



**1er PROGRAMA DE EMISIÓN DE PAGARÉS DE EMPRESA de
PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.**

JULIO 2001
(Saldo vivo máximo 60 millones de Euros)

FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO

* El presente Folleto Informativo Completo (modelo RF2) ha sido verificado e inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 11 de julio de 2001.

ÍNDICE

CAPÍTULO I	<i>PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO</i>
CAPÍTULO II	<i>EL PROGRAMA DE EMISIÓN U OFERTA DE VALORES NEGOCIABLES DE RENTA FIJA</i>
CAPÍTULO III	<i>EL EMISOR Y SU CAPITAL</i>
CAPÍTULO IV	<i>ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR</i>
CAPÍTULO V	<i>EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR</i>
CAPÍTULO VI	<i>LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR</i>
CAPÍTULO VII	<i>EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR</i>

ANEXO 1 *ACUERDOS DEL EMISOR*

ANEXO 2 *INFORME DE AUDITORÍA, CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DE PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2000*

ANEXO 3 *INFORME DE AUDITORÍA, CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL GRUPO CONSOLIDADO PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2000*

CAPÍTULO I

PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO

I.1.- PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL FOLLETO

I.1.1.- Nombre, apellidos, D.N.I. y cargo del responsable del folleto.

La responsabilidad del presente Folleto Informativo Completo (en adelante "el Folleto Informativo" o "el Folleto") es asumida por:

Don Eduardo Aznar Berruezo, con D.N.I. número 37.680.720 G en calidad de Director Ejecutivo y en representación de PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A. domiciliada en Barcelona en el Paseo de Gracia núm.49, entlo. 1ª

I.1.2.- Confirmación de la veracidad y no omisión de datos por parte del responsable.

A juicio de D. Eduardo Aznar Berruezo, los datos e informaciones comprendidos en este Folleto son verídicos y no existen omisiones susceptibles de alterar la apreciación pública de PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A. (en adelante "PROCAM" o "el Emisor") de la operación planteada en este Folleto, de los títulos y su negociación.

I.2.- ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO

I.2.1.- Inscripción en la C.N.M.V.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores ha verificado en fecha 11 de julio de 2001, el Folleto Informativo Completo (modelo RF2) del Primer Programa de Emisión de Pagarés de Empresa de PROCAM que presenta y lo ha inscrito en los Registros Oficiales correspondientes, según prevé el artículo 92 de la Ley 24/1988 de Mercado de Valores, debidamente reformada por la Ley 37/1998 de Mercado de Valores.

El registro del Folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores no implica recomendación de suscripción o compra de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia del Emisor o la rentabilidad de los valores emitidos u ofertados.

I.3.- NOMBRE, DOMICILIO Y CUALIFICACIÓN DE LOS AUDITORES QUE HAYAN VERIFICADO LAS CUENTAS ANUALES DE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS

Las cuentas anuales e informes de gestión individuales y consolidados de PROCAM, correspondientes a los ejercicios de 1998, 1999 y 2000, han sido auditados por la firma de auditoría externa Arthur Andersen y Cía. S. Com., con domicilio en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde nº 65, código de identificación fiscal D 79104469 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 3190, Libro 0, Folio 1, Sec. 8, Hoja M-54414, Inscip. 1ª y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S-0692.

Los informes de auditoría correspondientes a las cuentas anuales individuales de PROCAM y consolidadas de PROCAM y las Sociedades de su Grupo correspondientes a los ejercicios 1998, 1999 y 2000 son favorables y sin salvedades.

CAPÍTULO II

EL PROGRAMA DE EMISIÓN U OFERTA DE VALORES NEGOCIABLES DE RENTA FIJA

II.1.- CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS ECONÓMICO-FINANCIERAS DE LOS VALORES OBJETO DE EMISIÓN U OFERTA QUE COMPONEN EL PROGRAMA DE EMPRÉSTITOS.

II.1.1.- Importe nominal del programa.

El saldo vivo máximo del Primer Programa de Emisión de Pagarés de Empresa en adelante el Programa de Emisión, será de 60.000.000 Euros representados en títulos al portador.

Este Programa de Emisión tendrá vigencia de un año a contar desde su inscripción en los Registros oficiales de la CNMV. Durante el período de vigencia del Programa podrán emitirse pagarés siempre que el saldo vivo en circulación no exceda en ningún momento del saldo vivo máximo establecido en el párrafo anterior.

El plazo de vigencia de los pagarés estará comprendido entre 518 días (17 meses y un día) y 548 días (18 meses), a contar desde la fecha de emisión de cada uno de ellos.

Dado que los títulos tendrán un nominal de 6.000 Euros, el número máximo de títulos a emitir en cada momento será de 10.000.

II.1.2.- Naturaleza y denominación de los valores que se ofrecen.

Los valores ofrecidos corresponden a la realización del **“Primer Programa de Emisión de Pagarés de PROCAM”**. Serán pagarés emitidos al descuento en títulos físicos al portador y libremente transmisibles efectuar cesiones ordinarias de los derechos de su tenedor.

II.1.3.- Importe nominal y efectivo de cada valor.

El importe nominal unitario será de 6.000 Euros. El importe efectivo de cada pagaré estará en función del tipo de interés de descuento que se aplique al importe nominal.

El precio de emisión será el importe efectivo entregado por el suscriptor, libre de gastos para el mismo.

Al tratarse de valores emitidos al descuento el valor efectivo se determinará en el momento de emisión de cada uno de los pagarés, en función del tipo de interés ofertado y pactado y del plazo emitido. La fórmula para calcular el importe efectivo del pagaré, en el caso de los inversores finales, conocidos su valor nominal y su tipo de interés nominal, es la siguiente:

$$E = \frac{N}{(1 + i)^{n/365}}$$

donde,

N = valor nominal del pagaré

n = número de días de vida del mismo

i = tipo de interés nominal anual expresado en tanto por uno

La operativa de cálculo se realizará con 8 decimales redondeando el importe efectivo a céntimos de euro.

Los pagarés se reembolsarán por el Emisor, en la fecha de vencimiento, por su valor nominal.

II.1.4.- Comisiones y gastos.

El emisor no aplicará ningún tipo de comisión o gasto en las suscripciones de los valores, en el pago de los intereses o en la amortización de los mismos.

II.1.5.- No es de aplicación.

II.1.6.- Cláusula de interés.

II.1.6.1.- Tipo de interés nominal.

El tipo de interés nominal será el concertado entre el Emisor y el tomador de cada pagaré.

El tipo de interés nominal se negociará individualmente para cada pagaré o grupo de pagarés con el tomador en el momento de su suscripción, en función de la situación del mercado en ese momento.

Dado que los pagarés de este Programa se emitirán al descuento, su rentabilidad vendrá determinada por la diferencia entre el precio de suscripción o adquisición y el precio de amortización. No darán derecho, por tanto, al cobro de cupones periódicos, considerándose incluidos los intereses en el importe que el Emisor se compromete a pagar al vencimiento de cada pagaré.

La fórmula para calcular el tipo de interés nominal, conocidos el importe efectivo desembolsado y el número de días de vida del pagaré, es la siguiente:

$$i = \left\{ (N/E)^{(365/n)} \right\} - 1$$

donde,

N = valor nominal del pagaré

n = número de días de vida del mismo

E = importe efectivo del pagaré

II.1.6.2.- Fecha, lugar, entidades y procedimiento para el pago de cupones.

Al ser títulos con rendimiento implícito no habrá pago de cupones de forma periódica y la amortización se realizará el día de su vencimiento, por su valor nominal menos la retención especificada en el apartado siguiente (II.1.7).

Cada mes habrá una única fecha de amortización de pagarés, que será el día 20. En caso de que no fuese día hábil, el reembolso se realizará el primer día hábil inmediatamente posterior a dicha fecha, sin que por ello los titulares tengan derecho a percibir intereses por dicho diferimiento. A los efectos, se entiende por día hábil aquel que no sea simultáneamente inhábil a nivel de territorio nacional y en el sistema TARGET.

El importe del pagaré será abonado a su vencimiento por el Emisor mediante transferencia en cuenta corriente abierta por su tenedor en la entidad colocadora CAIXA CATALUNYA, salvo que el pagaré obre en poder del tenedor, en cuyo caso será atendido por CAIXA CATALUNYA en el domicilio de pago que figure en el título y en las horas de apertura de las oficinas al público.

II.1.7.- Imposición sobre la renta de las personas físicas o jurídicas derivada de los títulos.

A continuación se expone el tratamiento fiscal en España aplicable a los tenedores de los valores al amparo del presente programa de Emisión.

El análisis siguiente es una mención general al régimen aplicable de acuerdo con la legislación vigente. Sin embargo debe tenerse en cuenta que dicho análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales y por lo tanto es recomendable consultar con asesores fiscales quienes podrán facilitar su asesoramiento personalizado a la vista de las circunstancias particulares de cada sujeto.

Los valores a emitir al amparo del presente Programa de Emisión se clasifican a efectos fiscales y de conformidad con la legislación vigente como activos financieros con rendimiento implícito.

Los rendimientos de los valores emitidos al amparo del presente Programa de Emisión, estarán sometidos a tributación según la legislación vigente a la fecha de percepción de dichos rendimientos.

En la actualidad, la legislación fiscal española vigente aplicable sobre los valores emitidos al amparo del Programa son la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, el Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, la Ley 41/1998, de 9 de diciembre, sobre la Renta de No Residentes y Normas Tributarias y Real Decreto 326/1999, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de No Residentes; y modificaciones recogidas en la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

II.1.7.1.- Suscriptores residentes en España

a) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Los intereses y rendimientos de naturaleza implícita procedentes de los valores a emitir al amparo del Programa de Emisión tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario y se integrarán en la parte general de la base imponible del ejercicio en que se devenguen.

Las rentas de naturaleza implícita obtenidas, estarán siempre sujetas a retención sobre el importe íntegro de la diferencia entre el importe satisfecho en la suscripción, primera colocación o adquisición y el importe obtenido en la amortización, reembolso o transmisión de dichos valores, al tipo vigente (actualmente del 18%), salvo que la renta haya sido generada en un periodo superior a dos años, en cuyo caso, la base de retención se reducirá en un 30%.

La retención a cuenta, que en su caso se practique, será deducible de la cuota del IRPF y, en caso de insuficiencia de cuota, dará lugar a las devoluciones previstas en la legislación vigente.

b) Impuesto sobre el Patrimonio

Las personas físicas que adquieran los valores a emitir al amparo del Programa de Emisión, que estén obligadas a presentar declaración por el Impuesto sobre el Patrimonio, deberán declarar los valores que posean al 31 de diciembre de cada año por su valor de cotización medio del cuarto trimestre o por el nominal, más primas de amortización o reembolso, según proceda.

c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

La transmisión gratuita de los valores a emitir al amparo del Programa de Emisión, por causa de muerte o donación a favor de personas físicas se encuentra sometida a las reglas generales del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en cuanto al adquirente y las del IRFP en lo referido al donante persona física. En caso de transmisión gratuita a favor de un sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades (IS) la renta que se integre en su base imponible tributará de acuerdo con las normas de dicho impuesto.

d) Impuesto sobre Sociedades

Los sujetos pasivos del IS integrarán en su base imponible el importe íntegro de los intereses y otra forma cualesquiera de retribución devengada por los valores emitidos, incluyendo las rentas derivadas de la transmisión, reembolso, amortización o canje de los valores emitidos.

Los sujetos pasivos del IS soportarán una retención a cuenta del referido impuesto, sobre el importe íntegro de las rentas mencionadas en el punto anterior, al tipo de retención vigente, que en el momento de elaboración de este Folleto Informativo es del 18%.

Como excepción, no existirá obligación de retener sobre las rentas procedentes de los valores que se emitan cuando estos estén representados mediante anotaciones en cuenta y se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.

La retención a cuenta, que en su caso se practique, será deducible de la cuota del IS y, en caso de insuficiencia de cuota, dará lugar a las devoluciones previstas en la legislación vigente.

II.1.8.- Amortización de los valores.

II.1.8.1.- Precio de reembolso.

El reembolso del pagaré será efectuado en la fecha de vencimiento pactada por su valor nominal con repercusión, en su caso, de la retención fiscal a cuenta que corresponda en ese momento y sin ningún gasto para el suscriptor.

II.1.8.2.- Modalidades de amortización.

Los pagarés del presente Programa tendrán un plazo máximo de 548 días (18 meses) y un mínimo de 518 días (17 meses y un día) a contar desde la fecha de emisión de los mismos que coincidirá con la de desembolso.

Cada mes habrá una única fecha de amortización de pagarés, que será el día 20. En caso de que no fuese día hábil, el reembolso se realizará el primer día hábil inmediatamente posterior a dicha fecha, sin que por ello los titulares tengan derecho a percibir intereses por dicho diferimiento. A los efectos, se entiende por día hábil aquel que no sea simultáneamente inhábil a nivel de territorio nacional y en el sistema TARGET. El suscriptor tendrá acceso a las oficinas de Caixa Catalunya en horario de apertura al público.

En ningún caso los pagarés emitidos en virtud del presente Programa podrán amortizarse anticipadamente. En lo referente a la fecha, lugar y procedimientos, nos remitimos al apartado II.1.6.2

II.1.9.- Entidad financiera que atenderá el servicio financiero del empréstito.

El servicio financiero y el reembolso de los pagarés de este Programa, en sus respectivos vencimientos, será atendido por CAIXA CATALUNYA cuyo domicilio social es Plaza Antoni Maura núm 6 , 08003 Barcelona.

II.1.10.- Moneda del empréstito.

El empréstito está emitido en euros.

II.1.11.- Servicio financiero del empréstito.

Los pagarés son valores emitidos al descuento y no dan derecho al cobro de cupones periódicos.

El cuadro del servicio financiero consta sólo de dos flujos: el efectivo recibido del suscriptor en el momento de la fecha de desembolso y el nominal pagado a su amortización.

Para el inversor final, a continuación se incluye una tabla orientativa de los precios efectivos y rentabilidades para un pagaré de 6000 euros a distintos plazos, tipos de interés y base de 365 días.

