) Sueldos, salarios y asimilados	303010	347.292	297.229
b) Cargas sociales	303020	26.825	4.358
A.4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	304000	1.020.575	885.379
A.5. Variación de las provisiones de tráfico	305000	6.691	48.874
a) Variación de provisiones de existencias	305010		
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos inco- brables	305020		
c) Variación de otras provisiones de tráfico	305030	6.691	48.874
A.6. Otros gastos de explotación	306000	557.479	364.550
a) Servicios exteriores	306010	446.836	321.865
b) Tributos	306020	110.637	42.685
c) Otros gastos de gestión corriente	306030		
d) Dotación al fondo de reversión	306040		
A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN			
(B.1 + B.2 + B.3 + B.4 - A.1 - A.2 - A.3 - A.4 - A.5 - A.6)	301900	4.468.173	6.088.438
A.7. Gastos financieros y gastos asimilados	307000	2.887.646	2.472.883
a) Por deudas con empresas del grupo	307010		
b) Por deudas con empresas asociadas	307020		
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	307030	2.887.646	2.472.883
d) Pérdidas de inversiones financieras	307040		
A.8. Variación de las provisiones de inversiones financieras	308000		
A.9. Diferencias negativas de cambio	309000		
A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS			
(B.5 + B.6 + B.7 + B.8 - A.7 - A.8 - A.9)	302900		

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de pesetas. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (3) Ejercicio anterior.

**CUENTA DE PÉRDIDAS
Y GANANCIAS NORMAL**

NIF A 08356727	
DENOMINACIÓN SOCIAL PRIMA INMOBILIARIA, S.A.	
Espacio destinado para las firmas de los administradores	

DEBE		EJERCICIO 199 ²⁰⁰⁰ (1)	EJERCICIO 199 (2)
A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS			
(A.I + A.II - B.I - B.II)	303900	1.796.207	3.805.207
A.10. Variación de las provisiones de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	310000	227.121	
A.11. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	311000	65.098	88.670
A.12. Pérdidas por operaciones con acciones y obligaciones propias	312000	235.705	10.363
A.13. Gastos extraordinarios	313000	107.615	64.705
A.14. Gastos y pérdidas de otros ejercicios	314000		
A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS			
(B.9+B.10+B.11+B.12+B.13-A.10-A.11-A.12-A.13-A.14) ..	304900	2.740.845	224.701
A.V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS (A.III+A.IV-B.III-B.IV) ..	305900		
A.15. Impuesto sobre Sociedades	315000		
A.16. Otros impuestos	316000		
A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS) (A.V-A.15-A.16) ..	306900	4.537.052	4.029.908

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

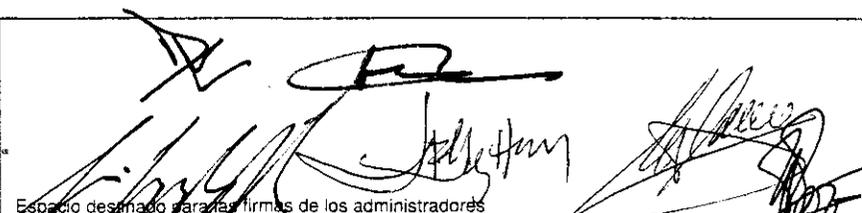
P3

NIF	A 08355727	
DENOMINACIÓN SOCIAL		Espacio destinado para las firmas de los administradores
PRIMA INMOBILIARIA, S.A.		

	HABER	EJERCICIO 1999 (1)	EJERCICIO 1998 (2)
B) INGRESOS (B.1 a B.13)	400000	10.354.015	11.133.176
B.1. Importe neto de la cifra de negocios	401000	6.751.951	10.533.085
a) Ventas	401010	6.734.074	10.504.473
b) Prestaciones de servicios	401020	17.877	28.609
c) Devoluciones y «rappels» sobre ventas	401030		
B.2. Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	402000		
B.3. Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	403000		
B.4. Otros ingresos de explotación	404000		22.000
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	404010		
b) Subvenciones	404020		
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	404030		22.000
B.I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN			
(A.1 + A.2 + A.3 + A.4 + A.5 + A.6 - B.1 - B.2 - B.3 - B.4)	401900		
B.5. Ingresos de participaciones en capital	405000		
a) En empresas del grupo	405010		
b) En empresas asociadas	405020		
c) En empresas fuera del grupo	405030		
B.6. Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	406000	202.367	167.754
a) De empresas del grupo	406010		
b) De empresas asociadas	406020		
c) De empresas fuera del grupo	406030	202.367	167.754
B.7. Otros intereses e ingresos asimilados	407000	23.313	21.898
a) De empresas del grupo	407010		
b) De empresas asociadas	407020		
c) Otros intereses	407030	23.313	21.898
d) Beneficios en inversiones financieras	407040		
B.8. Diferencias positivas de cambio	408000		
B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS			
(A.7 + A.8 + A.9 - B.5 - B.6 - B.7 - B.8)	402900	2.433.968	2.433.201

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

**CUENTA DE PÉRDIDAS
Y GANANCIAS NORMAL**

NIF	A 08359727	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL	PRIMA INMOBILIARIA, S.A.	

HABER		EJERCICIO 199 ²⁰⁰⁷ (1)	EJERCICIO 199 ²⁰⁰⁶ (2)
B.III. PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS			
(B.I + B.II - A.I - A.II)	403900		
B.9. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	409000	3.171.913	67.743
B.10. Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias	410000	137.856	144.683
B.11. Subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio	411000		
B.12. Ingresos extraordinarios	412000	62.491	67.314
B.13. Ingresos y beneficios de otros ejercicios	413000	4.124	88.699
B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS			
(A.10+A.11+A.12+A.13+A.14-B.9-B.10-B.11-B.12-B.13) ...	404900		
B.V. PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS (B.III + B.IV - A.III - A.IV)	405900		
B.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS) (B.V+A.15+A.16)	406900		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.



OF7285052

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Balances de situación al 31 de diciembre de 2000 y 1999
(expresados en miles de pesetas)

CLASE 8ª

ACTIVO	2000	1999
Inmovilizado	92.427.693	91.196.636
Gastos de establecimiento	714.382	951.217
Inmovilizaciones inmateriales	30.828	-
Aplicaciones informáticas	30.828	-
Inmovilizaciones materiales	80.149.672	78.359.133
Terrenos e Inmuebles para arrendamiento	76.862.650	76.816.583
Instalaciones y mobiliario	691.289	196.777
Anticipos e inmovilizaciones en curso	3.912.967	2.211.402
Otro inmovilizado	49.247	38.783
Amortizaciones	(1.366.481)	(904.412)
Inmovilizaciones financieras	10.744.397	10.444.218
Participaciones en Empresas del Grupo y asociadas	9.799.208	9.395.585
Créditos a Empresas del Grupo y asociadas	185.068	450.282
Depósitos y fianzas	760.121	598.351
Deudores a largo plazo	-	118.923
Acciones Propias	788.414	1.323.145
Gastos a distribuir en varios ejercicios	279.854	335.126
Activo circulante	5.959.718	7.471.649
Existencias	1.205.474	1.508.292
Deudores	4.711.481	4.703.068
Inversiones financieras temporales	20.391	1.190.157
Tesorería	22.372	66.082
Ajustes por periodificación	-	4.050
TOTAL ACTIVO	<u>98.667.265</u>	<u>99.003.411</u>



OF7285053

PRIMA INMOBILIARIA S.A.
Balances de situación al 31 de diciembre de 2000 y 1999
(expresados en miles de pesetas)

CLASE 8ª
PASIVOS

PASIVO	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Fondos propios	41.635.711	41.057.965
Capital suscrito	40.395.998	40.395.998
Prima de emisión	24.150.255	27.574.830
Reservas para Acciones Propias	788.414	1.323.145
Reservas especiales	68.142	68.142
Resultados negativos ejercicios anteriores	(28.304.150)	(32.334.058)
Pérdidas y ganancias	4.537.052	4.029.908
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	298.492	1.035.756
Provisión para riesgos y gastos	271.635	104.878
Acreedores a largo plazo	51.677.369	50.851.249
Deudas con entidades de crédito	50.112.757	49.665.964
Otros acreedores	1.564.612	1.185.285
Acreedores a corto plazo	4.784.058	5.953.563
Deudas con entidades de crédito	2.713.159	4.479.381
Deudas con empresas del grupo	22.308	327.146
Acreedores comerciales	510.723	352.592
Otras deudas no comerciales	1.537.868	794.444
TOTAL PASIVO	<u>98.667.265</u>	<u>99.003.411</u>



OF7285054

PRIMA INMOBILIARIA S.A.
Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados
al 31 de diciembre de 2000 y 1999
(expresadas en pesetas)

CLASE 8ª

DEBE	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Gastos		
Aprovisionamientos		
Consumos de terrenos y solares	334.921	2.866.257
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimilados	347.292	278.883
Cargas sociales	26.825	22.704
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	1.020.576	885.379
Variación de las provisiones de tráfico	6.691	48.874
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores	446.836	321.865
Tributos	110.637	42.685
Beneficio de explotación	4.458.173	6.088.438
Gastos financieros y asimilados	2.887.646	2.472.883
Resultados financieros positivos	-	-
Beneficio de las actividades ordinarias	1.796.207	3.805.207
Variación provisiones de inmovilizado material y cartera de control	227.121	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	65.098	88.670
Gastos extraordinarios	235.705	10.363
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	107.615	64.705
Resultados extraordinarios positivos	2.740.845	224.701
Beneficios antes de Impuestos	4.537.052	4.029.908
Impuesto sobre sociedades	-	-
Resultado del ejercicio (Beneficios)	<u>4.537.052</u>	<u>4.029.908</u>



