

PRIMA

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Madrid, 4 de marzo de 1999

HECHO RELEVANTE

De acuerdo con lo previsto por la legislación vigente sobre el Mercado de Valores, y para su debida constancia en los Registros de dicha Comisión, a continuación les informamos de los acontecimientos que pueden ser considerados como hechos relevantes referidos a la Sociedad.

Prima Inmobiliaria, S.A. ha alcanzado un acuerdo por el cual ha adquirido una opción de compra sobre un edificio de oficinas en la mejor ubicación del distrito de negocios de Miami (Florida).

El edificio, cuya terminación se prevé para finales del año 2.000, está situado en el 1111 de Brickell Avenue, y constará de una superficie alquilable para oficinas de unos 47.200 m², más de 1.400 m² de locales comerciales y 1.100 plazas de parking. Dicho edificio forma parte del proyecto conocido como Barclays Financial Center en el que unido al inmueble de oficinas se está construyendo un Hotel Marriot con categoría de cinco estrellas (J.W.) que contará con 300 habitaciones y con todos los servicios y facilidades actualmente demandadas en un hotel del máximo nivel de la conocida cadena hotelera.

El proyecto se está desarrollando en la mejor ubicación alquilable del distrito de negocios de Miami, y es el primero que se ha puesto en marcha después de unos años en desaceleración en el segmento de nuevas oficinas.

La opción de compra, que Prima Inmobiliaria, S.A. podrá ejercitar hasta el mes de Febrero del año 2.002, es transmisible y tiene un coste de 15 millones de dólares escalonado en tres pagos de 5 millones de dólares a lo largo de 1999 y el año 2.000. El precio del inmueble totalmente terminado y comercializado es de 130 millones de dólares, importe del que se descontarían las cantidades pagadas por la opción. La rentabilidad neta de la inversión vía arrendamientos se situará en torno al 8% que los actuales propietarios garantizan a través de los importes mínimos de los contratos de arrendamiento que se realizarán durante la comercialización del inmueble. En la actualidad existe ya un contrato firmado con Barclays Bank Plc sobre el 20% de la superficie de oficinas alquilable. Otras instituciones y compañías americanas han manifestado su interés por formalizar a corto plazo sus contratos de arrendamiento.

La operación y el proyecto han sido garantizados personalmente por los actuales propietarios del desarrollo del edificio de oficinas y del hotel (MDM Brickell Group Ltd), que además cuentan con otras importantes propiedades en el mismo segmento que el citado.

Una vez que el inmueble se encuentre en plena explotación, es intención de Prima Inmobiliaria financiar a largo plazo el inmueble y probablemente durante el periodo de ejercicio de la opción de compra se contempla la posibilidad de dar entrada a un socio inversor que adquiera una posición de un 50% del proyecto. De esta forma la exposición de inversión directa de Prima se estima que no supere el entorno de los 15 – 20 millones de dólares.

La demanda de superficie de oficinas de primera categoría en la ciudad de Miami, que se considera el centro financiero de Iberoamérica, ha ido en aumento a lo largo de ejercicio de 1.998 y se estima que siga creciendo en los próximos años. La presencia de instituciones financieras internacionales y Españolas ha crecido ostensiblemente en esta ciudad, siendo la segunda plaza financiera de los Estados Unidos.