TABLA DE EJEMPLOS DE VALORES EFECTIVOS

Tipo nominal	Para 518 días			Para 528 días			Para 538 días			Para 548 días		
	Efectivo	Tipo efect.	+ 5 d.	Efectivo	Tipo efect.	+ 5 d.	Efectivo	Tipo efect.	+ 5 d.	Efectivo	Tipo efect.	+ 5 d.
1	5.915,87	1,00	-0,81	5.914,26	1,00	-0,81	5.912,64	1,00	-0,81	5.911,03	1,00	-0,81
1,25	5.895,15	1,25	-1,00	5.893,14	1,25	-1,00	5.891,14	1,25	-1,00	5.889,13	1,25	-1,00
1,5	5.874,55	1,50	-1,20	5.872,16	1,50	-1,20	5.869,76	1,50	-1,20	5.867,37	1,50	-1,20
1,75	5.854,08	1,75	-1,39	5.851,30	1,75	-1,39	5.848,52	1,75	-1,39	5.845,74	1,75	-1,39
2	5.833,73	2,00	-1,58	5.830,56	2,00	-1,58	5.827,40	2,00	-1,58	5.824,24	2,00	-1,58
2,25	5.813,49	2,25	-1,77	5.809,95	2,25	-1,77	5.806,41	2,25	-1,77	5.802,87	2,25	-1,77
2,5	5.793,38	2,50	-1,96	5.789,46	2,50	-1,96	5.785,55	2,50	-1,96	5.781,64	2,50	-1,96
2,75	5.773,39	2,75	-2,15	5.769,10	2,75	-2,14	5.764,81	2,75	-2,14	5.760,53	2,75	-2,14
3	5.753,51	3,00	-2,33	5.748,85	3,00	-2,33	5.744,20	3,00	-2,33	5.739,55	3,00	-2,32
3,25	5.733,75	3,25	-2,51	5.728,73	3,25	-2,51	5.723,71	3,25	-2,51	5.718,70	3,25	-2,50
3,5	5.714,11	3,50	-2,69	5.708,72	3,50	-2,69	5.703,34	3,50	-2,69	5.697,97	3,50	-2,68
3,75	5.694,57	3,75	-2,87	5.688,83	3,75	-2,87	5.683,10	3,75	-2,87	5.677,37	3,75	-2,86
4	5.675,16	4,00	-3,05	5.669,06	4,00	-3,04	5.662,97	4,00	-3,04	5.656,89	4,00	-3,04
4,25	5.655,85	4,25	-3,22	5.649,41	4,25	-3,22	5.642,97	4,25	-3,22	5.636,54	4,25	-3,21
4,5	5.636,66	4,50	-3,40	5.629,87	4,50	-3,39	5.623,08	4,50	-3,39	5.616,30	4,50	-3,39
4,75	5.617,58	4,75	-3,57	5.610,44	4,75	-3,57	5.603,31	4,75	-3,56	5.596,19	4,75	-3,56
5	5.598,61	5,00	-3,74	5.591,13	5,00	-3,74	5.583,66	5,00	-3,73	5.576,20	5,00	-3,73
5,25	5.579,74	5,25	-3,91	5.571,93	5,25	-3,90	5.564,12	5,25	-3,90	5.556,33	5,25	-3,89
5,5	5.560,99	5,50	-4,08	5.552,84	5,50	-4,07	5.544,70	5,50	-4,07	5.536,57	5,50	-4,06
5,75	5.542,34	5,75	-4,24	5.533,86	5,75	-4,24	5.525,39	5,75	-4,23	5.516,93	5,75	-4,22
6	5.523,80	6,00	-4,41	5.514,99	6,00	-4,40	5.506,19	6,00	-4,39	5.497,41	6,00	-4,39
6,25	5.505,36	6,25	-4,57	5.496,22	6,25	-4,56	5.487,10	6,25	-4,56	5.478,00	6,25	-4,55
6,5	5.487,03	6,50	-4,73	5.477,57	6,50	-4,72	5.468,13	6,50	-4,72	5.458,70	6,50	-4,71
6,75	5.468,80	6,75	-4,89	5.459,02	6,75	-4,88	5.449,26	6,75	-4,87	5.439,52	6,75	-4,87
7	5.450,68	7,00	-5,05	5.440,58	7,00	-5,04	5.430,51	7,00	-5,03	5.420,45	7,00	-5,02
7,25	5.432,65	7,25	-5,21	5.422,25	7,25	-5,20	5.411,86	7,25	-5,19	5.401,49	7,25	-5,18
7,5	5.414,73	7,50	-5,36	5.404,01	7,50	-5,35	5.393,32	7,50	-5,34	5.382,64	7,50	-5,33
7,75	5.396,91	7,75	-5,52	5.385,89	7,75	-5,50	5.374,88	7,75	-5,49	5.363,90	7,75	-5,48
8	5.379,19	8,00	-5,67	5.367,86	8,00	-5,66	5.356,55	8,00	-5,64	5.345,27	8,00	-5,63
8,25	5.361,57	8,25	-5,82	5.349,94	8,25	-5,81	5.338,33	8,25	-5,79	5.326,75	8,25	-5,78
8,5	5.344,05	8,50	-5,97	5.332,11	8,50	-5,96	5.320,21	8,50	-5,94	5.308,33	8,50	-5,93
8,75	5.326,62	8,75	-6,12	5.314,39	8,75	-6,10	5.302,19	8,75	-6,09	5.290,02	8,75	-6,08
9	5.309,29	9,00	-6,26	5.296,77	9,00	-6,25	5.284,28	9,00	-6,23	5.271,82	9,00	-6,22
9,25	5.292,06	9,25	-6,41	5.279,24	9,25	-6,39	5.266,46	9,25	-6,38	5.253,71	9,25	-6,36
9,5	5.274,92	9,50	-6,55	5.261,82	9,50	-6,54	5.248,75	9,50	-6,52	5.235,72	9,50	-6,51
9,75	5.257,87	9,75	-6,70	5.244,49	9,75	-6,68	5.231,14	9,75	-6,66	5.217,82	9,75	-6,65
10	5.240,92	10,00	-6,84	5.227,25	10,00	-6,82	5.213,62	10,00	-6,80	5.200,03	10,00	-6,78
10,25	5.224,06	10,25	-6,98	5.210,12	10,25	-6,96	5.196,21	10,25	-6,94	5.182,33	10,25	-6,92
10,5	5.207,30	10,50	-7,12	5.193,07	10,50	-7,10	5.178,89	10,50	-7,08	5.164,74	10,50	-7,06
10,75	5.190,62	10,75	-7,26	5.176,12	10,75	-7,23	5.161,66	10,75	-7,21	5.147,25	10,75	-7,19
11	5.174,04	11,00	-7,39	5.159,27	11,00	-7,37	5.144,54	11,00	-7,35	5.129,85	11,00	-7,33
11,25	5.157,55	11,25	-7,53	5.142,51	11,25	-7,50	5.127,51	11,25	-7,48	5.112,55	11,25	-7,46
11,5	5.141,14	11,50	-7,66	5.125,83	11,50	-7,64	5.110,57	11,50	-7,61	5.095,35	11,50	-7,59
11,75	5.124,83	11,75	-7,79	5.109,25	11,75	-7,77	5.093,73	11,75	-7,75	5.078,25	11,75	-7,72
12	5.108,60	12,00	-7,92	5.092,77	12,00	-7,90	5.076,98	12,00	-7,88	5.061,24	12,00	-7,85

Las columnas en las que aparece un "+5 d." representan la disminución en euros del valor efectivo del pagaré al aumentar el plazo en 5 días

TABLA DE EJEMPLOS DE VALORES EFECTIVOS

Tipo nominal	Para 518 días			Para 528 días			Para 538 días			Para 548 días		
	Efectivo	Tipo efect.	+ 5 d.	Efectivo	Tipo efect.	+ 5 d.	Efectivo	Tipo efect.	+ 5 d.	Efectivo	Tipo efect.	+ 5 d.
1	984.318	1,00	-134	984.049	1,00	-134	983.781	1,00	-134	983.513	1,00	-134
1,25	980.870	1,25	-167	980.536	1,25	-167	980.203	1,25	-167	979.869	1,25	-167
1,5	977.443	1,50	-199	977.045	1,50	-199	976.646	1,50	-199	976.248	1,50	-199
1,75	974.037	1,75	-231	973.574	1,75	-231	973.111	1,75	-231	972.649	1,75	-231
2	970.650	2,00	-263	970.124	2,00	-263	969.598	2,00	-263	969.072	2,00	-263
2,25	967.284	2,25	-295	966.695	2,25	-295	966.106	2,25	-294	965.517	2,25	-294
2,5	963.938	2,50	-326	963.286	2,50	-326	962.634	2,50	-326	961.983	2,50	-325
2,75	960.611	2,75	-357	959.897	2,75	-357	959.184	2,75	-356	958.471	2,75	-356
3	957.304	3,00	-388	956.529	3,00	-387	955.754	3,00	-387	954.981	3,00	-387
3,25	954.016	3,25	-418	953.180	3,25	-418	952.345	3,25	-417	951.511	3,25	-417
3,5	950.747	3,50	-448	949.851	3,50	-448	948.957	3,50	-447	948.063	3,50	-447
3,75	947.497	3,75	-478	946.542	3,75	-477	945.588	3,75	-477	944.635	3,75	-476
4	944.267	4,00	-507	943.253	4,00	-507	942.240	4,00	-506	941.228	4,00	-506
4,25	941.055	4,25	-536	939.982	4,25	-536	938.911	4,25	-535	937.841	4,25	-535
4,5	937.861	4,50	-565	936.731	4,50	-565	935.602	4,50	-564	934.474	4,50	-563
4,75	934.686	4,75	-594	933.499	4,75	-593	932.313	4,75	-592	931.128	4,75	-592
5	931.530	5,00	-622	930.285	5,00	-622	929.043	5,00	-621	927.801	5,00	-620
5,25	928.391	5,25	-651	927.090	5,25	-650	925.792	5,25	-649	924.495	5,25	-648
5,5	925.270	5,50	-678	923.914	5,50	-677	922.560	5,50	-676	921.208	5,50	-675
5,75	922.168	5,75	-706	920.756	5,75	-705	919.347	5,75	-704	917.940	5,75	-703
6	919.083	6,00	-733	917.616	6,00	-732	916.153	6,00	-731	914.691	6,00	-730
6,25	916.015	6,25	-760	914.495	6,25	-759	912.977	6,25	-758	911.462	6,25	-757
6,5	912.965	6,50	-787	911.391	6,50	-786	909.820	6,50	-785	908.252	6,50	-783
6,75	909.932	6,75	-814	908.305	6,75	-812	906.681	6,75	-811	905.060	6,75	-809
7	906.916	7,00	-840	905.237	7,00	-839	903.560	7,00	-837	901.887	7,00	-836
7,25	903.918	7,25	-866	902.186	7,25	-865	900.458	7,25	-863	898.732	7,25	-861
7,5	900.936	7,50	-892	899.152	7,50	-890	897.373	7,50	-889	895.596	7,50	-887
7,75	897.971	7,75	-918	896.136	7,75	-916	894.305	7,75	-914	892.478	7,75	-912
8	895.022	8,00	-943	893.137	8,00	-941	891.256	8,00	-939	889.378	8,00	-937
8,25	892.090	8,25	-968	890.155	8,25	-966	888.223	8,25	-964	886.296	8,25	-962
8,5	889.174	8,50	-993	887.189	8,50	-991	885.208	8,50	-989	883.232	8,50	-986
8,75	886.275	8,75	-1.018	884.240	8,75	-1.015	882.211	8,75	-1.013	880.186	8,75	-1.011
9	883.391	9,00	-1.042	881.308	9,00	-1.040	879.230	9,00	-1.037	877.156	9,00	-1.035
9,25	880.524	9,25	-1.066	878.392	9,25	-1.064	876.266	9,25	-1.061	874.145	9,25	-1.059
9,5	877.672	9,50	-1.090	875.493	9,50	-1.088	873.319	9,50	-1.085	871.150	9,50	-1.082
9,75	874.836	9,75	-1.114	872.609	9,75	-1.111	870.388	9,75	-1.109	868.172	9,75	-1.106
10	872.016	10,00	-1.138	869.742	10,00	-1.135	867.474	10,00	-1.132	865.212	10,00	-1.129
10,25	869.211	10,25	-1.161	866.890	10,25	-1.158	864.576	10,25	-1.155	862.268	10,25	-1.152
10,5	866.422	10,50	-1.184	864.055	10,50	-1.181	861.694	10,50	-1.178	859.340	10,50	-1.175
10,75	863.647	10,75	-1.207	861.235	10,75	-1.204	858.829	10,75	-1.200	856.430	10,75	-1.197
11	860.888	11,00	-1.230	858.430	11,00	-1.226	855.979	11,00	-1.223	853.535	11,00	-1.219
11,25	858.144	11,25	-1.252	855.641	11,25	-1.249	853.145	11,25	-1.245	850.657	11,25	-1.241
11,5	855.414	11,50	-1.275	852.867	11,50	-1.271	850.327	11,50	-1.267	847.795	11,50	-1.263
11,75	852.700	11,75	-1.297	850.108	11,75	-1.293	847.525	11,75	-1.289	844.949	11,75	-1.285
12	850.000	12,00	-1.319	847.365	12,00	-1.314	844.738	12,00	-1.310	842.119	12,00	-1.306

Las columnas en las que aparece un "+5 d." representan la disminución en euros del valor efectivo del pagaré al aumentar el plazo en 5 días

II.1.12.- Tasa Anual Equivalente y Tasa Interna de Rentabilidad bruta prevista para el tomador.

Al tratarse de pagarés emitidos al descuento, la TIR coincide con el tipo de interés efectivo anual para el tenedor. Dicho tipo efectivo anual se hallaría calculando el tipo de interés de actualización que permitiría igualar los flujos siguientes:

El importe efectivo del pagaré se obtendrá aplicando las mismas fórmulas que las contempladas en el punto II.1.6.1 anterior.

La rentabilidad del tipo efectivo anual se hallaría calculando el tipo de interés de actualización que permitiría igualar los flujos siguientes:

a) Importe efectivo de suscripción (o de compra) del pagaré.

b) Nominal, en caso de amortización (o valor de enajenación, en caso de venta) del pagaré.

La fórmula para el cálculo de dicha rentabilidad es la siguiente:

$$r = (N/E)^{365/n} - 1$$

donde:

r = tipo de interés efectivo anual expresado en tanto por uno

E = importe efectivo de suscripción (o valor de compra)

N = valor nominal del pagaré

n = número de días de vida del pagaré

A continuación se incluye una tabla orientativa sobre los tipos y valores efectivos de un pagaré de nominal 6.000 Euros en función del tipo de interés correspondiente pactado y del plazo del pagaré

II.1.13.- Interés Efectivo previsto para el Emisor.

El coste previsto para el Emisor dependerá en cada caso del descuento aplicado y de todo tipo de gastos, incluidos los de diseño y colocación de pagarés, utilizándose como método para su cálculo, la siguiente fórmula:

$$i_e = \{(N/E-G)^{(365/n)}\} - 1$$

donde:

i = Interés efectivo emisor en tanto por uno

N = Importe nominal de la emisión

E = Importe efectivo de la emisión

G = Gastos de la emisión

n = Número de días de vida del pagaré

La estimación efectuada de gastos de emisión sobre el importe inicial asciende a:

Gastos de impresión y publicidad	0,020 %	(12.000 euros)
Gastos registro CNMV	0,004 %	(2.400 euros)
TOTAL	0,024 %	(14.400 euros)

II.1.14.- Evaluación del riesgo inherente a los valores emitidos.

El presente Programa de Pagarés de Empresa PROCAM no ha sido evaluado por entidad calificadoras alguna.

Se declara que PROCAM no está incurso en situaciones de insolvencia y se halla al corriente de pago de dividendos, intereses y amortizaciones de empréstitos, créditos y pagarés.

II.2.- PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN.

II.2.1.- Solicitudes de suscripción y adquisición.

II.2.1.1.- Colectivo de potenciales inversores.

Los títulos ofrecidos van dirigidos a todos los inversores residentes en España, aunque especialmente a inversores minoristas. Todo suscriptor, deberá abrir cuentas de efectivo i de valores en la entidad colocadora, CAIXA CATALUNYA si no las tuviera previamente abiertas a la fecha de suscripción. La apertura y cierre de dichas cuentas será libre de gastos para el suscriptor.

II.2.1.2.- Exigencias legales.

Los títulos ofrecidos no cumplen las exigencias legales de inversión a las que están sometidas las Instituciones de Inversión Colectiva, Compañías de Seguros, Fondos y Planes de Pensiones.

II.2.1.3.- Fecha o período de suscripción.

Este Programa de Pagarés tendrá una duración de un año, a contar desde la fecha de registro en la C.N.M.V. Durante el citado período se atenderán las suscripciones de pagarés de acuerdo con la oferta existente en cada momento hasta cubrir el importe máximo.

En cualquier caso el Emisor se reserva el derecho de no emitir nuevos valores cuando por previsiones de tesorería u otras causas no necesitara de fondos.

II.2.1.4.- Lugar y forma de suscripción

II.2.1.4.1.- Entidades ante las que se puede tramitar la suscripción

El público interesado en la suscripción de pagarés de la presente Emisión podrá cursar sus órdenes de compra ante CAIXA CATALUNYA (Entidad Colocadora), según el procedimiento que se describe en el apartado siguiente.

II.2.1.4.2.- Reglas para la formulación, recepción y tramitación de las órdenes de compra

La formulación, recepción y tramitación de las órdenes de compra, se ajustarán al siguiente procedimiento:

Las Órdenes de Compra se presentarán ante cualquier oficina de la Entidad Colocadora, dentro del horario de apertura al público de sus oficinas. A tal efecto, los suscriptores deberán disponer de cuentas de efectivo y de valores en la Entidad Colocadora. La apertura y cierre de dichas cuentas estará libre de gastos si los suscriptores no fuesen titulares de las mismas con anterioridad a la formulación de las Órdenes de Compra. Adicionalmente, la Entidad Colocadora dispone para sus clientes de un servicio telefónico denominado "Línea Total", abierto permanentemente. Mediante una llamada telefónica, los clientes con contrato de "Línea Total" podrán igualmente realizar sus Órdenes de Compra a través de dicho sistema. A tal fin, la Entidad Colocadora confirma tanto su suficiencia de medios para garantizar la seguridad y confidencialidad de las transacciones de "Línea Total", como su compromiso de indemnizar a los suscriptores por cualquier daño o perjuicio que éstos pudieran sufrir como consecuencia del incumplimiento de las condiciones previstas anteriormente.

No se aceptará ninguna Orden de Compra que no posea todos los datos identificativos del suscriptor que vengan exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones (nombre y apellidos o denominación social, domicilio i NIF). En las Órdenes de Compra formuladas en nombre i por cuenta de menores de edad deberá recogerse el NIF de su representante legal y, alternativamente, el NIF del menor si dispusiera del mismo o su fecha de nacimiento.

La Entidad Colocadora deberá poner a disposición del suscriptor un tríptico informativo en el que figurará, de forma fácilmente comprensible, la información más relevante del Folleto Informativo de la Emisión, así como copia de la Orden de Compra realizada.

Las Órdenes de Compra deberán reflejar el número entero de Pagarés que desea suscribir el suscriptor, número que se confirmará mediante la firma de la Orden de la compra por el suscriptor.

Las Órdenes de Compra cursadas a través del servicio "Línea Total" de Caixa Catalunya referido en el anterior apartado, se realizarán conforme al siguiente procedimiento:

(i) El suscriptor deberá ser cliente de una sucursal u oficina de la Entidad Colocadora y deberá tener previamente suscrito el correspondiente contrato para operar a través del citado servicio.

(ii) La Entidad Colocadora habrá puesto a disposición de los clientes, desde la fecha de inicio del período de suscripción, el tríptico en todas sus oficinas y sucursales.