OF7285055

PRIMA INMOBILIARIA S.A.
Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados
al 31 de diciembre de 2000 y 1999
(expresadas en pesetas)

CLASE 8.a

HABER	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Ingresos		
Importe neto cifra negocios	6.751.951	10.533.085
Ingresos por arrendamiento	5.843.982	4.768.548
Ventas	890.092	5.735.928
Prestaciones de servicios	17.877	28.609
Otros ingresos de explotación	-	22.000
Pérdidas de explotación	-	-
Ingresos valores renta fija	202.367	167.754
Otros intereses e ingresos asimilados	23.313	21.898
Resultados financieros negativos	2.661.966	2.283.231
Beneficios por enajenación de inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	3.171.913	67.743
Beneficios por operaciones con acciones propias	137.856	144.683
Ingresos extraordinarios	62.491	87.314
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	4.124	88.699
Resultados extraordinarios negativos	-	-
Pérdidas antes de Impuestos	-	-



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285056¹



1. **Actividad de la empresa**

CLASE 0.ª

Prima Inmobiliaria, S.A. desarrolla su actividad principal en el sector inmobiliario, fundamentalmente mediante la explotación de inmuebles en régimen de arrendamiento, así como a través de 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.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, Prima Inmobiliaria, S.A. se encuentra finalizando un proceso de fusión por absorción en el que la Sociedad actúa como entidad absorbente de otra denominada Vallehermoso Renta, S.A.U. Las Juntas Generales Extraordinarias de sendas sociedades aprobaron el proyecto de fusión en sus reuniones del pasado 30 de noviembre de 2000. La fusión tendrá efectos económicos a partir del 1 de enero de 2001. A dicha operación de fusión seguirá inmediatamente una oferta pública de adquisición de acción (OPA) que lanzará la también sociedad cotizada Vallehermoso, S.A. sobre el 100% del capital de la Sociedad.

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.



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285057²



3. **CLASE 8^a**
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 inmateriales

Las inmovilizaciones inmateriales (aplicaciones informáticas) figuran contabilizadas a su precio de adquisición. Una vez se produzca su entrada en funcionamiento, la amortización de las mismas será calculada según el método lineal, en función de los años de vida útil de los elementos.

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:

	<u>%</u>
Inmuebles para arrendamiento	1,33
Instalaciones, mobiliario y Otro inmovilizado	10 -15

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

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 de balance. La dotación de provisiones se realiza atendiendo a la evolución de los fondos propios de la sociedad participada.



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285058³



CLASE 8ª
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 doce meses siguientes y a largo plazo aquellas que superen dicho período.



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285059⁴



CLASE 8^a
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>951.217</u>	<u>52.321</u>	<u>289.156</u>	<u>714.382</u>
Total	<u>951.217</u>	<u>52.321</u>	<u>289.156</u>	<u>714.382</u>

Las adiciones corresponden a los gastos de ampliación de capital en los que la Sociedad está incurriendo en su proceso de fusión.



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285060⁵



5. Inmovilizaciones inmaterial

CLASE 0.^a
INMATERIALES

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Inmovilizaciones inmaterial han sido los siguientes (expresado en miles de pesetas):

COSTE	Aplicaciones Informáticas
Saldo inicial	-
Adiciones	<u>30.828</u>
Saldo final	<u>30.828</u>

Dentro de este epígrafe la Sociedad está registrando el coste generado por la instalación de un nuevo programa informático.

6. 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>
COSTE						
Saldo inicial	1.073.875	75.742.708	196.777	2.211.402	38.783	79.263.545
Adiciones	1.975.984	6.227.717	496.215	4.061.643	10.464	12.772.023
Bajas	-	(10.490.591)	(1.703)	-	-	(10.492.294)
Trasposos	<u>(1.073.875)</u>	<u>3.433.953</u>	<u>-</u>	<u>(2.360.078)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>1.975.984</u>	<u>74.913.787</u>	<u>691.289</u>	<u>3.912.967</u>	<u>49.247</u>	<u>81.543.274</u>
AMORTIZACIONES						
Saldo inicial	-	874.033	21.340	-	9.039	904.412
Dotaciones	-	591.857	37.488	-	6.609	635.954
Bajas	<u>-</u>	<u>(173.848)</u>	<u>(37)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(173.885)</u>
Saldo final	<u>-</u>	<u>1.292.042</u>	<u>58.791</u>	<u>-</u>	<u>15.648</u>	<u>1.366.481</u>
PROVISIONES						
Saldo inicial	-	-	-	-	-	-
Dotaciones	<u>-</u>	<u>27.121</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27.121</u>
Saldo final	<u>-</u>	<u>27.121</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27.121</u>
VALOR NETO						
Inicial	<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>
Final	<u>1.975.984</u>	<u>73.594.624</u>	<u>632.498</u>	<u>3.912.967</u>	<u>33.599</u>	<u>80.149.672</u>



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285061⁶



CLASE 8^a
Terrenos

Las adiciones producidas en este epígrafe corresponden a la adquisición de dos terrenos, uno sito en el polígono de Mas Blau (Prat de Llobregat) por importe de 442 millones de pesetas y el otro sito en el parque empresarial de Augusta Park (San Cugat del Vallés) por importe de 1.533 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>Valor</u> <u>Coste</u>
Parque Astur (Asturias)	2.838
Pedrola II (Zaragoza)	1.274
Centro Oeste (Madrid)	801
Alovera II (Guadalajara)	561
Resto Inferior a 500 Mill.	<u>754</u>
Total	<u>6.228</u>

Al cierre del ejercicio la Sociedad tiene acordado y pendiente de formalización la adquisición de distintos inmuebles por importe aproximado de 11.300 millones de pesetas.

Las bajas de inmovilizado más significativas producidas durante el ejercicio corresponden a los siguientes activos:

<u>Localización</u>	<u>Valor</u> <u>Coste</u>
La Vaguada (Madrid)	2.427
50% Pº de Gracia, 56 (Barcelona)	2.018
12 locales BNP (varios)	1.070
Garbi (Paréts Vallés)	870
Edificio Promosan (Tres Cantos)	847
Tierra de Barros (Coslada)	834
Arroyo Culebro (Getafe)	575
Resto Inferior a 500 Mill.	<u>1.849</u>
Total	<u>10.490</u>



CLASE 8ª

El resultado neto derivado de las operaciones anteriormente indicadas de venta de inmuebles para arrendamiento realizadas durante este ejercicio económico asciende a 2.966 millones de pesetas de beneficio.

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 47.435 millones de pesetas aproximadamente. El valor contable de los inmuebles hipotecados asciende a 72.580 millones de pesetas, siendo su valor de mercado 110.961 millones de pesetas.

Anticipos e inmovilizaciones en curso

Los movimientos más significativos dentro del epígrafe corresponden al pago del tercer y último plazo de la opción de compra correspondiente a un inmueble sito en Miami (Estados Unidos), por importe de 830 millones, y el anticipo concedido para la adquisición de un conjunto industrial ubicado en Cabanillas del Campo (Guadalajara) por importe de 899 millones de pesetas.

Las reclasificaciones se deben fundamentalmente a la finalización de las obras correspondientes al edificio de oficinas en San Cugat del Vallés (Barcelona).

7. Inmovilizaciones financieras

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

	<u>Participaciones</u>	<u>Créditos</u>	<u>Depósitos y fianzas</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	9.397.062	450.282	598.351	10.445.695
Entradas	898.267	-	258.891	1.157.158
Bajas	(294.644)	(265.214)	(97.121)	(656.979)
Saldo final	<u>10.000.685</u>	<u>185.068</u>	<u>760.121</u>	<u>10.945.874</u>
Provisiones				
Saldo inicial	1.477	-	-	1.477
Dotación	<u>200.000</u>	-	-	<u>200.000</u>
Saldo final	<u>201.477</u>	-	-	<u>201.477</u>
Saldo inicial	<u>9.395.585</u>	<u>450.282</u>	<u>598.351</u>	<u>10.444.218</u>
Saldo final	<u>9.799.208</u>	<u>185.068</u>	<u>760.121</u>	<u>10.744.397</u>



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285063⁸**CLASE 8ª**
Participaciones en empresas del grupo

La situación de las inversiones a 31 de diciembre de 2000 es como sigue (en miles de pesetas):

Empresa	% participación	Coste			Provisión			Valor Neto Inicial	Valor Neto Final
		Saldo Inicial	Altas	Bajas	Saldo Final	Saldo Inicial	Dotación		
Campo Salinas, S.A.	100,00	104.378	-	-	104.378	-	-	104.378	104.378
Prima Investment Intal, B.V.	100,00	2.841	-	-	2.841	1.477	-	1.364	1.364
Cia. Urbanizadora del Norte, S.A.	100,00	65.163	-	(65.163)	-	-	-	65.163	-
Prima-RSE (Omni) Soc. Imob,S.A.	50,00	205.971	-	(205.971)	-	-	-	205.971	-
		<u>378.353</u>	-	<u>(271.134)</u>	<u>107.219</u>	<u>1.477</u>	-	<u>376.876</u>	<u>105.742</u>

De las sociedades relacionadas, Prima Investment Intal B.V. no ha tenido actividad en el ejercicio.