(iii) Al acceder al servicio "Línea Total" y con carácter previo a la operación de suscripción, el operador/a advertirá al suscriptor de que la Entidad Colocadora, de conformidad con la legislación vigente, ha puesto el tríptico a su disposición en su oficina u sucursal correspondiente.

(iv) El operador/a confirmará con el cliente que lo es de una sucursal u oficina de la Entidad Colocadora, que se ha puesto a su disposición el tríptico y que el cliente es conocedor de su contenido. En otro caso, deberá hacerse la operación directamente a través de la sucursal u oficina del cliente.

(v) Para operar a través de la "Línea Total", el cliente deberá haber firmado el contrato correspondiente y además, para ser identificado, deberá disponer del Número de Identificación Personal o NIP (número secreto) y de una tarjeta de claves que es el soporte físico del servicio: al reverso tendrá el número y claves numéricas que la identifican (diferentes para cada tarjeta). Para cursar Órdenes de Compra, se solicitará el NIF, el NIP y una clave de la tarjeta, seleccionada aleatoriamente por el sistema informático. Las Órdenes telefónicas quedan grabadas obteniéndose posteriormente comprobante de la operación solicitada.

La Entidad Colocadora rechazará aquellas Órdenes de Compra que no cumplan cualesquiera de los requisitos exigidos.

II.2.1.4.3.- Reglas para la formulación, recepción y tramitación de las órdenes de compra

La formulación, recepción y tramitación de las órdenes de Compra se atenderán de forma cronológica. La Entidad Colocadora introducirá en su sistema las Órdenes de Compra a medida que sean recibidas por la misma.

II.2.1.5.- Forma y fechas de hacer efectivo el desembolso.

La fecha de desembolso, que coincidirá con la fecha de emisión será el primer día hábil siguiente a la fecha de suscripción, entendiéndose por día hábil aquel que no sea simultáneamente inhábil a nivel de territorio nacional y en el sistema TARGET.

La fecha de desembolso será aquella en que los pagarés comenzarán a devengar intereses según el tipo de interés nominal de los mismos.

En la fecha de suscripción, y con valor la fecha de desembolso – coincidente con la fecha de emisión- se procederá a cargar el importe efectivo del pagaré suscrito en la cuenta que el inversor tenga abierta en Caixa Catalunya.

II.2.1.6.- Forma y plazo de entrega de los resguardos provisionales a los suscriptores de los títulos.

En la fecha de suscripción, el inversor recibirá como documento acreditativo copia de la orden de compra, salvo en el caso de haber cursado la orden a través del servicio “Línea Total”, en cuyo caso el suscriptor recibirá posteriormente por correo, comprobante de la operación realizada.

II.2.2.- Colocación y adjudicación de los valores.

II.2.2.1.- Entidad colocadora.

Los pagarés serán colocados a través de la red de oficinas o del servicio telefónico de CAIXA CATALUNYA denominado “Línea Total”.

No está prevista remuneración por la colocación de esta emisión.

Dadas las características de esta emisión no existen entidades directoras ni aseguradoras.

II.2.2.4.- Procedimiento de colocación. Adjudicación de los correspondientes pagarés

Los sistemas informáticos de la Entidad Colocadora CAIXA CATALUNYA, garantizan, mediante un sistema informático de recogida de información y registro de peticiones, que se mantengan las prioridades en las órdenes de suscripción por riguroso orden cronológico de tal manera que en cualquier punto de la red de oficinas y del servicio telefónico “Línea Total” de CAIXA CATALUNYA, la información relativa a disponibilidades, plazos y tipos de emisión sea estrictamente la misma en cada momento del tiempo.

Una vez garantizada la igualdad de oportunidades para todo inversor en lo que respecta a la suscripción, se podrán ir emitiendo pagarés hasta alcanzar el saldo vivo máximo permitido por este programa.

II.2.3.- Plazo y entrega de los títulos.

En la fecha de desembolso se librá al inversor el correspondiente Certificado de Compra de los pagarés, acreditativo de la posesión del título y se le enviará por correo inmediatamente en la fecha de desembolso.

El título original será custodiado en las cajas de la Entidad Colocadora durante toda la emisión si así lo deseara el suscriptor.

En caso de que el suscriptor exija la entrega física del título, éste le será entregado en el plazo máximo de una semana, a contar desde el día de la solicitud, en cualquier oficina de CAIXA CATALUNYA donde haya efectuado la petición.

II.3.- INFORMACIÓN LEGAL Y ACUERDOS SOCIALES

II.3.1.- Naturaleza y denominación de los valores que se emiten.

Los valores ofrecidos corresponden a la realización de un Primer Programa de Pagarés de Empresa de PROCAM (junio 2001). Pagarés de empresa representados por títulos al portador.

El presente Programa se realiza en virtud de las decisiones adoptadas por el accionista único de PROCAM, Caixa Catalunya de acuerdo con la autorización del día 16 de mayo de 2001, recogida en el Acta de decisiones del Accionista Único relativas al presente Programa.

Se incluye como Anexo 3 de este Folleto y forma parte integrante del mismo la Certificación del Acta de las decisiones adoptadas por el Accionista Único de la sociedad.

Con la verificación del presente Folleto, se establece el presente Programa de Emisión de Pagarés hasta el saldo vivo máximo autorizado por el Accionista Único en virtud de los acuerdos más arriba mencionados.

El programa no contraviene los límites legales establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas.

II.3.4.- Autorizaciones administrativas previas.

No es necesaria autorización administrativa previa para el presente Programa de Pagarés de Empresa de PROCAM distinta de la verificación y registro de este Folleto en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

II.3.6.- Garantías de la emisión.

Los pagarés del presente Programa están garantizados con la responsabilidad patrimonial universal de la Sociedad.

II.3.7.- Forma de representación.

Los pagarés se materializarán en títulos físicos al portador, pudiéndose emitir títulos múltiples representativos de la suscripción de varios títulos.

En el propio pagaré figurará el domicilio de pago, la fecha de pago y el importe nominal.

Los pagarés serán firmados de forma digitalizada por el Administrador Único del Emisor o por persona con poder suficiente.

II.3.8.- Legislación aplicable y tribunales competentes en caso de litigio.

En caso de litigio en relación con este empréstito, las partes interesadas se someterán para la resolución de tales cuestiones a la jurisdicción de los juzgados y Tribunales competentes de acuerdo con la legislación española.

II.3.9.- Transmisibilidad de los títulos.

Tratándose de pagarés al portador, no existen restricciones a la libre transmisibilidad de los títulos, en los términos previstos por la legislación vigente.

II.4.- MERCADOS SECUNDARIOS ORGANIZADOS

No se solicitará la admisión a cotización de los títulos en ningún mercado organizado.

II.5.- FINALIDAD DE LA OPERACIÓN Y SU EFECTO EN LAS CARGAS Y SERVICIO DE LA FINANCIACIÓN AJENA DE LA ENTIDAD EMISORA

II.5.1.- Finalidad de la operación.

El importe neto de la emisión se destinará por el Emisor a consolidar el fuerte programa inversor que viene realizando en los últimos ejercicios, captando para su realización otros recursos financieros, que no sean bancarios. El destino del importe neto de la emisión será el de proporcionar financiación al Emisor para el desarrollo de su actividad inmobiliaria.

II.5.2.- Cargas y servicio de la financiación ajena durante el ejercicio corriente, y los dos anteriores y proyección para los próximos dos ejercicios, con el efecto estimado resultante de los valores que integran el Programa de Pagarés amparado por este folleto.

PROCAM y el Grupo PROCAM desarrollan su actividad inmobiliaria con los recursos que obtiene el Grupo de sus accionistas, de las entidades bancarias y de otras fuentes, que incluirían a financiación de proveedores y otros acreedores no bancarios.

II.5.2.1.- Cargas y Servicio de la Financiación ajena

PROCAM a la fecha de la emisión no ha realizado emisión de valores de Renta Fija alguna.

Durante los dos ejercicios cerrados y para los próximos 3 años, se facilita la siguiente información, tanto a nivel individual (para PROCAM, la matriz del Grupo), como para todo el Grupo PROCAM a nivel consolidado, ya que la importancia de la actividad de las sociedades dentro del Grupo PROCAM es muy significativa.

Se incluye en la financiación ajena prevista para los próximos 18 meses la colocación de la emisión de pagarés objeto de este Folleto. Así mismo se incluye una estimación detallada de la carga financiera asumida por este concepto.

En relación al detalle de la financiación bancaria nos remitimos al contenido de la Memoria correspondiente al ejercicio cerrado en 31 de diciembre de 2000.

*** Datos a nivel individual (matriz del Grupo Procám)**

(en millones de pesetas)

FINANCIACIÓN AJENA	HISTÓRICO		PREVISIONES		
	1.999	2.000	2.001	2.002	2.003
Renta fija (*)	-	-	10.000	10.000	-
Financiación Bancaria	8.230	17.880	20.138	22.031	34.281
Otras Deudas	223	1.667	1.917	2.127	2.377
TOTALES	8.453	19.547	32.055	34.158	36.658

(en millones de pesetas)

CARGA FINANCIERA	HISTÓRICO		PREVISIONES		
	1.999	2.000	2.001	2.002	2.003
Renta fija (*)	-	-	150	200	-
Financiación Bancaria	231	609	671	734	1.009
Otras Deudas	-	-	-	-	-
TOTALES	231	609	821	934	1.009

*** Datos a nivel consolidado (Grupo Procám)**

(en millones de pesetas)

FINANCIACIÓN AJENA	Histórico		Previsiones		
	1.999	2.000	2.001	2.002	2.003
Renta fija (*)			10.000	10.000	
Financiación Bancaria	22.087	42.091	49.107	60.107	82.207
Otras Deudas	19.929	26.570	24.554	30.054	36.104
Totales	42.016	68.661	83.661	100.661	118.311

(en millones de pesetas)

CARGA FINANCIERA	HISTÓRICO		PREVISIONES		
	1.999	2.000	2.001	2.002	2.003
Renta fija (*)	-	-	150	200	-
Financiación Bancaria	686	1.404	1.964	2.404	3.088
Otras Deudas	-	-	-	-	-
TOTALES	686	1.404	2.114	2.604	3.088

(*) Objeto de este folleto completo de Programa de Pagarés.

El Grupo PROCAM está al corriente de pagos por intereses y de obligaciones de devolución de principal de la financiación ajena obtenida hasta la fecha.

II.5.2.2.- Garantías comprometidas con terceros.

PROCAM ha obtenido líneas de avales de distintas entidades financieras que en determinados casos pueden ser utilizadas por el Grupo para garantizar compromisos que la matriz o las sociedades participadas tengan ante organismos públicos y terceros.

La disposición de estas líneas de avales vienen originadas por la propia actividad económica de las sociedades, y son generados mayoritariamente con motivo de las urbanizaciones desarrolladas y por las normas establecidas por la Ley para garantizar las cantidades entregadas a cuenta por los compradores y para garantizar pagos aplazados de suelo (ver Capítulo IV)

El importe global de las líneas de avales concedidas por terceros, así como las disposiciones efectuadas de dichas líneas a 31 de diciembre de 1999 y 2000 es el siguiente:

(importe expresado en miles de pesetas)

	1999		2000	
	LÍMITE CONCEDIDO	IMPORTE DISPUESTO	LÍMITE CONCEDIDO	IMPORTE DISPUESTO
TOTAL	6.000.000	2.807.000	10.000.000	4.287.627

En relación al detalle de la financiación bancaria nos remitimos al contenido de la Memoria correspondiente al ejercicio cerrado en 31 de diciembre de 2000.

El disponible restante a 31/12/2000, se prevé que esté dispuesto a lo largo de los próximos tres ejercicios a razón de 2.000.000.000 millones de pesetas/año.

El Grupo PROCAM está al corriente de sus obligaciones de pago de comisiones por el montante de avales dispuesto.

CAPÍTULO III

EL EMISOR Y SU CAPITAL

III.1.- IDENTIFICACIÓN Y OBJETO SOCIAL

III.1.1.- Denominación completa del emisor de los valores ofrecidos

Razón social: PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.
Denominación comercial: PROCAM
Domicilio social: Pº de Gracia 49, entlo.
08007 BARCELONA

Código de identificación fiscal: A 60118098

La sede de su oficina principal coincide con el domicilio social de la sociedad.

III.1.2.- Objeto social. Sector Principal de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas en que se encuadre la sociedad.

De acuerdo con el título I, artículo segundo, de los Estatutos Sociales vigentes “constituye el objeto de la sociedad:

- a) la compraventa, administración, arrendamientos no financieros, promoción y explotación de toda clase de bienes inmuebles, bajo cualquiera de las modalidades admitidas en Derecho.
- b) La ejecución de obras de nueva construcción.
- c) La rehabilitación y remodelación de todo tipo de inmuebles.
- d) La adquisición de terrenos, solares, fincas rústicas para edificar, urbanizar y vender las promociones efectuadas.
- e) La confección y ejecución de planes de ordenación urbana y proyectos de urbanización.
- f) La administración y gestión de negocios inmobiliarios para terceras personas”.

En el artículo tercero de los Estatutos Sociales se especifica que el objeto social podrá realizarse por la Sociedad, ya directamente, ya indirectamente, incluso mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico, análogo o parecido.

El sector principal de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas en que se encuadra PROCAM es: **0070**. – Promoción Inmobiliaria por cuenta propia

III.2.- INFORMACIONES LEGALES

III.2.1.- Fecha y forma de constitución de la Sociedad emisora. Datos de su inscripción en el Registro Mercantil. Momento en que dio comienzo a sus actividades y duración de la Sociedad.

PROCAM fue constituida, por tiempo indefinido, con arreglo a la normativa vigente sobre Sociedades Anónimas, mediante escritura otorgada el 13 de julio de 1.992, ante el Notario de Barcelona D. José Galván Ascanio, número 1.429 de protocolo, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 25 de Agosto de 1.992, folio 108 del tomo 23.197 del archivo, inscripción 1ª de la hoja a número B-49.099. PROCAM está integrada en el Grupo Caixa Catalunya, que es el accionista único, la cual cosa le confiere el carácter de Sociedad Unipersonal.

El Código de Identificación Fiscal es el A-60118098.

La información referente a los Estatutos Sociales, estados contables y económico-financieros, así como cualquier otro documento relativo al Emisor cuya existencia se derive del contenido del presente Folleto, puede consultarse en el domicilio social, Paseo de Gracia, 49, entresuelo, de Barcelona y la Comisión nacional del Mercado de Valores.

III.2.2.- *Forma jurídica y legislación especial que le sea de aplicación. Se deberá indicar si la actividad de la Sociedad está sujeta a una regulación específica y cual sea ésta.*

Como se ha dicho, el Emisor tiene la forma jurídica de Sociedad Anónima.

Por la actividad que desarrolla le es de aplicación la normativa derivada del Plan General de Contabilidad en su adaptación al sector inmobiliario.

III.3.- INFORMACIONES SOBRE EL CAPITAL

III.3.1.- *Importe nominal del capital suscrito y del desembolsado hasta la fecha de redactar el folleto.*

A 31 de diciembre de 2000 había 200.000 euros pendientes de desembolsar, no obstante, el capital social actual es de 61.200.000 Euros, representado por 102.000 acciones ordinarias al portador de 600 Euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas dado que el capital se desembolsó totalmente en fecha 19 de Enero de 2001.

III.3.1.1.- *Evolución del capital social en los últimos tres años.*

Al día 31 de diciembre de 1.997 el capital social de PROCAM era de 7.648.000.000 de pesetas, representado por 76.480 acciones de 100.000 pesetas de valor nominal cada una.

Con fecha 16 de enero de 1.998 y en cumplimiento de la decisión adoptada en fecha 22 de julio de 1997 por CAIXA CATALUNYA, accionista único de la compañía se **amplió el capital social** hasta la cifra de 8.150.000.000 de pesetas, con la emisión de 5.020 nuevas acciones, numeradas del 76.481 al 81.500, ambos inclusive, de 100.000 pesetas de valor nominal cada una.

Con fecha 21 de diciembre de 2.000 y en cumplimiento de la decisión adoptada por CAIXA CATALUNYA el 19 de diciembre de 2000, accionista único de la sociedad se procedió:

- ✓ *primero:* a la **redenominación de la cifra de capital social**, es decir, al cambio de la unidad de cuenta peseta a unidad de cuenta euro, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 de la Ley 46/1998 de 17 de Diciembre, sobre introducción del euro. Para ello, se aplicó sobre la cifra del capital social, que era de 8.150.000.000 de pesetas, el tipo de conversión (1 euro/166,386 pesetas), resultando una cifra de capital social de 48.982.486,5072 euros.

Asimismo, se procedió al cálculo en euros del valor nominal de las acciones, números 1 al 81.500, ambos inclusive, de una única clase y serie en que se divide el capital social, resultando el valor nominal de las mismas en 601,012104383 euros.

- ✓ *segundo*: Con la finalidad de redondear el valor nominal de las acciones de la Sociedad, en una cifra sin decimales, **se redujo el capital social** en el importe de 82.486,5072145 euros, mediante la disminución del valor nominal de las actuales 81.500 acciones ya existentes, en la suma de 1,012104383 euros, por lo que pasaron a tener un valor nominal de 600 euros, cada acción.

Como consecuencia de la reducción de capital, el capital social quedó fijado en 48.900.000 euros, dividido en 81.500 acciones de 600 euros de valor nominal cada una.

- ✓ *tercero*: **Se amplió el capital social** de la Compañía hasta la cifra de 61.200.000 euros, creando y emitiendo 20.500 acciones nuevas, al portador, de 600 euros de valor nominal cada una, numeradas del 81.501 al 102.000, ambos inclusive. Esta ampliación está a la fecha de hoy totalmente suscrita y desembolsada por el accionista único de la sociedad, CAIXA CATALUNYA.

Evolución del capital social:

<i>Fecha</i>	<i>Capital Social</i>	<i>Nº Acciones</i>	<i>Valor Nominal Acciones</i>
31/12/97	7.648.000.000 PTS.	76.480	100.000 PTS.
16/01/98	8.150.000.000 PTS.	81.500	100.000 PTS.
21/12/00	48.982.486,5072 EUROS	81.500	601,0121 EUROS
21/12/00	48.900.000 EUROS	81.500	600 EUROS
21/12/00 (*)	61.200.000 EUROS	102.000	600 EUROS

(*) Situación actual

III.3.2.- Clases y series de acciones que lo componen, derechos políticos y económicos y su forma de representación.

Todas las acciones son de la misma clase y serie, de un valor nominal de 600 euros, son al portador, están totalmente suscritas y desembolsadas y tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Las acciones de PROCAM. están representadas por títulos al portador, que contendrán necesariamente las menciones señaladas como mínimas en la Ley.

La totalidad de las 102.000 acciones al portador en que se divide el capital social de PROCAM, son de una única clase y serie, confieren a su titular legítimo la condición de socio y les atribuyen los mismos derechos políticos y económicos que los reconocidos por la Ley de Sociedades Anónimas:

- ✓ La participación en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación.
- ✓ Suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones u obligaciones convertibles en acciones.
- ✓ Asistencia y voto en la Juntas Generales, así como impugnación de los acuerdos sociales.
- ✓ Derecho de información.

No se han otorgado derechos específicos que no sean los legalmente previstos y no existen acciones privilegiadas, acciones sin voto ni acciones con prestaciones accesorias.

III.3.3.- Existencia de empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con "warrants".

No existen.

III.3.4.- Capital autorizado

A fecha presente no hay autorización.

III.3.5.- Número y valor nominal del total de las acciones adquiridas y conservadas en cartera por la propia sociedad o por persona interpuesta, incluyendo las poseídas a través de filiales participadas en más del 50% y la fracción del capital social que representan.

Hasta la fecha PROCAM no poseía acciones propias ni directa ni indirectamente a través de filiales.

III.3.6.- Posición dentro de Grupos de Sociedades.

PROCAM es la sociedad dominante del Grupo PROCAM.

El capital social de PROCAM está íntegramente suscrito y desembolsado por CAIXA CATALUNYA. PROCAM es Sociedad Anónima Unipersonal y está integrada en el Grupo CAIXA CATALUNYA.

A 31 de diciembre de 2.000, el Grupo PROCAM estaba constituido, además de por la propia matriz del grupo, la sociedad Promotora Catalunya Mediterránea, S.A. por un conjunto de sociedades (en total 30) que realizan actividades con el mismo objeto social de la matriz.

PROCAM participa en:

Grupo / Multigrupo / Asociadas	Empresa	% Participación
Empresas Grupo	Inpau, S.A.	100
	Fodecor, S.L.	60
	Promociones y Construcciones Cerbat, S.L.	51
	Alcalá 120, S.L.	36
	P.A.U. XXI, S.L.	76,59
	Viviendas en Propiedad, S.L.	80
	Inmobiliaria Monteboadilla, S.L.	51
	Residencial Maçana, S.L.	55
	Espais Catalunya, S.L.	51
	Nova Terrassa-3, S.L.	51
	Nova Terrassa-30, S.L.	51
	Illa Verda Habitatges, S.L.	54
	Inmuebles Mirp, S.L.	51
	Promocions Terres Cavades, S.A. (*)	51
	Promocions Orla-Este, S.A. (*)	51
	Viviendas Mirp, S.L.	51
	Procamvasa, S.A.	51
	Premier Procama Carabanchel, S.A. (*)	50,09
	S.B.D. Nord, S.L. (*)	75
	Procasa Coimbra, S.A. (*)	50,07
Promociones Mies del Valle, S.L. (*)	51	
S.C.I. Michelangelo (*)	51	
Empresas Multigrupo	Coll Favà Parc, S.L.	50

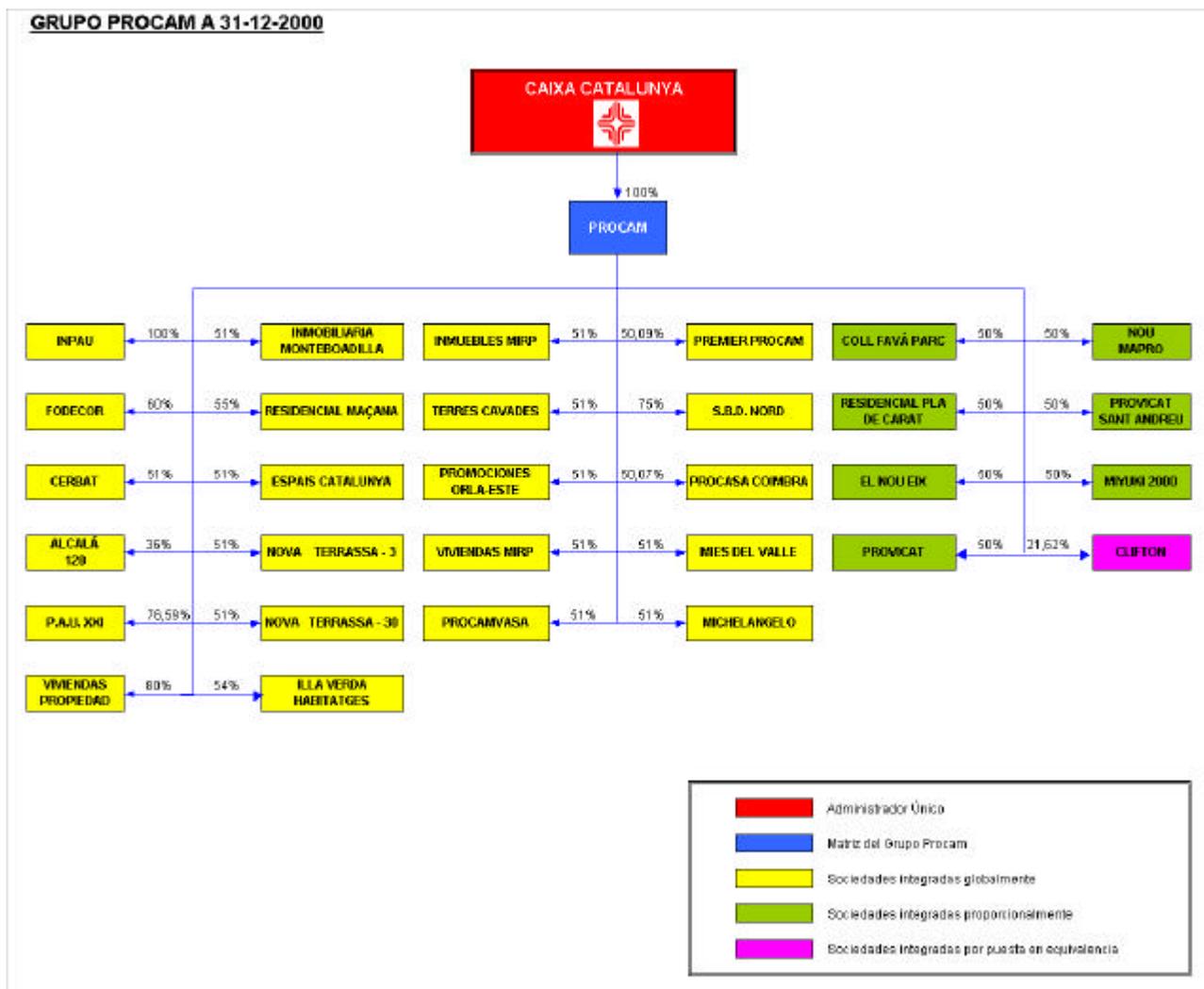
Grupo / Multigrupo / Asociadas	Empresa	% Participación
Empresas Multigrupo	Residencial Pla de Carat, S.L. (*)	50
	El Nou Eix, S.A.	50
	Provicat, S.A.	50
	Nou Mapro, S.A.	50
	Provicat Sant Andreu, S.A.	50
	Miyuki 2000, S.L.	50
Empresas Asociadas	Clifton, S.A. (*)	21,62

(*) Empresas no auditadas en el ejercicio 2000

Para más detalle de las empresas referidas, véase el punto 3 y punto 8 del Anexo 3. Perímetro de Consolidación de las cuentas anuales e informe de gestión del Anexo 2 de este Folleto.

Ninguna de las sociedades del Grupo Inmobiliario cotiza en Bolsa.

El cuadro que se adjunta describe de una forma esquemática la estructura y composición del Grupo Inmobiliario y la posición que ocupa Promotora Catalunya Mediterránea, S.A. dentro de él.



CAPITULO IV

ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR

IV.1- ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR

IV.1.1.- Naturaleza de las principales actividades del emisor.

PROCAM, como sociedad que agrupa todos los proyectos inmobiliarios del Grupo Caixa Catalunya, desarrolla la actividad inmobiliaria en casi todas sus facetas: Promoción para venta y, más recientemente, patrimonio en renta, desarrollos de suelos y rehabilitación. La actividad se desarrolla también a través de las sociedades participadas.

PROCAM, Grupo Inmobiliario Caixa Catalunya, inicia su actividad como compañía inmobiliaria el 13 de Julio de 1992 dedicándose a la adquisición de solares y suelos urbanizables para su posterior construcción y comercialización.

Es un grupo estratégicamente diversificado y posicionado para competir globalmente en el sector. Para ello ha venido incrementando su presencia geográfica y ampliando su gama de productos, extendiendo su ámbito operativo a los distintos subsectores del negocio inmobiliario: residencial, oficinas, locales, naves industriales, etc.

Su orientación estratégica apunta a potenciar las áreas comentadas incrementando las de patrimonio, rehabilitación y sector residencial y ocio para turismo europeo, al objeto de consolidar la actual posición dentro del sector inmobiliario español.

Hasta el año 1998 el Emisor desarrolló su actividad primero en Barcelona y su área metropolitana y en la Comunidad de Madrid. A partir de esta fecha se han iniciado proyectos en Andalucía, Comunidad Valenciana, Comunidad Murciana, Aragón, Castilla-León, Castilla La Mancha, Baleares y Cantabria. La gran actividad empresarial ha implicado la creación de una Dirección Regional en la ciudad de Madrid y la próxima apertura de delegaciones para la zona de Levante y Andalucía.

En la actualidad el Grupo de sociedades de PROCAM realiza sus inversiones en construcción a través de distintas fórmulas: a) por adjudicación directa con empresas contratistas como Dragados y Construcciones, Grupo Ferrovial, Necso S.A., ACS Proyectos de Obras y Construcciones S.A. Adra, Murias, Sacyr, etc, o b) bajo la fórmula de "Project - management" con subcontratas.

El inicio del desarrollo de nuevos productos, tales como centros turísticos residenciales de ocio y hoteles, rehabilitación, oficinas, desarrollos de suelo, ha constituido un impulso fundamental de la actividad de la Empresa.

A partir del año 1998 dieron comienzo actividades encaminadas a desarrollos de suelos para urbanizar, y posteriormente en el año 2000, se han iniciado actuaciones en el campo de la promoción de "resorts" turísticos, edificación industrial y rehabilitación. Esta diversificación coincide con la expansión territorial a nuevas ciudades y comunidades autónomas como son Andalucía, Comunidad Valenciana, Comunidad Murciana, Aragón, Castilla-León, Castilla La Mancha, Baleares y Cantabria.

En el ámbito internacional PROCAM participa en un 51% en la Sociedad Civil Inmobiliaria Michelangelo (creada en el año 2000) y un 50% en la Sociedad Civil Inmobiliaria Villa Sant George (creada en el año 2001) para el desarrollo de dos promociones de viviendas destinadas a inversores, en el ZAC de Lymarac en la ciudad de Toulouse. Se adquirieron los dos solares a finales del ejercicio 2000 y principios de 2001, respectivamente, para promover la construcción de 6.616 m² sobre rasante entre las dos promociones.

El grupo de Sociedades de PROCAM tiene en explotación, en promoción y en reserva, para destinar a alquiler 51.651 m² edificables, compuesto por oficinas, viviendas y naves industriales. Promueve asimismo viviendas y otros edificios para su venta con una estructura de gestión de dimensión nacional en continuo crecimiento. Para ello cuenta con una cartera de suelo edificable de 6,2 millones de m² de suelo.

Caixa Catalunya, accionista única de PROCAM, es la tercera Caja de España (fuente: Servicio de Estudios de la Confederación Española de cajas de Ahorro a mayo 2001) después de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona y Caja Madrid, con unos activos consolidados a 31 de diciembre de 2000 que superan los 4,3 billones de ptas. (un 18,2% más que en 1999), unos recursos de clientes de más de 2,8 billones.

Para más información nos remitimos al Folleto continuado por CAIXA CATALUNYA.

Existe un folleto continuado registrado por Caixa Catalunya en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 17 de abril de 2001.

La integración de PROCAM en un grupo con capacidad económica y operativa, le permite afrontar proyectos de dimensiones importantes y con desarrollos a medio y largo plazo con la garantía y la solvencia de Caixa Catalunya.

Las actividades inmobiliarias de PROCAM se realizan, en la mayoría de las ocasiones, a través de sociedades con promotores de primera línea y gran implantación en el ámbito geográfico donde se desarrollan las promociones.

IV.1.2.- Importe neto del volumen de negocios realizado durante los dos últimos ejercicios.

IV.1.2.1.- Actividad promotora.

Esta actividad se desarrolla mediante la construcción y venta de edificaciones (viviendas, oficinas, locales, aparcamientos, etc.) construidos por empresas constructoras del Grupo i otras subcontratadas por Procama, compra-venta de suelo, etc...

1. Cifra de negocio:

La cifra de negocio contabilizada a nivel consolidado en los dos últimos ejercicios ha sido de:

Cifra de negocios (millones de pesetas.)	2.000	1.999
Ventas	22.331	15.024

A continuació se detallen las **ventas contabilizadas durante el año 2.000 por comunidades:**

<i>Cifra de negocios por comunidad (millones de pesetas.)</i>	<i>2.000</i>
Catalunya	11.812
Madrid	14.355
-Ventas Intra-grupo	- 3.836
Ventas Netas	22.331

2. Unidades vendidas desde el inicio de la actividad de la sociedad:

<i>Sociedad</i>	<i>Promoción</i>	<i>Viviendas (Unidades Totales)</i>	<i>Viviendas (Unidades Vendidas)</i>
Procama, S.A.	Concepció	12	12
	Terrassa	112	112
	Premià Palms	40	40
	Residencial Nin de Beret	135	135
	S'Agaró	18	18
El Nou Eix, S.A.	Eix Macià	225	225
Nou Mapro, S.A.	Mas Duran	48	48
	Vapor Buxeda	52	0
Provicat, S.A.	C./ Sardenya	34	34
Provicat Sant Andreu, S.A.	Fabra i Puig	34	34
	Badalona	70	70
	Santa Coloma	70	70
Prom. y Const. Cerbat, S.L.	Avda. Madrid	36	36
	Corregidor Escofet, 35-37	24	24
	Girona, 36-38	24	24
	Girona, 32-34	33	33
	Balàfia.- Fase I	40	40
Espais Cat. In. Im., S.L.	Jardins Collserola	293	293
	Ed. Rambla . Martorell FI	80	78
Coll Favà Parc, S.L.	Coll Favà Parc	945	897
	Can Rabella	240	240
Residencial Maçana, S.L.	Girona 22 – Agudes	19	19
	Sector Maçana	96	35
Nova Terrassa - 3, S.L.	Bóvila Almirall.	133	92
Nova Terrassa - 30, S.L.	Torredemer. 1ª Fase	56	8
Illa Verda Habitatges, S.L.	Illa Verda	50	12
Procamvasa, S.A.	San Vicente - Ed.Central Park	126	8
Inmuebles Mirp, S.L.	Cinca	54	18
	Canyars.- Fase I (blocs 1-5)	116	20

Sociedad	Promoción	Viviendas (Unidades Totales)	Viviendas (Unidades Vendidas)
Alcalá 120, S.L.	Los Naranjos	48	48
	Los Geranios	59	59
	La Rosaleda I	94	94
	La Rosaleda II	105	83
	La Rosaleda V	14	0
	C.P.Jard. Somosaguas	178	74
	La Alcazaba	94	93
	Edificio Asamblea	143	143
	Los Jardines de Loranca	23	23
	La Dehesa de Quijorna 1	50	13
	Residencial Albatros	192	176
	Albatros Golf	51	17
	Las Villas de Valparaiso	81	16
	Via Parque 1ª fase	28	11
	Viv. en Propiedad, S.L.	Fdez. De la Hoz,45	65
Inmob. Monteboadilla, S.L.	El Azahar I	64	64
	Las Petunias I	64	64
	El Azahar II	48	48
	Las Petunias II	32	32
	Las Adelfas	35	35
	El Azahar III	48	48
	Las Petunias III	39	39
	Las Petunias IV	36	27
	Las Adelfas II	36	4
Fodecor, S.L.	La Retamosa	96	96
	Los Coronales I (Arboleda R.1)	88	88
	Los Coronales II	177	164
	Fuente Milano 1ª fase unif.	27	22
	Fuente Milano 1ª fase altura	34	31
	Castelldefels – Ciutat Jardí	357	319
P.A.U. XXI, S.L.	C.P. El Pórtico	188	133
Inmuebles Mirp, S.L.	Edificios Fuencarral	60	34
Procasa Coimbra, S.A.	Urb. Parque Coimbra 1ª fase	109	21
TOTAL		5.978	4.859

2.1 Ventas de Viviendas según distribución geográfica (datos históricos)

		TOTAL	VENDIDOS	%
Cataluña	Acabados	2.280	2.275	99,8%
	En Construcción	1.166	711	61,0%
	No Iniciados	0	0	0,0%
		3.446	2.986	86,7%

		TOTAL	VENDIDOS	%
Madrid	Acabados	953	952	99,9%
	En Construcción	561	413	73,6%
	No Iniciados	439	227	51,7%
		1.953	1.592	81,5%

		TOTAL	VENDIDOS	%
Resto España	Acabados	0	0	0,0%
	En Construcción	579	281	48,5%
	No Iniciados	0	0	0,0%
		579	281	48,5%

3. Promociones iniciadas en el ejercicio 2.000

En el transcurso del año 2.000, se han iniciado promociones que suponen 173.517 m² construidos y 1.273 viviendas. En este ejercicio se han iniciado obras además de Cataluña y Madrid, en Valencia, Alicante y Toledo.