Participaciones en empresas asociadas

Empresa	% participación	Saldo				Saldo Final	Saldo Inicial	Dotación	Saldo Final	Valor Neto Inicial	Valor Neto Final
		Inicial	Altas	Bajas	Trasposos						
WCM, AG.	1,24	2.298.326	-	-	-	2.298.326	-	-	2.298.326	2.298.326	
Hornumeco, S.A.	10,00	100.000	-	-	-	100.000	-	-	100.000	100.000	
Maag Holdings, AG.	20,23	1.372.685	898.267	(23.510)	4.162.213	6.409.655	-	200.000	200.000	1.372.685	6.209.655
RSE Projektmanagement, AG	10,00	574.523	-	-	-	574.523	-	-	574.523	574.523	
Centre D'Oci Les Gavarras, S.L.	21,50	90.300	-	-	-	90.300	-	-	90.300	90.300	
Maag Property Company, AG	40,00	4.162.213	-	-	(4.162.213)	-	-	-	4.162.213	-	
RSE Eurolux, GmbH.	50,00	420.662	-	-	-	420.662	-	-	420.662	420.662	
		<u>9.018.709</u>	<u>898.267</u>	<u>(23.510)</u>	-	<u>9.893.466</u>	-	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>9.018.709</u>	<u>9.693.466</u>
Total participaciones (grupo y asociadas)		<u>9.397.062</u>	<u>898.267</u>	<u>(294.644)</u>	-	<u>10.000.685</u>	<u>1.477</u>	<u>200.000</u>	<u>201.477</u>	<u>9.395.585</u>	<u>9.799.208</u>

Los movimientos más significativos producidos durante el ejercicio han sido la venta de la participación que la Sociedad mantenía en Cía Urbanizadora del Norte, S.A. y la venta de la participación que la sociedad tenía en Prima-RSE (Omni) Soc. Imob, S.A., el traspaso al epígrafe de Empresas Asociadas de la participación que la Sociedad mantenía en R.S.E., AG. al acudir al canje de acciones originado como consecuencia de la oferta realizada por parte de W.C.M., AG. Asimismo, durante el ejercicio fue suscrita una ampliación de capital realizada por Maag Holdings, AG. mediante la aportación de las acciones de Maag Property Company en poder de la Sociedad.

De las entidades anteriormente mencionadas, admitidas a cotización en mercados bursátiles, a continuación se indica la diferencia (plusvalía/minusvalía) con el valor de cotización al 31 de diciembre de 2000 (expresada en miles de pesetas):



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285064⁹



CLASE 8ª

	% de participación	Nº de acciones	Cotización	Moneda	Mercado Cotización	Valor Neto Contable	Plusvalía
W.C.M., AG.	1,24	2.250.000	16	Euros	Frankfurt	2.298.326	3.691.570
Maag Holdings AG.	20,23	206.607	247	Franco Suizo	Zurich	6.209.655	(635.437)
						<u>8.707.981</u>	<u>3.056.133</u>

Nota: El tipo de cambio aplicado al Franco Suizo ha sido de 109,23 ptas a 29 de diciembre de 2.000.

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

Durante el ejercicio se ha producido un ofrecimiento de canje de acciones de WCM AG por acciones de RSE AG (3x1) como consecuencia de la oferta pública de adquisición realizada por la primera sobre los accionistas de la segunda. Prima Inmobiliaria, S.A. aceptó la oferta por lo que obtuvo 2.250.000 títulos de WCM AG en canje por las acciones que poseía de RSE AG.

Créditos a empresas del grupo y asociadas

Este epígrafe se detalla en la nota 16.

8. Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2000 la Sociedad poseía 600.000 acciones propias, (aproximadamente el 1,48% del Capital Social), a un cambio medio de 1.314 pesetas por acción. Al cierre del ejercicio, la cotización fue de 11 euros por acción (1.830,24 pesetas). Dichas acciones han sido adquiridas en virtud de los acuerdos adoptados por las distintas Juntas Generales de Accionistas.

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):

	Saldo inicial	Adiciones	Amortización	Saldo Final
Gastos a distribuir en varios ejercicios	335.126	40.194	95.466	279.854
	<u>335.126</u>	<u>40.194</u>	<u>95.466</u>	<u>279.854</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.



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285065¹⁰



10. Existencias
CLASE 8.ª

Este epígrafe está compuesto principalmente por los terrenos sitos en Meco (Madrid) registrado por un valor contable de 1.134 millones de pesetas.

Durante el ejercicio las bajas de existencias por ventas corresponden a las parcelas de terreno que la Sociedad tenía en Jerez, así como a una parte de terrenos de Meco, mencionados en el párrafo anterior. El beneficio conjunto de ambas ventas asciende a 555 millones de pesetas.

11. Deudores

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

Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.895.634
Deudores varios	128.718
Administraciones Públicas	447.376
Cuentas corrientes con socios, administradores y personal	<u>239.753</u>
	<u>4.711.481</u>

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

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

Clientes por ventas	3.848.822
Arrendatarios	<u>46.812</u>
	<u>3.895.634</u>

Bajo el epígrafe de clientes por ventas se encuentra recogido principalmente los importes pendientes de cobro por ventas de terrenos por aproximadamente 1.781 millones de pesetas y que están documentados en efectos avalados por una entidad financiera. Asimismo se incluyen en dicho saldo 1.622 millones de pesetas correspondientes a las cantidades pendientes de cobro por la venta del 50% de paseo de Gracia 56 que serán satisfechos en el momento de la subrogación del deudor en el 50% de la carga hipotecaria.

Deudores varios

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



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285066¹¹



Deudores Diversos	18.540
CLASE 8ª Deudores Provisiones de Fondos	101.029
Provisiones Gastos de Comunidad	14.266
Menos: Provisión insolvencias deudores diversos	<u>(5.117)</u>
	<u>128.718</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 2000	419.652
Otros	<u>27.724</u>
	<u>447.376</u>

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 2,70 % y el 4,9 %.

13. Fondos propios

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

	<u>Capital</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reserva para acciones Propias</u>	<u>Reservas Especiales</u>	<u>Resultados negativos de Ejercicios anteriores</u>	<u>Pérdidas y Ganancias</u>
Saldo al 01.01.00	40.395.998	27.574.830	1.323.145	68.142	(32.334.058)	4.029.908
Distribución resultado 1999	-	-	-	-	4.029.908	(4.029.908)
Reducción capital social	(3.959.306)	-	-	-	-	-
Ampliación capital social	3.959.306	-	-	-	-	-
Traspaso Reservas	-	534.731	(534.731)	-	-	-
Distribución prima emisión	-	(3.959.306)	-	-	-	-
Resultado al 31.12.00	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.537.052</u>
Saldo al 31.12.00	<u>40.395.998</u>	<u>24.150.255</u>	<u>788.414</u>	<u>68.142</u>	<u>(28.304.150)</u>	<u>4.537.052</u>



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285067¹²



Capital suscrito
CLASE 8.ª

La Junta General de Accionistas en sus reuniones del 27 de marzo y 10 de octubre de 2000, acordó reducir el capital social por importe de 1.594 y 2.365 millones de pesetas y simultáneo aumento de capital por los mismos importes y con cargo a la reserva por prima de emisión, por lo que la cifra de capital social resultó inalterada.

El destino de la reducción de capital fue la devolución de aportaciones, a los accionistas con derecho a ello, de sendos importes de 40 y 59,32 pesetas por acción.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2000 el Capital Social de la Sociedad está compuesto por 40.464.140 acciones al portador de 6 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas, con igualdad de derechos políticos y económicos.

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>
R.S.E. AG	15,29
Pirosto Real Estate, S.A.	15,07
Grupo Torras (Kuwait Investment Office)	7,19

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).

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad tiene delegada la facultad de efectuar uno o varios aumentos de capital, antes del 27 de marzo de 2.005, por un importe máximo de hasta 20.224.175.156 pesetas, sin previa consulta a la Junta General y con las condiciones que se estimen más oportunas, aunque siempre con aportación dineraria.

Prima de emisión de acciones

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

Con fecha 27 de marzo y 10 de octubre de 2000, la Junta General de Accionistas acordó la ampliación de capital social por importe de 1.594 y 2.365 millones de pesetas respectivamente, con cargo a esta reserva.



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285068¹³



Reservas para acciones propias

CLASE 8.^a

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 negativo de ejercicios anteriores

Los movimientos reflejados en este epígrafe se corresponden con la imputación de los resultados del ejercicio 1999 aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución del resultado de 2000, 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. Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Los movimientos más significativos registrados en este epígrafe corresponden a la cancelación del contrato de cuentas en participación que existía sobre el edificio de Paseo de Gracia 56 (Barcelona) por importe de 880 millones de pesetas así como al importe recibido por una opción de compra sobre los terrenos de Meco ejercitable hasta el año 2003.

15. Provisión para riesgos y gastos

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

Saldo inicial	104.878
Altas	183.810
Bajas	<u>(17.053)</u>
Saldo final	<u>271.635</u>



El saldo que mantiene la Sociedad en este concepto corresponde a la estimación de los importes que podrían llegar a ser exigibles, entre otros, por liquidaciones de tasas, contribuciones, arbitrios u otros tributos, por parte de corporaciones locales, y que no tienen carácter de firme a dicha fecha, así como un importe de 168 millones de pesetas correspondiente a la provisión registrada al cierre del ejercicio para hacer frente a los posibles compromisos que podrían derivarse por los Planes de Opciones sobre Acciones en el ejercicio.