El desglose de las promociones iniciadas es el siguiente:

Sociedad	Población	Promoción	M² Construidos	Nº Viviendas
Residencial Maçana, S.L.	Salt	Sector Maçana	12.127	76
Fodecor, S.L.	Castelldefels	Castelldefels	20.841	149
Inmuebles Mirp, S.L.	Barcelona	Cinca	6.644	54
Procamvasa, S.A.	Valencia	S. Vicente Millares	22.395	126
Nova Terrassa-3, S.L.	Terrassa	Bòvila 2	6.938	67
Nova Terrassa-30, S.L.	Terrassa	Torredemer	8.174	56
Inmuebles Mirp, S.L.	Castelldefels Madrid	Canyars	10.629	116
		Fuencarral	6.830	60
Alcalá120, S.L.	Quijorna 1 Toledo Alicante	Quijorna	5.750	50
		Valparaíso	16.200	81
		Albatros Golf	7.170	51
Nou Mapro, S.A.	Sabadell	Buxeda	20.237	148
Coll Favà Parc, S.L.	Sant Cugat Sant Cugatl	Can Rabella	5.819	23
		Coll Favà	14.248	125
Espais Cat. In. Im., S.L.	Cerdanyola	Guiera	6.291	51
P.A.U. XXI, S.L.	Las Rozas	Pórtico 1	3.224	40
TOTAL			173.517	1.273

4. Promociones terminadas en el ejercicio 2.000

Durante el año 2.000, se han terminado promociones por un total de 119.514 m² construidos y 886 viviendas.

A continuación detallamos los datos citados anteriormente:

Sociedad	Población	M² sobre rasante	Nº viviendas
Provicat Sant Andreu, S.A.	Badalona	5.356	46
Espais Cat. In. Im., S.L.	Cerdanyola	12.627	90
	Martorell	12.066	80
Coll Favà Parc, S.L.	Sant Cugat	19.546	132
Nova Terrassa-3, S.L.	Terrassa	7.261	66
Alcalá120, S.L.	Alcalá de H.	5.214	46
	Boadilla del Monte	13.630	94
Inmob. Monteboadilla, S.L.	Boadilla del Monte	25.411	179
Viv. en Propiedad, S.L.	Madrid	8.491	65
Fodecor, S.L.	Madrid	9.912	88
TOTAL		119.514	886

4.1 Ventas de Viviendas según distribución geográfica (ejercicio 2000)

		Total a vender a 1-1-2000	Vendidos Año 2000	%	Pendiente venta	%
Catalunya	Acabados	874	869	99,4%	5	0,6%
	En Construcción	970	515	53,1%	455	46,9%
	No Iniciados	0	0	0,0%	0	0,0%
		1.844	1.384	75,1%	460	24,9%

		Total a vender a 1-1-2000	Vendidos Año 2000	%	Pendiente venta	%
Madrid	Acabados	45	44	97,8%	1	2,2%
	En Construcción	270	122	45,2%	148	54,8%
	No Iniciados	343	131	38,2%	212	0,0%
		658	297	45,1%	361	54,8%

		Total a vender a 1-1-2000	Vendidos Año 2000	%	Pendiente venta	%
Resto España	Acabados	0	0	0,0%	0	0,0%
	En Construcción	430	172	40,0%	258	60,0%
	No Iniciados	0	0	0,0%	0	0,0%
		430	172	40,0%	258	60,0%

5. Gestión urbanística desarrollada en el ejercicio 2.000

Uno de los elementos estratégicos del grupo de empresas de PROCAM lo constituye la reserva de suelo disponible para su desarrollo futuro. A final del año 2000 la reserva de suelo tanto urbano como urbanizable permitía la posibilidad de generar una superficie de techo edificable de 1.513.101 m². Dicha reserva de suelo protege al grupo de forma razonable ante posibles situaciones negativas del mercado inmobiliario dada su buena localización y coste.

	2.000	1.999
Reserva suelo urbano	483.473 m2	507.372 m2
Reserva suelo urbanizable	1.029.628 m2	572.800 m2
TOTAL RESERVA SUELO	1.513.101 m2	1.080.172 m2

El uso previsible de la citada reserva de techo edificable en función de su fase de desarrollo para los próximos ejercicios es el siguiente: 92,44% residencial, 3,82% oficinas, 3,74%, usos comercial, industrial y hotelero.

El 52,65% está ubicado en Cataluña, el 22,57% en la Comunidad de Madrid y el 24,35% se reparte entre Andalucía, Levante, Baleares, Murcia, Cantabria, Castilla León, Castilla La Mancha y Aragón, y el 0,43% en Francia.

No obstante, al volumen actual de reserva de suelo, el Grupo PROCAM seguirá adquiriendo terrenos para desarrollar nuevos proyectos ampliando su presencia en diversas ciudades (Valladolid, Alicante, Málaga, Murcia) y potenciando su presencia en las grandes áreas urbanas, para aumentar significativamente su cuota de mercado.

6. Proyectos en construcción en el 2.000

La distribución geográfica de las promociones en curso, se localiza en las siguientes poblaciones:

Sociedad	Población	M² constr. sobre rasante	Nº viviendas
Prov. St. Andreu, S.A.	Santa Coloma	10.423	70
Espais Cat. In. Im., S.L.	Cerdanyola	14.033	117
	Martorell	12.066	80
Coll Favà Parc, S.L.	Sant Cugat	52.017	382
Resid. Maçana, S.L.	Salt	15.999	96
Nova Terrassa-3, S.L.	Terrassa	6.938	67
Nova Terrassa-30, S.L.	Terrassa	8.174	56
Nou Mapro, S.A.	Sabadell	20.237	148
Illa Verda Hab., S.L.	Manresa	5.500	50
Prom. y Const. Cerbat, S.L.	Lleida	5.538	40
Procanvasa, S.A.	Valencia	22.395	126
Inmuebles Mirp, S.L.	Barcelona	6.644	54
	Castelldefels	10.629	116
	Madrid	6.830	60
Fodecor, S.L.	Castelldefels	20.841	149
	Madrid	21.214	177
Inmob. Monteb., S.L.	Boadilla del Monte	11.740	87
Alcalá120, S.L.	Alicante	29.196	243
	Quijorna	5.750	50
	Toledo	16.200	81
P.A.U. XXI, S.L.	Las Rozas	3.224	40
TOTAL		305.588	2.289

IV.1.2.2.- Actividad de alquiler.

En el año 2000 PROCAM ha iniciado su actividad en el ámbito de la adquisición o promoción de edificios para destinarlos a formación de patrimonio y explotación en régimen de alquiler.

El inicio de la actividad en este terreno se debe a la positiva evolución del mercado de locales industriales y de oficinas debido a los incrementos de rentas y la escasez de edificios en condiciones de calidad y superficies especialmente en Madrid y Barcelona y sus áreas metropolitanas.

La actividad iniciada en este ámbito tiene por objetivo dirigir la oferta de arrendamiento básicamente al sector de pequeñas y medianas empresas mediante la suscripción de contratos de arrendamiento sujetos a la revisión del IPC y a un plazo medio de duración del contrato de 10 años.

A finales del ejercicio 2.000, el Grupo contaba con:

- ✓ *Edificios en explotación:* 12.500 m² de naves industriales en Alcalá de Henares con una renta anual de 250,4 millones el primer año.
- ✓ *Edificios en promoción para destinar a patrimonio:* 31.468 m² en Barcelona y su área metropolitana y 7.683 m² en Madrid. El destino los edificios, aún en fase de promoción, es el de viviendas, oficinas y naves industriales. Se están desarrollando también, nuevos productos de oficinas cuyo destino podría ser tanto para venta como para alquiler. En este último caso contribuiría a aumentar la cuota de edificios en patrimonio dentro del conjunto de actuaciones del grupo.

Perspectivas en general del mercado inmobiliario de alquiler:

Dentro del mercado inmobiliario de alquiler, los productos estratégicos actualmente son centros comerciales, oficinas y hoteles. PROCAM está desarrollando productos de alquiler de oficinas y de suelo industrial, en los que las posibilidades de aumento del precio m² de alquiler, están muy por encima de la inflación, existiendo demanda sobre todo en oficina de calidad y en zonas estratégicas por sus comunicaciones y masa crítica del producto.

IV.1.2.3.- Principales Magnitudes Económicas y Físicas del Grupo PROCAM de los ejercicios 1999 y 2000.

(Unidades en Millones de Pesetas)

	2000	1999
MAGNITUDES ECONÓMICAS		
Beneficio neto atribuible	1.422	1.192
Ventas	22.331	15.024
Coste de Ventas	16.539	9.975
Margen ventas	5.792	5.049
Ingresos por alquileres (actividad iniciada en diciembre 2000)	-	-
Recursos Propios	13.343	10.731
Deudas con Entidades de Crédito	42.091	22.087
Activo inmovilizado neto	1.982	513
MAGNITUDES FÍSICAS		
Viviendas vendidas nuevas promociones (unidades en contratos de compra-venta)	1.853	999
Superficie en alquiler (m ²)	12.500	-
Plantilla a 31 de diciembre	17	15
Producto en curso y reserva de suelo (m ² de techo)	1.829.979	1.347.470

IV.1.3.- Factores más significativos que influyen en la evolución de las ventas o ingresos, costes o gastos, márgenes de resultados, inversiones y estructura financiera.

En el pasado ejercicio i en lo que se refiere a l'actual ejercicio 2001, la coyuntura del mercado inmobiliario sigue presentando una gran intensidad de la DEMANDA, con tensiones en los precios de los factores más sensibles del proceso de producción que repercute en el precio final.

No obstante, algunos analistas opinan que el mercado se ha situado en el máximo de la fase expansiva del ciclo económico, con la que esperan una cierta desaceleración del crecimiento de la actividad durante los próximos meses y en el siguiente ejercicio 2002.

En nuestra opinión hay factores en la actualidad que inciden a favor y otros que matizan este criterio. La demanda de nuevas viviendas, sector en el que se centra principalmente la actividad promotora de PROCAM, tiene como principal motor la continuidad del buen tono de la coyuntura económica interna que está caracterizando la economía española. A este factor positivo, de carácter general, hay que especificar las competitivas condiciones de los tipos de interés y el comportamiento del mercado de trabajo que ha mantenido una tendencia continuada a la reducción de la tasa de paro. Todo ello provoca un alto grado de confianza de los compradores en el futuro económico familiar, tanto en cuanto a los ingresos como en su presupuesto de gastos.

El mercado en el que se mueve PROCAM es muy sensible a estos factores, puesto que va dirigido mayoritariamente a entornos de economías domésticas con ingresos de tipo medio o medio-bajo, donde la estabilidad del empleo y los pagos derivados de la devolución de los préstamos contratados para la compra de la vivienda, son elementos fundamentales a la hora de tomar decisiones.

Otro factor positivo que mantiene la confianza en el futuro y que afecta directamente a uno de los factores mencionados es la consolidación de la política monetaria de la Unión Europea. La lectura más inmediata es que la conjunción de los esfuerzos comunitarios servirán para suavizar cualquier posibilidad de crisis de la economía.

Así y todo, algunos expertos opinan que la teoría de los ciclos económicos no debe olvidarse y por este motivo consideran que aunque se hayan alargado las fases expansivas, y quizás puedan reducirse las depresivas, las tensiones que están apareciendo, especialmente en los precios y en el crecimiento de las tasas de inflación con carácter general en toda la Unión, son los prolegómenos de una situación no tan favorable como la que se ha experimentado en los últimos años.

Estos expertos apoyan también sus opiniones en el retroceso que ha sufrido el euro frente al dólar y en la subida que, aunque reducida, han sufrido los tipos de interés durante el año 2000.

En nuestra opinión estos factores han de ser considerados, pero no creemos que tengan influencia en este ejercicio ni en el próximo. La realidad de la demanda, reflejada en el nivel de ventas, sigue siendo muy importante, y no hace presuponer un cambio brusco de la misma.

No hay que olvidar que la demanda de viviendas responde también a la suma de tres fenómenos muy diferentes:

1. La evolución de la población en España, y en especial el colectivo de jóvenes que buscan una primera vivienda. Claramente es un componente en retroceso según muestran todos los estudios de población, aunque debería corregirse por el hecho cada vez más numeroso de la existencia de familias monoparentales.
2. La demanda procedente de la sustitución de la vivienda por aquellas familias que han alcanzado niveles de renta superiores a las que tenían en el momento de la compra de la primera vivienda.
3. La demanda, aunque reducida en la actualidad, procedente del actual movimiento migratorio, que en un primer estadio favorecerá la dinámica del mercado secundario y el de alquiler.

Desde el punto de vista de la OFERTA, y por consiguiente de la producción, la actuación de los diferentes operadores está siguiendo lógicamente la actuación de la demanda, y si bien se actúa con más prudencia a la hora de comprar nuevos suelos para generar nuevos proyectos, siguen manteniendo cifras elevadas de proyectos en marcha. Una prueba de que el sector es optimista en cuanto al futuro, es el hecho de que se mantiene una fuerte demanda de suelo, con su consiguiente encarecimiento por no existir suficiente suelo disponible.

En resumen estamos situados en un mercado de demanda, que ha condicionado la actuación de todos los operadores que intervienen en el sector, y que en la actualidad sigue siendo lo suficientemente importante como para impedir que el propio mercado corrija las actuales tensiones en los precios.

El potente ritmo de producción de los últimos años se está manteniendo, dado que la mayoría de promotores de viviendas no tienen existencias de producto acabado en sus balances. El proceso de venta se inicia cuando las obras están en construcción y ha finalizado con bastante antelación a los correspondientes calendarios de ejecución de los proyectos.

En el ejercicio 2000, por las ventas contabilizadas, el Grupo PROCAM obtuvo un margen de ventas medio del 25,93%. Se trata de un margen promedio para los márgenes obtenidos por venta de suelos y de promociones entregadas en el ejercicio 2001. A 31 de diciembre todas las viviendas que constituían las promociones finalizadas estaban vendidas así como la mayor parte de las unidades procedentes de promociones en curso. No obstante, el margen procedente de éstas últimas, las ventas de promociones en curso, no se contabilizará hasta que se entreguen las viviendas.

En el apartado V.2.3. se detalla la composición del resultado del Grupo PROCAM según la actividad inmobiliaria que lo origina.

IV.1.4.- Principales centros comerciales

PROCAM desarrolla la mayor parte de su actividad en España. La organización está estructurada de en dos Direcciones Regionales: **Cataluña** cuya sede social coincide con la de la sociedad y **Madrid** ubicada en la calle Recoletos 23.

IV.2.- CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES

IV.2.1.- Patentes, contratos y marcas en las actividades del emisor.