16. 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>Créditos con empresas del grupo</u>	<u>Deudas con empresas del grupo</u>
Campo Salinas, S.A.	-	22.308
RSE Eurolux, GmbH	<u>185.068</u>	-
	<u>185.068</u>	<u>22.308</u>

17. 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	50.112.757
Depósitos y fianzas	1.416.828
Acreedores por inmovilizado	<u>147.784</u>
	<u>51.677.369</u>

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 en su mayoría fijo, para un período de 10 años desde su obtención, y oscila entre el 4,8% y el 6,7%, siendo el medio ponderado el 5,6%. El vencimiento final de dichos préstamos oscila entre un período de 10-18 años.



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285070¹⁵



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

2002	1.665.361
2003	1.879.214
2004	1.923.567
2005	2.048.103
2006	2.172.989
Años posteriores	<u>36.123.523</u>
Total préstamos hipotecarios a largo plazo	<u>45.812.757</u>
Otros préstamos a largo plazo	<u>4.300.000</u>
Total deudas con entidades de crédito a largo plazo	<u>50.112.757</u>

Otros préstamos a largo plazo corresponde al préstamo recibido por una entidad financiera con vencimiento julio del 2002 con garantía pignoraticia 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.

18. Deudas con entidades de crédito a corto plazo

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

Préstamos hipotecarios (importes a corto plazo)	1.622.307
Lineas de crédito	666.628
Intereses a corto plazo con entidades de crédito	<u>424.224</u>
	<u>2.713.159</u>

La Sociedad dispone con distintas entidades financieras, de pólizas de crédito por un límite de hasta 2.676 millones de pesetas

19. Acreeedores comerciales

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



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285071¹⁶



CLASE 8ª	
Anticipos de Clientes	48.326
Acreeedores por servicios	24.401
Acreeedores diversos	<u>437.996</u>
	<u>510.723</u>

20. Otras deudas no comerciales a corto plazo

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

Acreeedores de Inmovilizado a corto plazo	1.408.787
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	111.535
Administraciones Públicas	17.411
Otros	<u>135</u>
	<u>1.537.868</u>

Acreeedores de inmovilizado a corto plazo

Corresponde fundamentalmente a los importes pendientes de pago por la adquisición de unas naves industriales en Guadalajara, así como por la construcción de un edificio de oficinas en San Cugat del Vallés.

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. Las bases imponibles negativas, una vez realizada la compensación correspondiente al ejercicio de 2000 en el Impuesto sobre Sociedades, se estiman en aproximadamente 23.569 millones de pesetas.

De dicho importe 5.798 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, y 6.853 hasta el 2010. La Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia, no ha registrado el crédito fiscal derivado de las bases imponibles negativas anteriormente indicadas.

La Sociedad ha incorporado al cierre del ejercicio bases negativas por importe de 10.464 millones de pesetas como consecuencia de la reversión de ajustes por eliminación de participaciones realizados en ejercicios anteriores.

La Sociedad mantiene abiertos a inspección los ejercicios 1997 a 2000 para todos los impuestos que le son aplicables.



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.



OF7285072¹⁷

22. **CLASE 8ª**
Ingresos y gastos

Otra información sobre ingresos y gastos

Durante este período la Sociedad no ha realizado transacciones significativas en moneda extranjera. No hay contraídos por parte de la Sociedad ningún compromiso u obligación en materia de pensiones.

Al cierre del período la plantilla de la Sociedad se componía de diecinueve personas, compuesta de la siguiente forma: tres directivos ejecutivos, cuatro directores inmobiliarios, una responsable de inversores y analistas, tres responsables del área financiero-administrativa, y ocho en funciones auxiliares de administración y secretariado.

Retribución a los administradores

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

Por otra parte, de acuerdo con lo previsto en los estatutos de la Sociedad, la retribución total devengada en favor de los siete miembros del Consejo de Administración ha ascendido a treinta y cinco millones de pesetas durante 2000, 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 de 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 implantó un plan de opciones sobre acciones de la propia Sociedad que afectó inicialmente a tres de sus directivos (dos de ellos administradores), y por un volumen de 300.000 acciones. Dichas opciones pueden ser ejercitadas en distintos tramos, comenzando las primeras en septiembre del 2.000 y manteniéndose tramos no ejecutables hasta septiembre del 2.003. Así mismo, la Sociedad ha ampliado el plan de opciones, durante el ejercicio 2.000 en un volumen de 300.000 acciones adicionales, siendo los destinatarios del mismo todo el personal de la sociedad. Los plazos, condiciones y principales características de este segundo



plan son de una estructura simonon con fecha 27 de marzo de 2000 la Junta General ha ratificado tanto la concesión de derechos de opción sobre acciones de la sociedad a favor de Directivos y Administrativos como la concesión de derechos de opción a favor de todo el personal de la sociedad.

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

23. **Resultados financieros**

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

Resultados positivos:

- Ingresos de valores de renta fija	81.748
- Ingresos de crédito	120.619
- Otros intereses e ingresos asimilados	<u>23.313</u>
	<u>225.680</u>

Menos resultados negativos:

- Intereses de deudas a largo plazo	(2.847.862)
- Intereses de deudas a corto plazo	<u>(39.784)</u>
	<u>(2.887.646)</u>

Resultados financieros negativos netos (2.661.966)

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 y cartera control	3.171.913
- Beneficio por operaciones con acciones propias	137.856
- Ingresos extraordinarios	62.491
- Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	<u>4.124</u>
	<u>3.376.384</u>

Resultados negativos:

- Variación provisiones de inmovilizado material y cartera de control	(227.121)
- Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	(65.098)
- Gastos extraordinarios	(235.705)
- Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	<u>(107.615)</u>
	<u>(635.539)</u>

Resultados extraordinarios positivos netos 2.740.845



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285074¹⁹



25. Hechos posteriores

CLASE 8.ª

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad continúa con su proceso de fusión mencionado en la nota 1 sin que se hayan producido hechos que por su relevancia pudieran tener un efecto significativo sobre la información que se incluye en la presente memoria.

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

	<u>En miles de pesetas</u>	
	<u>31.12.00</u>	<u>31.12.99</u>
<u>Orígenes de fondos</u>		
Recursos procedentes de las operaciones	2.708.388	4.936.214
Acreeedores a largo plazo	2.720.269	17.156.490
Enajenación y cancelación anticipada de Inmovilizaciones		
- materiales	13.220.999	3.027.892
- financieras	861.204	3.480.239
Enajenación de acciones propias	674.054	-
Traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	118.923	97.577
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	<u>142.736</u>	<u>1.675.468</u>
Total orígenes de fondos	<u>20.446.573</u>	<u>30.373.880</u>
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (disminución del Capital Circulante)	<u>342.426</u>	<u>9.156.083</u>
<u>Aplicaciones de fondos</u>		
Recursos aplicados en las operaciones	-	-
Adquisiciones de inmovilizaciones		
- Gastos de establecimiento	52.321	16.993
- inmatrimales	30.828	-
- materiales	12.772.023	26.547.799
- financieras	1.157.158	8.603.428
Distribución prima de emisión	3.959.306	594.706
Traspaso a corto plazo y cancelación anticipada de deuda a largo plazo	1.895.616	1.974.754
Provisión para riesgos y gastos	1.553	11.000
Gastos a distribuir en varios ejercicios	40.194	225.258
Cancelación ingresos a distribuir a varios ejercicios	880.000	657.127
Acciones propias	-	<u>898.898</u>
Total aplicaciones de fondos	<u>20.788.999</u>	<u>39.529.963</u>
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)	<u>-</u>	<u>-</u>



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285075²⁰



Variación del capital circulante

CLASE 8.^a

	En miles de pesetas			
	31.12.00		31.12.99	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias		302.818	1.207.049	-
Deudores	8.413		-	4.340.338
Acreedores	1.169.505		-	3.045.883
Inversiones financieras temporales		1.169.766	-	2.976.075
Tesorería		43.710	-	3.445
Ajustes por periodificación		4.050	2.609	-
Total	<u>1.177.918</u>	<u>1.520.344</u>	<u>1.209.658</u>	<u>10.365.741</u>
Variación del Capital Circulante		<u>342.426</u>		<u>9.156.083</u>

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

	En miles de pesetas	
	31.12.00	31.12.99
Resultado del período	4.537.052	4.029.908
Aumentos:		
Dotaciones a la amortización	1.020.576	885.379
Dotación provisión de inmovilizado	227.121	-
Provisión para riesgos y gastos	168.310	-
Pérdida procedente de la enajenación de inmovilizaciones financieras	<u>65.098</u>	<u>88.670</u>
Total aumentos	<u>1.481.105</u>	<u>974.049</u>
Disminuciones:		
Beneficio procedente de la enajenación de inmovilizaciones materiales	3.171.913	67.743
Beneficio operaciones con acciones propias	<u>137.856</u>	-
Total disminuciones	<u>3.309.769</u>	<u>67.743</u>
Recursos procedentes / (aplicados) en las operaciones	<u>2.708.388</u>	<u>4.936.214</u>



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

OF7285076²¹



27. Nombre y dirección de las empresas del grupo participadas

CLASE 8.^a
PÉSETAS

Empresa

Prima Investment Intal, BV
Campo Salinas, S.A.