Las actividades de la Sociedad no están influenciadas por la existencia de patentes, asistencias técnicas o contratos en exclusiva. Su actividad en alquileres está regulada mediante contratos de arrendamientos urbanos, y sus ventas mediante documentos de compraventa. Los contratos de arrendamientos se rigen, fundamentalmente, por el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto de 29/1994 de 24.11.1994 y los contratos de compraventa por el Código Civil.

IV.2.2.- Indicación de cualquier litigio o arbitraje.

El Grupo PROCAM carece de litigios o arbitrajes que puedan tener o hayan tenido una incidencia importante sobre la situación financiera del emisor ni sobre la actividad de sus negocios.

IV.2.3.- Interrupciones de las actividades del emisor.

El Grupo PROCAM no ha tenido en un pasado reciente, ni espera tener, ninguna interrupción en su actividad como consecuencia de su situación financiera o de sus negocios.

IV.3.- INFORMACIONES LABORALES

IV.3.- Número medio del personal empleado.

La composición de la plantilla a 31 de diciembre en los ejercicios, 1999 y 2.000 ha sido la siguiente:

	2.000	1.999
Director ejecutivo	1	1
Director Técnico	1	1
Titulados de grado superior	2	2
Jefe superior	1	-
Jefe de primera	1	1
Jefe de segunda	3	2
Oficial de segunda	1	1
Auxiliares administrativos	7	7
Total	17	15

IV.4.- POLÍTICA DE INVERSIONES

La política de inversión del Grupo PROCAM está orientada a fortalecer estratégicamente la posición competitiva del Grupo dentro del mercado inmobiliario español. Para ello, la gestión inversora de todo el Grupo se concentra en la selección y adquisición de suelos que permitan mantener en el futuro las expectativas de beneficios en la misma línea que en los últimos ejercicios.

Con ánimo de diversificar el producto inmobiliario a ofrecer en los próximos años, el Grupo incrementará la formación de patrimonio para explotar en alquiler, actividad recién iniciada en diciembre del pasado ejercicio 2.000.

Ver asimismo los cuadros resumen de los apartados 4 i 6 del epígrafe 1.1 de este mismo Capítulo.

CAPÍTULO V

EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR

V.1.- INFORMACIONES CONTABLES INDIVIDUALES

V.1.1.- Cuadro comparativo del balance y cuenta de pérdidas y ganancias de los dos últimos ejercicios cerrados.

V.1.1.1.- Balance de PROCAM correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 1999 y 2000.

Unidades en Miles de Pesetas

ACTIVO	31/12/2000	31/12/1999	% VARIAC.
B. INMOVILIZADO	8.886.935	7.073.190	26%
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	27.546	15.680	76%
II. INMOVILIZADO INMATERIAL	7.352	12.539	-41%
III. INMOVILIZADO MATERIAL	32.927	10.558	(1)
IV. INMOVILIZADO FINANCIERO	8.819.110	7.034.413	25%
1. Participaciones empresas grupo y asociadas	5.246.163	4.107.061	28%
2. Créditos a empresas del grupo y asociadas	1.811.337	180.373	(2)
3. Participaciones en empresas asociadas	1.526.424	1.343.922	14%
4. Créditos a empresas asociadas	325.000	325.000	0%
6. Otros créditos	0	1.100.052	(*)
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	2.093	1.551	35%
8. Provisiones	-91.907	-23.546	(3)
D. ACTIVO CIRCULANTE	22.785.026	10.741.432	112%
I. ACCIONISTAS DESEMBOLSOS EXIGIDOS	33.277	0	(*)
II. EXISTENCIAS	4.333.672	2.672.581	62%
1. Edificios adquiridos	27.948	2.322.957	-99%
2. Terrenos y solares	4.287.451	0	(4)
3. Obras en curso	0	209.757	(*)
4. Edificios construidos	17.525	122.764	-86%
6. Anticipos	748	17.103	-96%
III. DEUDORES	2.868.764	738.888	(5)
IV. INVERSIONES FIN. TEMPORALES	14.075.256	7.064.531	99%
VI. TESORERÍA	1.474.057	265.432	(*)
TOTAL	31.671.961	17.814.622	78%

(*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo a nivel de comparatividad interanual.

(1) Incremento debido a la renovación del mobiliario e instalaciones, de las oficinas de PROCAM en Barcelona y Madrid.

(2) Incremento debido al crecimiento de la actividad desarrollada por el Grupo, debido al mayor número de sociedades integrantes del mismo y a su mayor diversidad geográfica.

(3) Incluye la amortización del Fondo de Comercio generado por la adquisición de acciones de la sociedad participada Viviendas en Propiedad, S.L. y a las dotaciones para la provisión por depreciación de cartera de valores del Grupo.

(4) Adquisición de reserva de suelo para desarrollo de promociones a medio plazo.

(5) Incremento debido a que recoge precios aplazados por las ventas de los suelos de Pozuelo y de Viñas Viejas.

Unidades en Miles de Pesetas

PASIVO	31/12/2000	31/12/1999	% VARIAC.
A. FONDOS PROPIOS	12.105.233	9.317.546	30%
I. CAPITAL SUSCRITO	10.182.823	8.150.000	25%
III. RESERVA DE REVALORIZACIÓN	67.112	67.112	0%
IV. RESERVAS	286.529	196.096	46%
VI. PÉRDIDAS Y GANANCIAS	1.568.769	904.338	73%
B. ING. A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERC.	5.945	44.440	-87%
C. ING. A DISTRIBUIR VARIOS EJERCICIOS	120.355	0	(*)
3. Otras provisiones	120.355	0	(*)
D. ACREEDORES A L/P	6.624.000	150	(6)
II. DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO	6.624.000	0	(*)
IV. OTROS ACREEDORES	0	150	(*)
E. ACREEDORES A C/P	12.816.428	8.452.486	52%
II. DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO	10.150.632	6.288.649	61%
III. DEUDAS CON EM. GRUPO Y ASOC. A C/PL	1.105.679	1.941.276	-43%
IV. ACREEDORES COMERCIALES	1.336.886	77.213	(7)
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	223.231	145.348	54%
TOTAL PASIVO	31.671.961	17.814.622	78%

(*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo a nivel de comparatividad ineranual.

(6) Incremento de actividad que ha originado mayor demanda de financiación externa a entidades de crédito.

(7) Incremento de actividad que ha originado mayor financiación de proveedores.

V.1.1.2.- Cuenta de Pérdidas y Ganancias de PROCAM correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 1999 y 2000.

Unidades en Miles de Pesetas

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2000	31/12/1999	% VARIAC.
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	2.392.174	2.473.670	-3%
1. Importe neto de la cifra de negocios	2.347.110	2.303.401	2%
2. Otros ingresos de explotación	45.064	170.269	-74%
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	1.726.931	2.588.349	-33%
1. Reducción de existencias	1.293.831	1.906.117	-32%
2. Aprovisionamientos	52.505	455.552	-88%
b) Consumo de mat. primas y otras materias consumibles	52.505	455.552	-88%
3. Gastos de personal	130.800	92.723	41%
a) Sueldos y Salarios	111.356	78.989	41%
b) Cargas sociales	19.444	13.734	42%
4. Dotaciones por amortizaciones de inmovilizado	19.188	17.585	9%
5. Variación de las provisiones de tráfico	7.725	-37.805	120%
a) Variación de provisiones de existencias	7.725	-37.805	120%
6. Otros gastos de explotación	222.882	154.177	45%
a) Servicios exteriores	191.900	126.829	51%
b) Tributos	30.982	27.348	13%
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	665.243	-114.679	(8)
RESULTADOS FINANCIEROS	1.342.720	1.107.487	21%
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.007.963	992.808	102%
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	-207.636	2.962	(9)
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	1.800.327	995.770	81%
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	231.558	91.432	153%
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	1.568.769	904.338	73%

(*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo a nivel de comparatividad interanual.

(8) Se han obtenido ingresos de unidades con menor coste unitario, básicamente la venta de dos solares.

(9) Procedentes en su mayor parte de la partida Pérdidas procedentes de venta de acciones de las sociedades Puigmal Renta, S.A. e Infima, S.L.

V.1.2.- Cuadro de financiación o, de disponerse, estado de evolución de flujos de caja, comparativo de los dos últimos ejercicios cerrados.

(expresado en miles de pesetas)

APLICACIONES	1999	2000
Gastos de Establecimiento	0	20.465
Adquisición Inmov. Material	2.187	33.643
Adquisición Inmov. Inmaterial	5.940	207
Incremento Inmov. Financiero	1.849.031	3.825.615
Disminución deudas a L/PL	1.628.391	150
Dividendo a cuenta	0	813.904
Dividendos	918.985	0
Ing. a distribuir varios ejercicios	57.651	7.559.295
TOTAL APLICACIONES	4.462.185	12.253.279

(expresado en miles de pesetas)

ORÍGENES	1999	2000
Recursos procedentes operac.	707.350	1.768.571
Ampliación de capital	0	2.032.823
Bajas Inmov. Material	0	6.624.000
Bajas Inmov. Financiero	1.380.045	727.833
Ing. a distribuir varios ejercicios	0	1.100.052
Disminución capital circulante	2.374.790	0
TOTAL ORÍGENES	4.462.185	12.253.279

(expresado en miles de pesetas)

VARIACIÓN DE CAPITAL CIRCULANTE	2000	1999
Accionistas desembolsos exigidos	33.277	0
Existencias	1.678.194	(1.839.677)
Deudores	2.129.697	(10.538)
Inversiones financieras temporales	7.010.900	5.090.290
Tesorería	1.208.625	265.278
Acreedores a C/P	(4.501.398)	(5.880.143)
TOTAL VARIACIÓN CIRCULANTE	7.559.295	(2.374.790)

(expresado en miles de pesetas)

RECURSOS GENERADOS A LAS OPERACIONES	2000	1999
Resultado del ejercicio	1.568.767	904.338
Dotación amortizaciones	19.189	17.585
Dotación/Disponibilidad Prov. Inv. Financieras	68.361	(45.912)
Condonación préstamo	0	(168.661)
Pérdidas procedentes inmovilizado	155.333	0
Beneficios procedentes inmovilizado	(4.584)	0
Ingresos financieros (ingresos a distribuir)	(38.495)	0
TOTAL RECURSOS GENERADOS	1.768.571	707.350

V.1.3.- Explicación analítica de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de PROCAM de los dos últimos ejercicios.

El Grupo inmobiliario encabezado por PROCAM desarrolla mayoritariamente su actividad inmobiliaria a través de sus sociedades participadas, siendo la actividad de la matriz poco significativa en cuanto a su porcentaje de aportación de resultados a la cifra de resultados consolidada del GRUPO PROCAM.

No obstante, se facilita a efectos informativos, la composición del resultado individual de la matriz del Grupo PROCAM, según el margen de actividad de la sociedad que ha originado este resultado en los dos últimos ejercicios.

Se han desglosado los siguientes conceptos; Ventas de Solares, Ventas de Promociones y Otros.

El aumento de actividad registrado en la matriz del Grupo queda reflejado principalmente, en la evolución de la cifra de negocios individual de la sociedad a lo largo de los dos últimos ejercicios cerrados. La cifra de negocios ha aumentado un 2 % entre 1999 y 2000.

Asimismo, el gran aumento del Grupo, por mayor número de sociedades integrantes, mayor diversidad geográfica y de actividades ha ocasionado a su vez, una mayor actividad consolidada del Grupo para este último ejercicio cerrado, como se comenta posteriormente en el apartado V.2.3. Este incremento de actividad a nivel de todo el Grupo PROCAM, ha originado un fuerte incremento de la partida de gastos de estructura y administración del Grupo en la cuenta de resultados individual de la matriz.

Ejercicio 1999

Resultado (**) de PROCAM (matriz del Grupo), en millones de pesetas:

Margen de actividad de:	Ventas de solares	201,1
	Ventas de promociones	-18,8
	Otros	76,1
Margen por obtención de dividendos de participadas del Grupo (*)		737,3
Resultado ejercicio 1999 incluyendo dividendos procedentes de participadas		995,7

(*) Se observa que un 74% del resultado individual de PROCAM proviene de su condición de cabecera de Grupo de Sociedades.

Ejercicio 2000

Resultado (**) de PROCAM (matriz del Grupo), en millones de pesetas:

Margen de actividad de:	Ventas de solares	694,0
	Ventas de promociones	39,2
	Otros	-93,5
Margen por obtención de dividendos de participadas del Grupo (*)		1.032,3
Resultado ejercicio 2000 incluyendo dividendos procedentes de participadas		1.672,0

(*) Un 61,7 % del resultado individual de PROCAM proviene de su condición de cabecera de Grupo de Sociedades. Ha aumentado un 12 % la aportación del margen por la actividad propia de PROCAM dentro del resultado individual de PROCAM.

Durante el ejercicio 2.001, la matriz del Grupo PROCAM ha iniciado un importante volumen de promociones propias que darán su resultado en los próximos ejercicios 2.002 y 2.003, incrementando de forma cuantitativa su aportación a los resultados consolidados del Grupo.

(**) Resultado antes de impuestos de la matriz del Grupo PROCAM.

V.1.4.- Anexo, Informe de Auditoría y Cuentas anuales e informe de gestión.

Como anexo 2, se incorporan al folleto, el informe de auditoría acompañado de las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas i ganancias y memoria) y del informe de gestión de PROCAM S.A. correspondientes al ejercicio 2000.

V.2.- INFORMACIONES CONTABLES CONSOLIDADAS.

V.2.1.- Cuadro comparativo del balance y cuenta de pérdidas y ganancias consolidados de los dos últimos ejercicios cerrados.

V.2.1.1.- Balance consolidado del Grupo PROCAM correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 1999 y 2000.

Unidades en Millones de Pesetas

ACTIVO	31/12/2000	31/12/1999	% VARIAC.
B. INMOVILIZADO	1.982	513	(1)
B.1 GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	83	49	69%
B.2 INMOVILIZADO INMATERIAL	7	12	-42%
B.3 INMOVILIZADO MATERIAL	1.400	25	(*)
B.4 INMOVILIZADO FINANCIERO	466	407	14%
1. Participaciones empresas puestas en Equivalen.	44	44	0%
3. Otros Créditos	422	363	16%
B.6 DEUDORES OP. TRÁFICO A L/P	26	20	30%
C. FONDO COMERCIO CONSOLIDADO	22	26	-15%
D. GASTOS DIST. VARIOS EJERCICIOS	71	1	(*)
E. ACTIVO CIRCULANTE	85.886	55.978	53%
E.1 ACCIONISTAS DESEMBOLSOS EXIGIDOS	34	0	(*)
E.2 EXISTENCIAS	59.964	39.061	54%
1. Edificios adquiridos	952	290	(2)
2. Terrenos y solares	26.035	26.562	-2%
3. Otros Aprovisionamientos	167	120	39%
4. Obras en curso	31.237	10.896	(3)
5. Edificios construidos	708	757	-6%
6. Anticipos	869	436	99%
7. Provisiones	-4	0	(*)
E.3 DEUDORES	17.743	14.614	21%
E.4 INVERSIONES FIN. TEMPORALES	4.253	691	(4)
E.6 TESORERÍA	3.873	1.578	145%
E.7 AJUSTES PERIODIFICACIÓN	19	34	-44%
TOTAL	87.961	56.518	56%

(*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo a nivel de comparatividad interanual.

(1) Incremento debido a la adquisición por Miyuki 2000, S.L. de un inmueble para alquiler en el municipio de Alcalá de Henares.

(2) Incremento debido a la adquisición por Espais Cat. In. Im., S.L. de edificios construidos, para su posterior derribo y nueva construcción las calles Juan de Austria y Ramón Turró de Barcelona.

(3) Incremento de la actividad del Grupo, que a finales de año contaba con un gran volumen de promociones en avanzado estado de desarrollo.

(4) Corresponde a créditos concedidos por la matriz a sus filiales con un vencimiento inferior a un año y a opciones de compra sobre solares constituidos por la participada Inmuebles Mirp, S.L.

Unidades en Millones de Pesetas

PASIVO	31/12/2000	31/12/1999	% VARIAC.
A. FONDOS PROPIOS	13.343	10.731	24%
A.1 CAPITAL SUSCRITO	10.183	8.150	25%
A.3 RESERVA DE REVALORIZACIÓN	67	67	0%
A.4 OTRAS RESERVAS SOC. DOMINANTE	1.336	999	34%
A.5 RESERVAS SOC. CONSOLIDADAS	335	323	4%
A.6 RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	0	0	0%
A.7 BENEFICIO DEL EJERCICIO	1.422	1.192	19%
B. SOCIOS EXTERNOS	5.185	3.720	39%
D. ING. DIST. VARIOS EJERCICIOS	745	45	(5)
E. PROVISIONES ING. Y GASTOS	27	6	(*)
F. ACREEDORES A L/P	26.355	14.581	81%
F.2 DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO	22.499	11.334	(6)
F.3 OTROS ACREEDORES	3.856	3.247	19%
G. ACREEDORES A C/P	42.306	27.435	54%
G.2 DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO	19.592	10.753	(7)
G.4 ACREEDORES COMERCIALES	19.090	13.833	38%
G.5 ACREEDORES NO COMERCIALES	2.595	2.575	1%
G.6 PROVISIONES Y PERIODIFICACIONES	1.029	274	(8)
TOTAL PASIVO	87.961	56.518	56%

(*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo a nivel de comparatividad interanual.