Domicilio

World Trade Center, Amsterdam (Holanda)
Alcala, nº 44 (Madrid)



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Informe de Gestión año 2000

OF7285077



Después de la realización de las ampliaciones de capital de los ejercicios 97 y 98 el presente ejercicio muestra los resultados del esfuerzo realizado por la compañía para incrementar su valor y rentabilizar la confianza que los inversores pusieron en dichas ampliaciones.

Fruto de la misma y con la finalidad de simplificar los datos, cabe mencionar que mediante las aportaciones recibidas en las ampliaciones, 32.371 millones de pesetas las inversiones realizadas han ascendido a fecha de cierre del ejercicio a un importe superior a 90.000 millones de pesetas.

Este es un ejercicio que podríamos denominar de "consolidación" para Prima.

En el ámbito internacional se han consolidado posiciones fundamentalmente mediante la aceptación del canje de acciones de WCM por acciones de RSE, así como por la aportación de las acciones de Maag Property Company a Maag Holding que han llevado a que PRIMA finalice el ejercicio con una participación de más del 20% en esta compañía inmobiliaria cotizada suiza.

El incremento en más de un 22,6% del importe de ingresos por arrendamiento es realmente un reflejo de la excelente evolución en la principal entidad de la Sociedad. En este sentido hay que destacar el valor que en el sector inmobiliario adquiere el tener un importe de ingresos recurrentes fundamentado en arrendamientos. En otras palabras se crea valor en la compañía y por tanto para sus accionistas.

No puede decirse en este ejercicio que el beneficio de las actividades ordinarias pueda compararse homogéneamente con el del anterior, dado que el impacto que la venta de existencias generó en 1.999 debería tener una consideración más extraordinaria que ordinaria.

No obstante lo anterior, y con la política de rotación de activos no estratégicos que siempre se ha mantenido en nuestra sociedad, se ha alcanzado un resultado neto que supone un incremento superior al 12,6% en relación con el alcanzado en el ejercicio anterior.

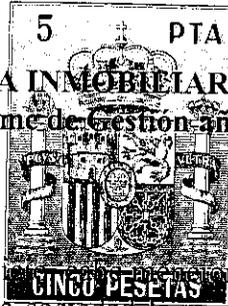
La Sociedad no ha invertido importe alguno en investigación y desarrollo en el ejercicio.

Durante el ejercicio y de acuerdo con lo autorizado por las Juntas Generales de Accionistas se han efectuado adquisiciones y enajenaciones de acciones propias de la Sociedad. La infravaloración de las mismas así como la posible utilización como cobertura de los programas de planes de acciones fueron los motivos fundamentales para dichas transacciones. Así se han adquirido durante el ejercicio 785.323 acciones y se han enajenado 1.227.568 acciones. Dichas acciones representaron respectivamente un 1,9% y un 3,0% del capital social. La contraprestación de los citados movimientos correspondió a los que el mercado bursátil fija en cada operación. Al cierre del ejercicio, la sociedad poseía 600.000 acciones propias (aproximadamente 1,48% del capital social) a un cambio medio de 1.314 pesetas.



PRIMA INMOBILIARIA, S.A.
Informe de Gestión año 2000

OF7285078



CLASE 8ª
Como hecho más destacable del ejercicio 2000, se ha alcanzado el acuerdo alcanzado entre Prima y Vallehermoso para integrar a nuestra sociedad la rama de patrimonio recientemente creada por la segunda. Esta operación está siendo realizada a dos fases, la primera corresponde a la absorción por parte de Prima de la filial patrimonialista, creada por Vallehermoso, S.A., Vallehermoso Renta, S.A.U. y la segunda fase concluirá con la presentación de una OPA de Vallehermoso, S.A. por el 100% del capital de PRIMA.

Hechos posteriores significativos a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, es seguir haciendo mención a que Prima continúa con el proceso de fusión arriba mencionado sin que se haya producido nada que por su relevancia pudiera tener un efecto relevante sobre la información que se incluye en la presente memoria.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas anuales consolidadas e
Informe de Gestión de 2000

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los accionistas de
Prima Inmobiliaria, S.A.

1. 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 2000, 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 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2000. Con fecha 29 de febrero de 2000 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1999 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 2000 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 2000 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 2000. 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
Socio – Auditor de Cuentas

23 de enero de 2001

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

**Cuentas Anuales e
Informe de Gestión de 2000**

Las cuentas anuales e informe de gestión adjuntos han sido formulados con fecha 22 de enero de 2001 y se componen de 25 páginas en papel timbrado desde la OF7285079 a la OF7285103.

Consejo de Administración:

Presidente y

Consejero Delegado: D. Juan F. Gómez Hall



Vicepresidente:

D. Alfredo Lafita Pardo



Vocales:

D. Luis López de Herrera-Oria

Pirosto Real Estate, S.A. (*)



D. Laureano Roldán Aguilar

D. Ramón Blanco Balín



Dr. Lutz R. Ristow (**)

Secretario

no Consejero:

D. Ventura Garcés Bruses

(*) Representada por D. José Pérez Díaz

(**) Falta firma de D. Lutz R. Ristow por ausencia



OF7285079

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Balances de Situación al 31 de diciembre de 2000 y 1999**

(expresados en miles de pesetas)

CLASE 8ª

ACTIVO	2000	1999
Inmovilizado	92.312.342	92.824.856
Gastos de establecimiento	714.382	951.217
Inmovilizaciones inmateriales	30.828	-
Aplicaciones informáticas	30.828	-
Inmovilizaciones materiales	80.149.672	80.557.492
Terrenos e Inmuebles para arrendamiento	76.862.650	79.176.776
Instalaciones y mobiliario	691.289	196.777
Otro inmovilizado	3.962.214	2.250.185
Amortizaciones	(1.366.481)	(1.066.246)
Inmovilizaciones financieras	10.629.046	9.874.078
Participaciones en empresas asociadas	2.972.849	7.620.888
Participaciones en empresas puesta equivalencia	6.711.008	1.459.967
Créditos a empresas asociadas	185.068	194.872
Depósitos y fianzas	760.121	598.351
Deudores a largo plazo	-	118.923
Acciones de la Sociedad dominante	788.414	1.323.146
Gastos a distribuir en varios ejercicios	279.854	335.126
Activo circulante	6.039.088	7.606.172
Existencias	1.279.344	1.508.292
Deudores	4.711.490	4.732.794
Inversiones financieras temporales	25.391	1.195.157
Tesorería	22.863	119.365
Ajustes por periodificación	-	50.564
TOTAL ACTIVO	<u>98.631.284</u>	<u>100.766.154</u>



OF7285080

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balances de Situación al 31 de diciembre de 2000 y 1999
(expresados en miles de pesetas)

CLASE 8.^a

PASIVO	2000	1999
Fondos propios	41.615.936	41.027.555
Capital suscrito	40.395.998	40.395.998
Prima de emisión	24.150.255	27.574.830
Reservas para acciones propias	788.414	1.323.145
Reservas especiales	68.142	68.142
Reservas de la sociedad dominante	(28.304.150)	(32.334.057)
Reservas en sociedades consolidadas	(13.081)	(9.669)
Resultado atribuible a la sociedad dominante	4.530.358	4.009.166
Intereses minoritarios	-	37.558
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	298.492	1.035.756
Provisión para riesgos y gastos	277.635	110.878
Acreedores a largo plazo	51.677.369	52.544.153
Deudas con entidades de crédito	50.112.757	50.952.378
Otros acreedores	1.564.612	1.591.775
Acreedores a corto plazo	4.761.852	6.010.254
Deudas con entidades de crédito	2.713.159	4.562.374
Deudas con empresas asociadas	-	227.146
Acreedores comerciales	510.825	368.662
Otras deudas no comerciales	1.537.868	834.634
Ajustes por periodificación	-	17.438
TOTAL PASIVO	<u>98.631.284</u>	<u>100.766.154</u>



PREVA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES OF 7285081
Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados
al 31 de diciembre de 2000 y 1999
(expresadas en millones de pesetas)

DEBE	2000	1999
Gastos CLASE 8ª		
Aprovisionamientos		
Consumos de terrenos y solares	334.921	2.866.257
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimilados	347.292	278.883
Cargas sociales	26.825	22.705
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	1.020.576	925.755
Variación de las provisiones de tráfico	6.691	55.801
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores	447.127	424.821
Tributos	110.637	75.818
Otros gastos gestión corriente	-	27.159
Beneficio de explotación	4.457.882	6.105.459
Gastos financieros y asimilados	2.887.646	2.526.047
Pérdidas sociedades puestas en equivalencia	6.590	-
Beneficio de las actividades ordinarias	1.789.534	3.769.408
Variación provisiones de inmovilizado	227.121	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado material, Inmaterial y cartera de control	65.098	88.675
Gastos extraordinarios	235.726	12.518
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	107.615	64.705
Resultados extraordinarios positivos	2.740.824	222.541
Beneficio consolidado antes de Impuestos	4.530.358	3.991.949
Impuesto sobre beneficios	-	114
Beneficio consolidado del ejercicio	4.530.358	3.991.835
Resultado atribuido a la minoría	-	17.331
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (Beneficio)	<u>4.530.358</u>	<u>4.009.166</u>



PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios anuales terminados
al 31 de diciembre de 2000 y 1999
(expresadas en miles de pesetas)

OF 7285082



HABER	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Ingresos CLASE 8ª		
Importe neto de la cifra de negocios	6.751.951	10.760.658
Ingresos por arrendamiento	5.843.982	4.970.964
Venta de inmuebles	890.092	5.735.928
Prestaciones de servicios	17.877	53.766
Otros ingresos de explotación	-	22.000
Pérdida de explotación	-	-
Ingresos valores renta fija	202.575	153.123
Otros intereses e ingresos asimilados	23.313	36.873
Resultados financieros negativos	2.668.348	2.336.051
Beneficios por enajenación de inmovilizado material		
Beneficios por operaciones con acciones propias	3.171.913	67.743
Ingresos extraordinarios	137.856	144.683
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	62.491	87.314
	4.124	88.699



1. Actividades y estructura del Grupo consolidado

Prima Inmobiliaria, S.A. es una sociedad cuya actividad principal se desarrolla en el sector inmobiliario, fundamentalmente mediante la explotación de inmuebles en régimen de arrendamiento, así como a través de 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.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Sociedad dominante se encuentra finalizando un proceso de fusión por absorción en el que la Sociedad dominante actúa como entidad absorbente de otra denominada Vallehermoso Renta, S.A.U. Las Juntas Generales Extraordinarias de sendas sociedades aprobaron el proyecto de fusión en sus reuniones del pasado 30 de noviembre de 2000. La fusión tendrá efectos económicos a partir del 1 de enero de 2001. A dicha operación de fusión seguirá inmediatamente una oferta pública de adquisición de acción (OPA) que lanzará la también sociedad cotizada Vallehermoso, S.A. sobre el 100% del capital de la Sociedad dominante.

La relación de sociedades dependientes y asociadas de la Sociedad dominante incluidas en la consolidación, de acuerdo con los criterios de consolidación generalmente aceptados, es la siguiente:

<u>Denominación social</u>	<u>% Participación</u> <u>Directa</u>	<u>Supuesto que determina</u> <u>su configuración</u>	<u>Domicilio</u>
- Sociedades dependientes:			
Prima Investment International B.V.	100,00	Totalidad derechos de voto	World Trade Center, Amsterdam (Holanda)
Campo Salinas, S.A.	100,00	Totalidad derechos de voto	Alcalá 44, 2º (Madrid)
- Sociedades asociadas:			
Maag Holdings AG	20,23	No se participa gestión	Hardstrasse 219 (Zurich)
Centre D'oci Les Gavarres, S.L.	21,50	No se participa gestión	Viniato, 47 (Barcelona)
RSE Eurolux GmbH	50,00	No se participa gestión	11 Boulevard Prince Henri (Luxemburgo)

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 2000.

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 el fin de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados económicos del Grupo consolidado.

CLASE 8ª

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:

Sociedad

Método aplicado

Campo Salinas, 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
RSE Eurolux GmbH	Puesta en equivalencia

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

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 su caso, 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 dichos activos serán utilizadas como fuente de autofinanciación en cada sociedad dependiente.

CLASE 8ª

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.

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 inmateriales

Las inmovilizaciones inmateriales (aplicaciones informáticas) figuran contabilizadas a su precio de adquisición. Una vez se produzca su entrada en funcionamiento, la amortización de las mismas será calculada según el método lineal, en función de los años de vida útil de los elementos.

Inmovilizaciones materiales

Las inmovilizaciones materiales se presentan valoradas al coste de adquisición y, en su caso, con las actualizaciones legales aplicadas (1979). Se encuentran incluidos bajo este epígrafe aquellos elementos que se encuentran vinculados al Grupo consolidado de manera permanente. Las inmovilizaciones materiales se amortizan según los siguientes coeficientes:

	<u>%</u>
Construcciones	1,33
Instalaciones, mobiliario y Otro inmovilizado	10-15

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

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



Inmovilizaciones financieras

CLASE 8ª

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, 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.

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 CLASE 8ª 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 doce 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 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>951.217</u>	<u>52.321</u>	<u>289.156</u>	<u>714.382</u>
Total	<u>951.217</u>	<u>52.321</u>	<u>289.156</u>	<u>714.382</u>

**5. Inmovilizaciones inmateriales**

Los movimientos habidos en las Inmovilizaciones inmateriales han sido los siguientes (expresado en miles de pesetas):

COSTE	<u>Aplicaciones Informáticas</u>
Saldo inicial	-
Adiciones	30.828
Saldo final	30.828

Dentro de este epígrafe la Sociedad dominante está registrando el coste generado por la instalación de un programa informático.

6. Inmovilizaciones materiales

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

COSTE	<u>Terrenos y Construcción</u>	<u>Inmuebles para Arrendamiento</u>	<u>Instalaciones y mobiliario</u>	<u>Anticipos e Imm. en curso</u>	<u>Otro Inmovilizado</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	1.073.875	78.102.901	196.777	2.211.402	38.783	81.623.738
Eliminaciones(*)	-	(2.360.193)	-	-	-	(2.360.193)
Adiciones	1.975.984	6.227.717	496.215	4.061.643	10.464	12.772.023
Bajas	-	(10.490.591)	(1.703)	-	-	(10.492.294)
Trasposos	(1.073.875)	3.433.953	-	(2.360.078)	-	-
Saldo final	1.975.984	74.913.787	691.289	3.912.967	49.247	81.543.274
AMORTIZACIONES						
Saldo inicial	-	1.035.867	21.340	-	9.039	1.066.246
Eliminaciones(*)	-	(161.834)	-	-	-	(161.834)
Dotaciones	-	591.857	37.488	-	6.609	635.954
Bajas	-	(173.848)	(37)	-	-	(173.885)
Saldo final	-	1.292.042	58.791	-	15.648	1.366.481
PROVISIONES						
Saldo inicial	-	-	-	-	-	-
Dotaciones	-	27.121	-	-	-	27.121
Saldo final	-	27.121	-	-	-	27.121
VALOR NETO						
Inicial	1.073.875	77.067.034	175.437	2.211.402	29.744	80.557.492
Final	1.975.984	73.594.624	632.498	3.912.967	33.599	80.149.672

(*) Las eliminaciones corresponden al inmueble de Prima-RSE (OMNI) Sociedade Im., S.A., debido a que al haber sido vendida la participación por la Sociedad dominante durante el ejercicio 2000, no ha sido incluida en el perímetro de consolidación

Terrenos**CLASE 8ª**

Las adiciones producidas en este epígrafe corresponden a la adquisición de dos terrenos, uno sito en el polígono de Mas Blau (Prat de Llobregat) por importe de 442 millones de pesetas y el otro sito en el Parque empresarial de Augusta Park (San Cugat del Vallés) por importe de 1.533 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):

	Valor Coste
Parque Astur (Asturias)	2.838
Pedrola II (Zaragoza)	1.274
Centro Oeste (Madrid)	801
Alovera II (Guadalajara)	561
Resto Inferior a 500 Mill.	<u>754</u>
Total	<u>6.228</u>

Al cierre del ejercicio la Sociedad dominante tiene acordado y pendiente de formalización la adquisición de distintos inmuebles por importe aproximado de 11.300 millones de pesetas.

Las bajas de inmovilizado más significativas producidas durante el ejercicio corresponden a los siguientes activos:

<u>Localización</u>	Valor Coste
La Vaguada (Madrid)	2.427
50% Pº de Gracia, 56 (Barcelona)	2.018
12 locales BNP (varios)	1.070
Garbi (Paréts Vallés)	870
Edificio Promosan (Tres Cantos)	847
Tierra de Barros (Coslada)	834
Arroyo Culebro (Getafe)	575
Resto Inferior a 500 Mill.	<u>1.849</u>
Total	<u>10.490</u>



El resultado neto derivado de las operaciones anteriormente indicadas de venta de inmuebles para arrendamiento realizadas durante este ejercicio económico asciende a 2.966 millones de pesetas de b

CLASE 8ª

Al cierre del ejercicio la mayoría de los inmuebles que posee la Sociedad dominante están hipotecados en garantía de la devolución de préstamos obtenidos de instituciones financieras por importe de 47.435 millones de pesetas aproximadamente. El valor contable de los inmuebles hipotecados asciende a 72.580 millones de pesetas, siendo su valor de mercado 110.961 millones de pesetas.

Anticipos e inmovilizaciones en curso

Los movimientos más significativos dentro del epígrafe corresponden al pago del tercer y último plazo de la opción de compra correspondiente a un inmueble sito en Miami (Estados Unidos), por importe de 830 millones, y el anticipo concedido para la adquisición de un conjunto industrial ubicado en Cabanillas del Campo (Guadalajara) por importe de 899 millones de pesetas.

Las reclasificaciones se deben fundamentalmente a la finalización de las obras correspondientes al edificio de oficinas en San Cugat del Vallés (Barcelona).

7. Inmovilizaciones financieras

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

	<u>Participaciones en empresas asociadas</u>	<u>Particip.soc. puesta en equiv</u>	<u>Créditos</u>	<u>Depósitos y fianzas</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	7.620.888	1.459.967	194.872	598.351	9.874.078
Entradas	-	674.755	-	258.891	933.646
Bajas	(65.163)	(6.590)	(9.804)	(97.121)	(178.678)
Traspasos	(4.582.876)	4.582.876	-	-	-
Saldo final	<u>2.972.849</u>	<u>6.711.008</u>	<u>185.068</u>	<u>760.121</u>	<u>10.629.046</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>Traspasos</u>	<u>Saldo Final</u>
Compañía Urbanizadora del Norte, S.A.	100,00	65.163	-	(65.163)	-	-
W.C.M., AG	1,24	2.298.326	-	-	-	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	420.663	-	-	(420.663)	-
		<u>7.620.888</u>	<u>-</u>	<u>(65.163)</u>	<u>(4.582.876)</u>	<u>2.972.849</u>



Los movimientos más significativos producidos durante el ejercicio han sido la venta de la participación que la Sociedad dominante mantenía en Cía Urbanizadora del Norte, S.A. y la venta de la participación que la Sociedad dominante tenía en Prima-RSE (AG) Soc. Inmob, S.A. epígrafe de Empresas Asociadas de la participación que la Sociedad mantenía en R.S.E., AG. al acudir al canje de acciones originado como consecuencia de la oferta realizada por parte de W.C.M., AG. Asimismo, durante el ejercicio fue suscrita una aplicación de capital realizada por Maag Holdings, AG. mediante la aportación de las acciones de Maag Property Company en poder de la Sociedad.

Participaciones sociedades puesta en equivalencia

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

	% de participación	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Participación En Resultados	Traspasos	Saldo Final
Centre D'Oci Les Gavarres, S.L	21,50	87.282	-	-	(6.590)	-	80.692
Maag Holdings AG	20,23	1.372.685	674.755	-	-	4.162.213	6.209.653
RSE Eurolux, GmbH	50,00	-	-	-	-	420.663	420.663
		<u>1.459.967</u>	<u>674.755</u>	<u>-</u>	<u>(6.590)</u>	<u>4.582.876</u>	<u>6.711.008</u>

Durante el ejercicio se ha procedido el traspaso al epígrafe de Participaciones sociedades puesta en equivalencia de la participación que la Sociedad dominante mantiene en RSE Eurolux GmbH. Asimismo, durante el ejercicio fue suscrita una ampliación de capital realizada por Maag Holdings, AG. mediante la aportación de las acciones de Maag Property Company en poder de la Sociedad dominante traspasandose dicha participación a Participaciones sociedades puesta en equivalencia.

Ambas sociedades (RSE Eurolux, GmbH. y Maag Holdings, AG.) no fueron incluidas en la consolidación del anterior ejercicio debido a que ambas participaciones fueron adquiridas en el tramo final del mismo, por lo que a la Sociedad dominante no le correspondía participación significativa alguna en los resultados de ambas compañías.

De las entidades anteriormente mencionadas, admitidas a cotización en mercados bursátiles, a continuación se indica la diferencia (plusvalía/minusvalía) con el valor de cotización al 31 de diciembre de 2000 (expresada en miles de pesetas):

	% de participación	Nº de acciones	Cotización	Moneda	Mercado Cotización	Valor Neto Contable	Plusvalía
W.C.M., AG.	1,24	2.250.000	16	Euros	Frankfurt	2.298.326	3.691.570
Maag Holdings AG.	20,23	206.607	247	Franco Suizos	Zurich	6.209.655	(635.437)
						<u>8.507.981</u>	<u>3.056.133</u>

Nota: El tipo de cambio aplicado al Franco Suizo ha sido de 109,23 ptas a 29 de diciembre de 2.000.

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.

**8. Acciones de la Sociedad dominante**

Al 31 de diciembre de 2000 la Sociedad dominante poseía 600.000 acciones propias, (aproximadamente el 1,48% del Capital Social), compradas a un cambio medio de 1.314 pesetas por acción. Al cierre del ejercicio, la cotización fue de 11 euros por acción (1.830,24 pesetas). Dichas acciones han sido adquiridas en virtud de los acuerdos adoptadas por las distintas Juntas Generales de Accionistas.

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>335.126</u>	<u>40.194</u>	<u>95.466</u>	<u>279.854</u>
Total	<u>335.126</u>	<u>40.194</u>	<u>95.466</u>	<u>279.854</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) registrado por un valor neto contable de 1.134 millones de pesetas.

Durante el ejercicio las bajas de existencias por ventas corresponden a las parcelas de terreno que la Sociedad dominante tenía en Jerez, así como a una parte de terrenos de Meco, mencionados en el párrafo anterior. El beneficio conjunto de ambas ventas asciende a 555 millones de pesetas.

11. Deudores

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

Cientes por ventas y prestaciones de servicio	3.895.634
Deudores diversos	128.718
Administraciones Públicas	447.385
Cuentas corrientes con socios, administradores y personal	<u>239.753</u>
	<u>4.711.490</u>

Cientes por ventas y prestación de servicios

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

Cientes por ventas	3.848.822
Arrendatarios	<u>46.812</u>
	<u>3.895.634</u>

Bajo el epígrafe de clientes por ventas se encuentra recogido principalmente los importes pendientes de cobro por ventas de terrenos por aproximadamente 1.781 millones de pesetas y que están documentados en efectos avalados por una entidad financiera. Asimismo se incluyen en dicho saldo 1.622 millones de pesetas correspondientes a las cantidades pendientes de cobro por la venta del 50% de paseo de Gracia 56 que serán satisfechos en el momento de la subrogación del deudor en el 50% de la carga hipotecaria.

Deudores varios

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

Deudores Diversos	18.540
Deudores Provisiones de Fondos	101.029
Provisiones Gastos de Comunidad	14.266
Menos: Provisión insolvencias deudores diversos	<u>(5.117)</u>
	<u>128.718</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 2000	419.659
Otros	<u>27.726</u>
	<u>447.385</u>

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 2,70% y 4,9%.

**13. Fondos propios**

Los movimientos experimentados en los 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 01.01.00	40.395.998	27.574.830	1.323.145	68.142	(32.334.057)	(9.669)	4.009.166
Distribución resultado 1999	-	-	-	-	4.029.907	(20.741)	(4.009.166)
Reducción capital social	(3.959.306)	-	-	-	-	-	-
Ampliación capital social	3.959.306	-	-	-	-	-	-
Traspaso Reservas	-	534.731	(534.731)	-	-	-	-
Distribución prima emisión	-	(3.959.306)	-	-	-	-	-
Variación reservas en sociedades consolidadas(*)	-	-	-	-	-	17.329	-
Resultado al 31.12.00	-	-	-	-	-	-	4.530.358
Saldo al 31.12.00	<u>40.395.998</u>	<u>24.150.255</u>	<u>788.414</u>	<u>68.142</u>	<u>(28.304.150)</u>	<u>(13.081)</u>	<u>4.530.358</u>

(*) Corresponde a reservas negativas atribuibles a Prima-RSE (OMNI) Sociedade Im., S.A., debido a que al haber sido vendida la participación por la Sociedad dominante durante el ejercicio 2000, no ha sido incluida en el perímetro de consolidación.

Capital suscrito

La Junta General de Accionistas en sus reuniones del 27 de marzo y 10 de octubre de 2000, acordó reducir el capital social por importe de 1.594 y 2.365 millones de pesetas y simultáneo aumento de capital por los mismos importes y con cargo a la reserva por prima de emisión, por lo que la cifra de capital social resultó inalterada.

El destino de la reducción de capital fue la devolución de aportaciones, a los accionistas con derecho a ello, de sendos importes de 40 y 59,32 pesetas por acción.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2000 el Capital Social de la Sociedad dominante está compuesto por 40.464.140 acciones al portador de 6 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas, con igualdad de derechos políticos y económicos.

Los accionistas con una participación más relevante en 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>
R.S.E. AG	15,29
Pirosto Real Estate, S.A.	15,07
Grupo Torras (Kuwait Investment Office)	7,19



PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES



OF 7285095

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).

CLASE 8.a

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante tiene delegada la facultad de efectuar uno o varios aumentos de capital, antes del 27 de marzo de 2.005, por un importe máximo de hasta 20.224.175.156 pesetas, sin previa consulta a la Junta General y con las condiciones que se estimen más oportunas, aunque siempre con aportación dineraria.

Prima de emisión de acciones

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

Con fecha 27 de marzo y 10 de octubre de 2000, la Junta General ordinaria y extraordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante acordó la ampliación de capital social por importe de 1.594 y 2.365 millones de pesetas respectivamente, 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.

Reservas de la Sociedad Dominante

Los movimientos reflejados en este epígrafe se corresponden con la imputación de los resultados del ejercicio 1999 aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

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.	8.699
Prima Investment International	1.364
CLASE 8ª Centre D'oci Les Gavarres, S.L.	<u>3.018</u>
	<u>13.081</u>

Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución del resultado de 2000, 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. Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Los movimientos más significativos registrados en este epígrafe corresponden a la cancelación del contrato de cuentas en participación que existía sobre el edificio de Paseo de Gracia 56 (Barcelona) por importe de 880 millones de pesetas así como al importe recibido por una opción de compra sobre los terrenos de Meco ejercitable hasta el año 2003.

15. Provisión para riesgos y gastos

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

Saldo inicial	110.878
Altas	183.810
Bajas	<u>(17.053)</u>
Saldo final	<u>277.635</u>

El saldo que mantiene la Sociedad dominante por este concepto corresponde a la estimación de los importes que podrían llegar a ser exigibles por liquidaciones de tasas, contribuciones, arbitrios u otros tributos, por parte de corporaciones locales, y que no tienen carácter de firme a dicha fecha, así como un importe de 168 millones de pesetas correspondiente a la provisión por los compromisos derivados de acuerdo con los Planes de Opciones sobre Acciones en el ejercicio.