(5) Periodificación de ingresos por venta de solares a Comunidades de Propietarios, que se van a llevar a resultados a medida que se vayan vendiendo cuotas de las Comunidades de Propietarios a terceros.

(6) y (7) El fuerte incremento de la inversión del Grupo durante el ejercicio 2000 ha motivado un aumento de solicitudes de financiación a entidades financieras.

(8) Provisiones para terminación de obras de acuerdo con aplicación del P.G.C. adaptado a las Inmobiliarias.

V.2.1.2.- Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del Grupo PROCAM correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 1999 y 2000.

Unidades en Millones de Pesetas

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2000	31/12/1999	% VARIAC.
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	39.623	25.923	53%
1. Cifra de negocios	22.331	15.024	49%
2. Inc. Existenc. Prom. Curso y Ed. Cons.	17.067	10.611	61%
3. Trabajos realizados grupo de inmovilizado	56	0	(*)
4. Exist. en curso y edif. Inc. a inmovilizado	0	0	0%
5. Otros ingresos de explotación	169	288	-41%
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	35.017	22.463	56%
1. Red. Existencias de ptos. Terminados y en curso	7.199	2.614	175%
2. Aprovisionamientos	26.407	17.972	47%
a) Consumo de edificios adquiridos	0	546	(*)
b) Consumo de terrenos y solares	15.938	10.304	55%
c) Obras y servicios realizados por terceros	8.720	5.853	49%
d) Consumo de otros aprovisionamientos	1.749	1.269	38%
4. Gastos de Personal	141	101	40%
a) Sueldos y Salarios	120	87	38%
b) Cargas Sociales	21	14	50%
5. Dotación amortización inmovilizado	41	34	21%
6. Variación provisiones de tráfico	167	74	126%
7. Otros gastos de explotación	1.062	1.668	-36%
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	4.606	3.460	33%
RESULTADOS FINANCIEROS	-1.115	-521	114%
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	3.491	2.939	19%
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	-200	-21	(*)
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	3.291	2.918	13%
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	1.267	1.039	22%
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	2.024	1.879	8%
BENEF. ATRIB. A MINORITARIOS (D/IMPUESTOS)	602	687	-12%
BENEF. ATRIB. AL GRUPO (D/IMPUESTOS)	1.422	1.192	19%

(*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo a nivel de comparatividad interanual.

V.2.3.- Explicación analítica de la cuenta de Pérdidas y Ganancias del Grupo PROCAM de los dos últimos ejercicios.

Como ya se ha comentado en el Apartado V.I.3, el peso significativo de la actividad desarrollada dentro del Grupo PROCAM se lleva a cabo mayoritariamente a través de sus participadas.

El aumento de actividad del Grupo se ha visto reflejado principalmente en la cifra de negocios consolidada del Grupo. Esta cifra ha registrado un aumento interanual del 49 %, pasando de 15.024 millones de pesetas en el ejercicio 1999 a 22.331 millones de pesetas en el ejercicio 2000. Asimismo, la mayor actividad inversora del Grupo durante el ejercicio 2000, ha requerido un incremento de financiación que se ha visto traducida en aumentos significativos de la partida de gastos financieros consolidados del Grupo.

Para los ejercicios 1999 y 2000 y siguiendo el mismo esquema que el del apartado V.I.3, se facilita la composición del resultado obtenido a partir de las actividades del Grupo que lo han originado. Así la explicación analítica del resultado obtenido a 31/12/1999 y 31/12/2000 sería:

Ejercicio 1999

Resultado consolidado (*) del Grupo PROCAM, en millones de pesetas:

Margen de actividad de:	Ventas de solares	439,2
	Ventas de promociones	3.018,0
	Otros	-539,2
	Resultado 1999	2.918,0

Ejercicio 2000

Resultado consolidado (*) del Grupo PROCAM, en millones de pesetas:

Margen de actividad de:	Ventas de solares	1.653,4
	Ventas de promociones	2.061,5
	Explotación en alquiler (**)	7,9
	Otros	-431,8
	Resultado 2000	3.291,0

(*) Resultado consolidado antes de impuestos del Grupo PROCAM.

(**) Actividad recién iniciada en diciembre del ejercicio 2000. Para el ejercicio 2001 está previsto que el resultado de esta actividad de explotación en régimen de alquiler empiece a ser significativa dentro de los resultados del Grupo. Como se comentaba en el apartado IV.1.2.2., a finales del ejercicio 2000 el Grupo contaba con 12.500 m² de naves industriales en alquiler en Alcalá de Henares y se estaban promoviendo 31.468 m² en Barcelona y 7.683 m² en Madrid para destinar a patrimonio en alquiler.

V.2.4.- Anexo, Informe de Auditoría y Cuentas anuales e informe de gestión.

Como anexo 3, se incorporan al folleto, el informe de auditoría acompañado de las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas i ganancias consolidada y memoria consolidada) y del informe de gestión del Grupo PROCAM correspondientes al ejercicio 2000.

En el siguiente cuadro resumen se especifica el resultado por sociedades del Grupo Procama.

(en millones de pesetas)

Sociedad	Resultados atribuidos al Grupo	Resultados atribuidos Minoritarios	Total
Procama, S.A.	1.569	0	1.569
<i>Sociedades integradas por el método global</i>			
Inpau, S.A.	152	0	152
Fodecor, S.L.	373	249	622
Cerbat, S.L.	1	1	2
Alcalá 120, S.L.	68	120	188
P.A.U. XXI, S.L.	53	16	69
Viviendas en Propiedad, S.L.	48	30	78
Inmobiliaria Monteboadilla, S.L.	102	98	200
Residencial Maçana, S.L.	-1	0	-1
Espais Catalunya, S.L.	57	55	112
Inmuebles Mirp, S.L.	-26	-25	-51
Viviendas Mirp, S.L.	-1	0	-1
Nova Terrassa-3, S.L.	69	67	136
Nova Terrassa-30, S.L.	0	-1	-1
Illa Verda Habitatges, S.L.	-3	-3	-6
Promocions Terres Cavades, S.A.	-1	-1	-2
Procama, S.A.	-1	-1	-2
Premier Procama Carabanchel, S.A.	-1	0	-1
S.B.D. Nord, S.L.	-6	-2	-8
Procama Coimbra, S.A.	-1	0	-1
Promociones Orla-Este, S.A.	0	-1	-1
Promociones Mies del Valle, S.L.	0	0	0
S.C.I. Michelangelo	0	0	0
<i>Sociedades integradas por el método proporcional</i>			
Coll Favà Parc, S.L.	349		349
Residencial Pla de Carat, S.L.	0		0
El Nou Eix, S.A.	7		7
Provicat, S.A.	1		1
Nou Mapro, S.A.	0		0
Provicat Sant Andreu, S.A.	73		73
Miyuki 2000	0		0
- Ajustes de consolidación	-1.459		-1.459
TOTAL	1.422	602	2.024

CAPÍTULO VI

LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR

VI.1.- IDENTIFICACIÓN Y FUNCIÓN

VI.1.1.- Miembros del Consejo de Administración

La Sociedad está regida por un Administrador Único que es CAIXA CATALUNYA.

CAIXA CATALUNYA está representada por Don Alfonso Juan Aran Utset, Subdirector General de la Entidad.

VI.1.2.- Directores i demás personas asimiladas que asumen la gestión de la sociedad al nivel más elevado

CARGO	NOMBRE	NOMBRAMIENTO
Director Ejecutivo	Eduard Aznar Berruezo	Julio 1997
Director Técnico	Joan Valls Porcel	Junio 1998
Director Financiero y de Control	Josep M ^a Castellá Morraja	Marzo 2001
Directora de Administración y Contabilidad	Núria Planas Domingo	Noviembre 1998
Delegado Operaciones en Madrid	Francisco José Colás Montero	Diciembre 1995

VI.2.- INFORMACIONES ADICIONALES EN RELACIÓN A LAS PERSONAS IDENTIFICADAS EN EL APARTADO VI.1

VI.2.1.- Funciones específicas

Las personas mencionadas en el apartado VI.1. no participan en transacciones inusuales y relevantes de PROCAM y no tienen más vinculación con la Entidad que la que les corresponde por los cargos que ocupan.

Funciones del cargo del Administrador y, en su caso, del Director Ejecutivo: El órgano de administración en PROCAM desde el momento de su constitución, es un Administrador Único persona jurídica, es decir, CAIXA CATALUNYA que, a su vez, designó como su representante persona física a D. Alfonso Juan Aran Utset, quien viene ejerciendo las funciones inherentes al cargo, desde el día 17 de Febrero de 1997 y durante un plazo de cinco años.

El Administrador Único, está facultado para llevar a cabo los actos y negocios jurídicos de gestión, administración, representación y gobierno que corresponden a la realización de las actividades que constituyen el objeto social, sin más limitaciones que los actos atribuidos por la Ley a la Junta General.

D.Eduardo Aznar Berruezo, *Director Ejecutivo* de PROCAM, tiene conferidas amplias facultades de dirección, gestión y administración de la Sociedad, según es de ver en la escritura autorizada por la Notario de Barcelona D^a Isabel Gabarró Miquel, el día 19 de Julio de 2000, bajo nº 2947 de su protocolo, que causó la inscripción 33^a.

En lo que se refiere a los *directores*, estos ejercen las funciones propias de su cargo

VI.2.2.- Acciones o participaciones con derecho de voto y otros valores que den derecho a su adquisición de los que dichas personas sean titulares o representante.

Ninguna de las personas identificadas en el epígrafe VI.1, es titular de ninguna de las acciones o participaciones con derecho a voto.

VI.2.3.- Actividades significativas ejercidas fuera de la Entidad.

Los cargos que Don **Alfonso Juan Aran Utset** tiene en otras Sociedades derivados de su condición de alto directivo de CAIXA CATALUNYA, son los siguientes, detallándose el nombre de la sociedad y el porcentaje de participación en CAIXA CATALUNYA (Accionista Único de la sociedad):

CARGO	SOCIEDAD	% PARTICIP.	
Administrador Único	Invercartera, S.A.	100 %	Caixa Catalunya
Vocal y Consejero delegado	Invercatalunya Tecnologia, S.L.	100 %	Caixa Catalunya
Consejero	Sabel de Servicios, S.A.	77,53 %	Caixa Catalunya
	Barcelona emprèn, sociedad de capital riesgo, S.A.	7,50%	Caixa Catalunya
	Nexus Capital, S.A.	5,99%	Caixa Catalunya
	Catalana d'Iniciatives C.R., S.A.	5,99%	Caixa Catalunya
	Proeixample, S.A.	4,8%	Caixa Catalunya
	Promotora del Rec dels Quatre pobles, S.A.	25%	Invercartera
	Siresa Europea, S.A.	25%	Invercartera
	Siresa Barcelonina, S.A.	25%	Invercartera
	Túnel del Cadí Societat Anònima Concesionaria	3,55%	Caixa Catalunya
	Promoció Ciutat Vella, S.A. (Procivesa)	4,44%	Caixa Catalunya
	European Institute For Health Care, S.A.	11,9%	Invercartera
	Silobit Barcelona, S.A.	20%	Invercartera
Foment de Ciutat Vella, S.A.	7%	Caixa Catalunya	
Consejero y miembro de la comisión ejecutiva	Webline Invest, S.A.	5%	Invercartera
Vocal	Innova 31, S.A.	25 %	Caixa Catalunya
	Centre d'Avals per a l'Industria i l'Edició, S.G.R. – (CEAVAL)	4,87%	Caixa Catalunya
Presidente	Intracatalonia, S.A.	25%	Invercartera
Vocal del Patronato	Fundación Privada Parc Científic de Barcelona		Caixa Catalunya

En relación a los Sres. Alfonso Juan Aran Utset, Eduard Aznar Berruezo, Joan Valls Porcel y Fco. José Colás Montero, que asumen la gestión de la sociedad a nivel más elevado, en los siguientes cuadros detallamos los cargos que ostentan en las sociedades.

Cabe mencionar que todas ellas pertenecen al Grupo Procám.

NOMBRE Y CARGO	SOCIEDAD
<i>DON ALFONS JOAN ARAN UTSET</i>	
Administrador Único	Procama, S.A. Inpau, S.A.
Presidente	Alcala 120, Promociones y Gestión Inmobiliaria, S.L. Armlar Procama, S.L. El Nou Eix, S.L. Espais Catalunya Inversions Immobiliàries, S.L. Fomento y Desarrollo de Conjuntos Residenciales, S.L. Illa Verda Habitatges, S.L. Inmobiliaria Monteboadilla, S.L. Inmuebles Mirp, S.L. Miyuki 2000, S.L. Nou Mapro, S.A. Nova Terrassa - 3, S.L. Premier Procama Carabanchel, S.A. Promociones de Actuaciones Urbanísticas, XXI, S.L. Procama, S.A. Procama Coimbra, S.A. Promociones Mies del Valle, S.A. Promociones Orla - Este, S.A. Promocions Terres Cavades, S.A. Residencial Maçana, S.L. S.B.D. Nord, S.L. Torca Procama, S.A. Viviendas en Propiedad, S.L. Viviendas Mirp, S.L.
Vicepresidente	Coll Favà Parc, S.L. Nova Terrassa - 30, S.L. Residencial Pla de Carat, S.L.
Gerente Único	Alcalá 120, Prom. Y Gest. Inmob., S.L. - Inm. Mirp, S.L., U.T.E.
Vocal	Promociones y Construcciones Cerbat, S.L. Provicat, S.L. Provicat Sant Andreu, S.A.
Consejero Delegado Mancomunado	Illa Verda Habitatges, S.L. S.B.D. Nord, S.L.
Apoderado Mancomunado	Provicat, S.L.
Consejero	Clifton, S.A.

NOMBRE Y CARGO	SOCIEDAD
DON EDUARDO AZNAR BERRUEZO	
Director Ejecutivo	Procam, S.A.
Vicepresidente	Coll Favà Parc, S.L.
Vocal	Alcalá 120, Promociones y Gestión Inmobiliaria, S.L. Armilar Procam, S.L. El Nou Eix, S.L. Espais Catalunya Inversions Immobiliàries, S.L. Fomento y Desarrollo de Conjuntos Residenciales, S.L. Illa Verda Habitatges, S.L. Inmobiliaria Monteboadilla, S.L. Inmuebles Mirp, S.L. Miyuki 2000, S.L. Nou Mapro, S.A. Nova Terrassa - 3, S.L. Nova Terrassa - 30, S.L. Premier Procam Carabanchel, S.A. Promociones de Actuaciones Urbanísticas, XXI, S.L. Procamvasa, S.A. Procasa Coimbra, S.A. Promociones Mies del Valle, S.A. Promociones Orla - Este, S.A. Promociones y Construcciones Cerbat, S.L. Promocions Terres Cavades, S.A. Provicat, S.L. Provicat Sant Andreu, S.A. Residencial Maçana, S.L. Residencial Pla de Carat, S.L. S.B.D. Nord, S.L. Torca Procam, S.A. Viviendas en Propiedad, S.L. Viviendas Mirp, S.L.
Consejero Delegado Mancomunado	Alcalá 120, Promociones y Gestión Inmobiliaria, S.L. Coll Favà Parc, S.L. Fomento y Desarrollo de Conjuntos Residenciales, S.L. Illa Verda Habitatges, S.L. Inmobiliaria Monteboadilla, S.L. Inmuebles Mirp, S.L. Miyuki 2000, S.L. Nou Mapro, S.A. Nova Terrassa - 3, S.L. Nova Terrassa - 30, S.L. Premier Procam Carabanchel, S.A.

(Continúa en página siguiente)

NOMBRE Y CARGO	SOCIEDAD
Consejero Delegado	Promociones y Construcciones Cerbat, S.L. Promocions Terres Cavades, S.A. Provicat Sant Andreu, S.A. Residencial Maçana, S.L. Residencial Pla de Carat, S.L. S.B.D. Nord, S.L. Torca Procam, S.A. Viviendas Mirp, S.L. Armilar Procam, S.L. El Nou Eix, S.L. Espais Catalunya Inversions Immobiliàries, S.L. Promociones de Actuaciones Urbanísticas, XXI, S.L. Procasa Coimbra, S.A. Promociones Mies del Valle, S.A. Promociones Orla - Este, S.A. Viviendas en Propiedad, S.L.
Apoderado	Alcalá 120, Promociones y Gestión Inmobiliaria, S.L. Coll Favà Parc, S.L. Illa Verda Habitatges, S.L. Inmuebles Mirp, S.L. Inpau, S.A. Miyuki 2000, S.L. Nova Terrassa - 3, S.L. Nova Terrassa - 30, S.L. Procamvasa, S.A. Promociones Orla - Este, S.A. Promociones y Construcciones Cerbat, S.L. Procam, S.A. Residencial Maçana, S.L. Viviendas en Propiedad, S.L. Viviendas Mirp, S.L.
Apoderado Mancomunado	Provicat, S.L.