16. Acreeedores a largo plazo

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



OF 7285097

Deudas con entidades de crédito	50.112.757
Depósitos y fianzas	1.416.828
Acreeedores por inmovilizado	<u>147.784</u>
	<u>51.677.369</u>

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 4,8% y el 6,7%, siendo el medio ponderado el 5,6%. 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):

2002	1.665.361
2003	1.879.214
2004	1.923.567
2005	2.048.103
2006	2.172.989
Años posteriores	<u>36.123.523</u>
Total préstamos hipotecarios a largo plazo	<u>45.812.757</u>
Otros préstamos a largo plazo	<u>4.300.000</u>
Total deudas con entidades de crédito a largo plazo	<u>50.112.757</u>

Otros préstamos a largo plazo corresponde al préstamo recibido por una entidad financiera con vencimiento julio del 2002 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****CLASE 8ª**

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

Préstamos hipotecarios (importes a corto plazo)	1.622.307
Lineas de crédito	666.628
Intereses a corto plazo con entidades de crédito	<u>424.224</u>
	<u>2.713.159</u>

La Sociedad dispone con distintas entidades financieras, de pólizas de crédito por un límite de hasta 2.676 millones de pesetas.

18. Acreeedores comerciales

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

Anticipos de Clientes	48.326
Acreeedores por servicios	24.503
Acreeedores diversos	<u>437.996</u>
	<u>510.825</u>

19. Otras deudas no comerciales a corto plazo

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

Acreeedores de Inmovilizado a corto plazo	1.408.787
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	111.535
Administraciones Públicas	17.411
Otros	<u>135</u>
	<u>1.537.868</u>

Acreeedores de inmovilizado a corto plazo

Corresponde fundamentalmente a los importes pendientes de pago por la adquisición de unas naves industriales en Guadalajara, así como por la construcción de un edificio de oficinas en San Cugat del Vallés.



20. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal

Como consecuencia de las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de aplicación, no se requiere provisión alguna por Impuesto sobre Sociedades por el resultado generado en el período. Las bases imponibles negativas, una vez realizada la compensación correspondiente al ejercicio de 2000 en el Impuesto sobre Sociedades, se estiman en aproximadamente 23.569 millones de pesetas.

De dicho importe 5.798 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, y 6.853 hasta el 2010. La Sociedad dominante, siguiendo un criterio de prudencia, no ha registrado el crédito fiscal derivado de las bases imponibles negativas anteriormente indicadas.

La Sociedad dominante ha incorporado al cierre del ejercicio bases negativas por importe de 10.464 millones de pesetas como consecuencia de la reversión de ajustes por eliminación de participaciones realizados en ejercicios anteriores.

La Sociedad dominante mantiene abiertos a inspección los ejercicios 1997 a 2000 para todos los impuestos que le son aplicables.

21. Ingresos y gastos

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 diecinueve personas, compuesta de la siguiente forma: tres directivos ejecutivos, cuatro directores inmobiliarios, una responsable de inversores y analistas, tres responsables del área financiero-administrativa, y ocho en funciones auxiliares de administración y secretariado.

Retribución a los administradores

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

Por otra parte, de acuerdo con lo previsto en los estatutos de la Sociedad dominante, la retribución total devengada en favor de los siete miembros del Consejo de Administración ha ascendido a treinta y cinco millones de pesetas durante 2000, 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 generar créditos de la Sociedad dominante por un límite conjunto global de cinco 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 de la Sociedad dominante

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 dominante implantó un plan de opciones sobre acciones de la propia Sociedad que afectó inicialmente a tres de sus directivos (dos de ellos administradores), y por un volumen de 300.000 acciones. Dichas opciones pueden ser ejercitadas en distintos tramos, comenzando las primeras en septiembre del 2.000 y manteniéndose tramos no ejecutables hasta septiembre del 2.003. Así mismo, la Sociedad ha ampliado el plan de opciones, durante el ejercicio 2.000 en un volumen de 300.000 acciones adicionales, siendo los destinatarios del mismo todo el personal de la sociedad. Los plazos, condiciones y principales características de este segundo plan son de una estructura similar al primero. Con fecha 27 de marzo de 2000 la Junta General ha ratificado tanto la concesión de derechos de opción sobre acciones de la sociedad a favor de Directivos y Administrativos como la concesión de derechos de opción a favor de todo el personal de la sociedad dominante.

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

22. Resultados financieros

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

Resultados positivos:

- Ingresos de valores de renta fija	81.956
- Ingresos de crédito	120.619
- Otros intereses e ingresos asimilados	23.313
	<u>225.888</u>

Menos resultados negativos:

- Intereses de deudas a largo plazo	(2.847.862)
- Intereses de deudas a corto plazo	(39.784)
- Participación pérdidas sociedades puestas en equivalencia	(6.590)
	<u>(2.894.236)</u>

Resultados financieros negativos netos (2.668.348)

**23. Resultados extraordinarios**

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

CLASE 8ª**Resultados positivos:**

- Beneficios por enajenación de inmovilizado material y cartera control	3.171.913
- Beneficio por operaciones con acciones propias	137.856
- Ingresos extraordinarios	62.491
- Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	4.124
	<u>3.376.384</u>

Resultados negativos:

- Variación provisiones de inmovilizado y cartera de control	(227.121)
- Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	(65.098)
- Gastos extraordinarios	(235.726)
- Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	(107.615)
	<u>(635.560)</u>

Resultados extraordinarios positivos netos 2.740.824

24. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Sociedad dominante continúa con su proceso de fusión mencionado en la nota 1 sin que se hayan producido hechos que por su relevancia pudieran tener un efecto significativo sobre la información que se incluye en la presente memoria.

25. 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.



Después de la realización de las ampliaciones de capital de los ejercicios 97 y 98 el presente ejercicio muestra los resultados del esfuerzo realizado por la compañía para incrementar su valor y rentabilizar la confianza que los accionistas pusieron en dichas ampliaciones.

CLASE 8ª
PRESTATA

Fruto de la misma y con la finalidad de simplificar los datos, cabe mencionar que mediante las aportaciones recibidas en las ampliaciones en la Sociedad dominante, 32.371 millones de pesetas las inversiones realizadas han ascendido a fecha de cierre del ejercicio a un importe superior a 90.000 millones de pesetas.

Este es un ejercicio que podríamos denominar de “consolidación” para la Sociedad dominante.

En el ámbito internacional se han consolidado posiciones fundamentalmente mediante la aceptación del canje de acciones de WCM por acciones de RSE, así como por la aportación de las acciones de Maag Property Company a Maag Holding que han llevado a que PRIMA finalice el ejercicio con una participación de más del 20% en esta compañía inmobiliaria cotizada suiza.

El incremento en más de un 22,6% del importe de ingresos por arrendamiento es realmente un reflejo de la excelente evolución en la principal entidad de la Sociedad dominante. En este sentido hay que destacar el valor que en el sector inmobiliario adquiere el tener un importe de ingresos recurrentes fundamentado en arrendamientos. En otras palabras se crea valor en la compañía y por tanto para sus accionistas.

No puede decirse en este ejercicio que el beneficio de las actividades ordinarias pueda compararse homogéneamente con el del anterior, dado que el impacto que la venta de existencias generó en 1.999 debería tener una consideración más extraordinaria que ordinaria.

No obstante lo anterior, y con la política de rotación de activos no estratégicos que siempre se ha mantenido en nuestra sociedad, se ha alcanzado un resultado neto que supone un incremento superior al 12,6% en relación con el alcanzado en el ejercicio anterior.

Ni la Sociedad dominante ni ninguna sociedad dependiente ha invertido importe alguno en investigación y desarrollo en el ejercicio.

Durante el ejercicio y de acuerdo con lo autorizado por las Juntas Generales de Accionistas se han efectuado adquisiciones y enajenaciones de acciones propias de la Sociedad. La infravaloración de las mismas así como la posible utilización como cobertura de los programas de planes de acciones fueron los motivos fundamentales para dichas transacciones.

Así se han adquirido durante el ejercicio 785.323 acciones y se han enajenado 1.227.568 acciones. Dichas acciones representaron respectivamente un 1,9% y un 3,0% del capital social. La contraprestación de los citados movimientos correspondió a los que el mercado bursátil fija en cada operación. Al cierre del ejercicio, la sociedad dominante poseía 600.000 acciones propias (aproximadamente 1,48% del capital social) a un cambio medio de 1.314 pesetas.



PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión 2000

OF 7285103



Como hecho más destacable del ejercicio cabe mencionar el acuerdo alcanzado entre Prima y Vallehermoso para integrar a nuestra estructura una sociedad de patrimonio recientemente creada por la segunda. Esta operación está siendo realizada a dos fases, la primera corresponde a la absorción por parte de Prima de la filial patrimonialista, creada por Vallehermoso, S.A., Vallehermoso Renta, S.A.U. y la segunda fase concluirá con la presentación de una OPA de Vallehermoso, S.A. por el 100% del capital de PRIMA.

Hechos posteriores significativos a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, es seguir haciendo mención a que Prima continúa con el proceso de fusión arriba mencionado sin que se haya producido nada que por su relevancia pudiera tener un efecto relevante sobre la información que se incluye en la presente memoria.