NOMBRE Y CARGO	SOCIEDAD
<p><i>DON JOAN VALLS PORCEL</i></p> <p>Vicepresidente</p> <p>Vocal</p> <p>Consejero Delegado</p> <p>Consejero Delegado Mancomunado</p> <p>Apoderado</p>	<p>Coll Favà Parc, S.L.</p> <p>Armilar Procama, S.L.</p> <p>Espais Catalunya Inversions Immobiliàries, S.L.</p> <p>Miyuki 2000, S.L.</p> <p>Nou Mapro, S.A.</p> <p>Promociones Mies del Valle, S.A.</p> <p>Promociones Orla - Este, S.A.</p> <p>Promociones y Construcciones Cerbat, S.L.</p> <p>Residencial Maçana, S.L.</p> <p>Residencial Pla de Carat, S.L.</p> <p>Torca Procama, S.A.</p> <p>Armilar Procama, S.L.</p> <p>Espais Catalunya Inversions Immobiliàries, S.L.</p> <p>Promociones Mies del Valle, S.A.</p> <p>Promociones Orla - Este, S.A.</p> <p>Coll Favà Parc, S.L.</p> <p>Miyuki 2000, S.L.</p> <p>Promociones y Construcciones Cerbat, S.L.</p> <p>Residencial Maçana, S.L.</p> <p>Residencial Pla de Carat, S.L.</p> <p>Torca Procama, S.A.</p> <p>Coll Favà Parc, S.L.</p> <p>Inmuebles Mirp, S.L.</p> <p>Inpau, S.A.</p> <p>Miyuki 2000, S.L.</p> <p>Procama, S.A.</p> <p>Procama, S.A.</p> <p>Viviendas Mirp, S.L.</p>

NOMBRE Y CARGO	SOCIEDAD
<p><i>DON FCO. JOSÉ COLÁS MONTERO</i></p> <p>Vocal</p> <p>Consejero Delegado</p> <p>Consejero Delegado Mancomunado</p> <p>Apoderado</p>	<p>Alcalá 120, Promociones y Gestión Inmobiliaria, S.L. Inmobiliaria Monteboadilla, S.L. Promociones de Actuaciones Urbanísticas, XXI, S.L. Procasa Coimbra, S.A. Viviendas en Propiedad, S.L.</p> <p>Promociones de Actuaciones Urbanísticas, XXI, S.L. Procasa Coimbra, S.A. Viviendas en Propiedad, S.L.</p> <p>Alcalá 120, Promociones y Gestión Inmobiliaria, S.L. Inmobiliaria Monteboadilla, S.L.</p> <p>Alcalá 120, Promociones y Gestión Inmobiliaria, S.L. Alcalá 120, Prom. Y Gest. Inmob., S.L. - Inm. Mirp, S.L., U.T.E. Inmuebles Mirp, S.L. Inpau, S.A. Procama, S.A. Viviendas en Propiedad, S.L. Viviendas Mirp, S.L.</p>

El resto de personas citadas en el epígrafe VI.I, no ejercen funciones en otras sociedades que sean significativas en relación con ésta.

CAPÍTULO VII

EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR

VII.1.- EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL EMISOR: TENDENCIAS MÁS RECIENTES Y SIGNIFICATIVAS EN RELACIÓN CON LA PRODUCCIÓN, LAS VENTAS, LAS EXISTENCIAS Y SITUACIÓN DE LA DEMANDA.

Durante el primer trimestre de 2001 el Grupo PROCAM ha iniciado 12 proyectos inmobiliarios, que se sitúan en Cataluña, Madrid y en el área Mediterránea, zona donde se ha centrado el proceso de expansión de PROCAM, especialmente en la provincia de Alicante.

En lo relativo a la evolución del mercado, en el primer trimestre de 2001, se ha puesto de manifiesto una cierta ralentización del crecimiento económico, si bien es cierto que las previsiones para el actual ejercicio apuntan hacia una moderación de la demanda y unos crecimientos inferiores, en la actualidad continuamos observando en la actividad de la sociedad un alto ritmo de las ventas.

Los nuevos proyectos originados por las compras de suelo realizadas durante el trimestre se corresponden a promociones de primera residencia, excepto dos de ellos que significan desarrollos industriales radicados en los municipios de Vilanova del Vallés y Sant Joan Despí, ambos en la provincia de Barcelona.

Por lo tanto la actividad principal del Grupo ha seguido centrada en la promoción de viviendas dirigidas a constituir la residencia habitual del comprador. Ahora bien, durante el ejercicio 2000 se han adquirido suelos para desarrollar diversas promociones orientadas a residencias turísticas, y en especial, para compradores europeos.

Y en la misma política de diversificación, el Grupo PROCAM ha incorporado promociones de suelo industrial y de oficinas, que puedan destinarse a la venta o alquiler según evolucione el mercado. El objetivo es la reducción del riesgo empresarial que supone la concentración de toda la actividad en un único tipo de producto, aunque en la actualidad esté ofreciendo rentabilidades satisfactorias.

El indicador más relevante que materializa la política del Grupo se refleja en la reserva de m² de techo existente, cuyo detalle es el siguiente:

	31-12-1999	31-12-2000	31-3-2001
Residencial	1.047.082	1.202.805	1.215.154
Residencial turístico	0	189.101	166.101
Oficinas	25.936	60.310	59.578
Comercial	7.154	4.317	12.317
Industrial	0	56.568	56.568
Otros destino	0	0	15.000
TOTAL	1.080.172	1.513.101	1.524.718

El Grupo PROCAM seguirá adquiriendo terrenos para desarrollar nuevos proyectos ampliando su presencia en diversas ciudades (Valladolid, Alicante, Málaga, Murcia) y potenciando su presencia en las grandes áreas urbanas, para aumentar significativamente su cuota de mercado.

En el ámbito internacional PROCAM participa en un 51% en la Sociedad Civil Inmobiliaria Michelangelo (creada en el año 2000) y un 50% en la Sociedad Civil Inmobiliaria Villa Sant George (creada en el año 2001) para el desarrollo de dos promociones de viviendas destinadas a inversores, en el ZAC de Lymarac en la ciudad de Toulouse. Se adquirieron los dos solares a finales del ejercicio 2000 y principios de 2001, respectivamente, para promover la construcción de 6.616 m² sobre rasante entre las dos promociones.

VII.1.1.- Balance y cuenta de pérdidas y ganancias de PROCAM correspondiente al primer trimestre de 2001.

Unidades en Miles de Pesetas

ACTIVO	31/03/2001	31/03/2000	% VARIAC.
B. INMOVILIZADO	9.040.984	7.171.989	26%
I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	25.558	13.530	89%
II. INMOVILIZADO INMATERIAL	6.040	12.643	-52%
III. INMOVILIZADO MATERIAL	32.517	26.463	23%
IV. INMOVILIZADO FINANCIERO	8.976.869	7.119.353	26%
1. Participaciones empresas grupo y asociadas	6.877.410	5.660.681	21%
2. Créditos a empresas del grupo y asociadas	2.234.122	1.484.337	51%
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	2.092	1.551	35%
8. Provisiones	-136.755	-27.216	(1)
D. ACTIVO CIRCULANTE	22.012.220	12.973.103	70%
II. EXISTENCIAS	5.848.582	3.382.311	73%
1. Edificios adquiridos	27.948	166.253	-83%
2. Terrenos y solares	5.348.186	3.143.818	70%
3. Obras en curso	443.348	0	(2)
4. Edificios construidos	17.525	57.234	-69%
6. Anticipos	11.575	15.006	-23%
III. DEUDORES	3.307.975	1.981.747	67%
IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	12.524.826	7.420.414	(3)
VI. TESORERÍA	330.837	188.631	75%
TOTAL	31.053.204	20.145.092	54%

(*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo a nivel de comparatividad interanual.

(1) Por depreciación de la cartera de valores de PROCAM.

(2) PROCAM ha iniciado durante el primer trimestre de 2001, promociones inmobiliarias en solares que había adquirido en Mallorca, Badalona y Castelldefels.

(3) Aumento de créditos concedidos a corto plazo a sociedades del Grupo por incremento de necesidades de financiación a corto plazo de sociedades participadas.

Unidades en Miles de Pesetas

PASIVO	31/03/2001	31/03/2000	% VARIAC.
A. FONDOS PROPIOS	13.097.633	9.347.445	40%
I. CAPITAL SUSCRITO	10.182.823	8.150.000	25%
III. RESERVA DE REVALORIZACIÓN	67.112	67.112	0%
IV. RESERVAS	286.529	196.096	46%
V. RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	1.568.769	904.338	73%
VI. PÉRDIDAS Y GANANCIAS	992.400	29.899	(4)
B. ING. A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	5.945	44.440	-87%
C. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	0	20.000	-100%
3. Otras provisiones	0	20.000	(5)
D. ACREEDORES A L/P	5.124.000	124.150	(100)
II. DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO	5.124.000	124.000	(6)
IV. OTROS ACREEDORES	0	150	(*)
3. Fianzas y depósitos recibidos a l/p	0	150	(*)
E. ACREEDORES A C/P	12.825.626	10.609.057	21%
II. DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO	11.490.040	10.215.399	12%
IV. ACREEDORES COMERCIALES	1.011.576	303.964	(7)
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	209.655	89.694	134%
VI. PROVISIONS PER OPERACIONS DE TRÁFICO	114.355	0	(8)
TOTAL PASIVO	31.053.204	20.145.092	54%

(*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo a nivel de comparatividad interanual.

(4) Esta partida incorpora ya en el primer trimestre de 2001 los dividendos procedentes del reparto de beneficios del 2000 de las participadas del Grupo.

(5) Retrocesión de una provisión para riesgos dotada para una promoción que actualmente está liquidada.

(6) Aumento de la financiación externa requerida por el incremento de la actividad desarrollada durante el primer trimestre de 2001.

(7) Incluye los precios aplazados de ventas de suelo (Pozuelo y Viñas Viejas) que realizó la matriz en el año 2000.

(8) Provisión por posible indemnización incluida en el contrato de venta del solar de Pozuelo, vendido en el 2000.

Unidades en Miles de Pesetas

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31/03/2001	31/03/2000	% VARIAC.
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	0	386.325	(9)
1. Importe neto de la cifra de negocios	0	358.666	(*)
2. Otros ingresos de explotación	0	27.659	(*)
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	60.058	434.866	-86%
1. Reducción de existencias	-25.160	247.338	-110%
2. Aprovisionamientos	25.160	52.505	-52%
b) Obras y servicios realizados por terceros	25.160	52.505	-52%
3. Gastos de personal	32.780	33.668	-3%
a) Sueldos y Salarios	27.382	28.871	-5%
b) Cargas sociales	5.398	4.797	13%
4. Dotaciones por amortizaciones de inmovilizado	4.857	4.592	6%
5. Variación de las provisiones de tráfico	-3.143	20.000	-116%
a) Variación de provisiones de existencias	-3.143	20.000	-116%
6. Otros gastos de explotación	25.564	76.763	-67%
a) Servicios exteriores	24.681	73.833	-67%
b) Tributos	883	2.930	-70%
PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	-60.058	-48.541	24%
RESULTADOS FINANCIEROS	1.063.864	71.103	(*)
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	1.003.806	22.562	(10)
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	-50.140	-10.139	(*)
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	953.666	12.423	(11)
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	-38.734	-17.476	122%
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	992.400	29.899	(100)

(*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo a nivel de comparatividad interanual.

(9) PROCAM no ha vendido nada este primer trimestre ya que no tiene promociones en situación de venta. Ha sido en este ejercicio 2001 que ha iniciado construcción sobre solares de su propiedad.

(10) y (11) En el ejercicio 2000 se devengaron dividendos en el segundo trimestre y en el ejercicio presente se han devengado ya en el primer trimestre.

VII.1.2.- Balance y cuenta de resultados del Grupo PROCAM correspondiente al primer trimestre de 2001.

Unidades en Millones de Pesetas

ACTIVO	31/03/2001	31/03/2000	% VARIAC.
B. INMOVILIZADO	3.113	369	(100)
B.1 GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	73	58	26%
B.2 INMOVILIZADO INMATERIAL	23	13	77%
B.3 INMOVILIZADO MATERIAL	2.154	54	(1)
B.4 INMOVILIZADO FINANCIERO	788	224	(2)
1. Participaciones empresas puestas en Equivalencia	44	44	0%
3. Otros Créditos	744	180	(*)
B.6 DEUDORES OP. TRÁFICO A L/P	75	20	(*)
C. FONDO COMERCIO CONSOLIDADO	22	65	-66%
D. GASTOS DIST. VARIOS EJERCICIOS	30	1	(*)
E. ACTIVO CIRCULANTE	85.087	59.986	42%
E.2 EXISTENCIAS	63.502	46.735	36%
1. Edificios adquiridos	2.808	288	(3)
2. Terrenos y solares	26.451	26.087	1%
3. Otros Aprovisionamientos	172	149	15%
4. Obras en curso	32.817	18.534	77%
5. Edificios construidos	518	639	-19%
6. Anticipos	740	1.038	-29%
7. Provisiones	-4	0	(*)
E.3 DEUDORES	17.061	11.104	54%
E.4 INVERSIONES FIN. TEMPORALES	1.389	876	59%
E.6 TESORERÍA	3.006	1.194	152%
E.7 AJUSTES PERIODIFICACIÓN	129	77	68%
TOTAL	88.252	60.421	46%

(*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo a nivel de comparatividad interanual.

(1) Incluye edificio adquirido por la sociedad Miyuki 2000, S.L. para arrendamiento en el municipio de Alcalá de Henares.

(2) Aumento de créditos con vencimiento superior a un año concedidos a participadas del Grupo para financiar el aumento de actividad del Grupo.

(3) Incluye la adquisición de edificios construidos para su posterior derribo y nueva construcción en las calles Juan de Austria y Ramón Turró en Barcelona por Espais Catalunya In. In., S.L. También incluye la adquisición por parte de Viviendas Mirp, S.L. de un edificio y varias viviendas para rehabilitación.

Unidades en Millones de Pesetas

PASIVO	31/03/2001	31/03/2000	% VARIAC.
A. FONDOS PROPIOS	13.363	10.931	22%
A.1 CAPITAL SUSCRITO	10.183	8.150	25%
A.3 RESERVA DE REVALORIZACIÓN	67	67	0%
A.4 OTRAS RESERVAS SOC. DOMINANTE	1.394	275	(4)
A.5 RESERVAS SOC. CONSOLIDADAS	50	1.523	-97%
A.6 RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	1.569	904	74%
A.7 BENEFICIO DEL EJERCICIO	100	12	(*)
B. SOCIOS EXTERNOS	4.718	3.784	25%
D. ING. DIST. VARIOS EJERCICIOS	140	45	(*)
E. PROVISIONES ING. Y GASTOS	744	26	(5)
F. ACREEDORES A L/P	25.582	13.629	(6)
F.2 DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO	20.817	10.730	94%
F.3 OTROS ACREEDORES	4.765	2.899	64%
G. ACREEDORES A C/P	43.705	32.006	37%
G.2 DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO	21.744	19.270	13%
G.4 ACREEDORES COMERCIALES	19.165	10.899	76%
G.5 ACREEDORES NO COMERCIALES	1.720	1.661	4%
G.6 PROVISIONES Y PERIODIFICACIONES	1.076	176	(*)
TOTAL PASIVO	88.252	60.421	46%

(*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo a nivel de comparatividad interanual.

(4) Corresponde al conjunto de las reservas de cada sociedad del Grupo, excluyendo las reservas de revalorización, habiéndose practicado la eliminación correspondiente para las sociedades que consolidan por integración proporcional.

(5) Periodificación de ingresos por ventas de solares a Comunidades de Propietarios.

(6) Aumento de la financiación ajena obtenida de terceros para responder al crecimiento de la actividad del Grupo durante el primer trimestre de este ejercicio.

Unidades en Millones de Pesetas

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31/03/2001	31/03/2000	% VARIAC.
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	6.733	4.076	65%
1. Cifra de negocios	2.574	813	(7)
2. Inc. Existenc. Prom. Curso y Ed. Cons.	4.142	3.232	28%
3. Trabajos realizados grupo de inmovilizado	9	0	(*)
4. Exist. en curso y edif. Inc. a inmovilizado	3	0	(*)
5. Otros ingresos de explotación	5	31	-84%
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	6.281	3.936	60%
1. Red. Existencias de productos terminados y en curso	1.796	408	(*)
2. Aprovisionamientos	4.203	2.802	50%
b) Consumo de terrenos y solares	2.429	1.742	39%
c) Obras y servicios realizados por terceros	1.300	983	32%
d) Consumo de otros aprovisionamientos	474	77	(*)
4. Gastos de Personal	33	36	-8%
a) Sueldos y Salarios	28	31	-10%
b) Cargas Sociales	5	5	0%
5. Dotación amortización inmovilizado	13	9	44%
6. Variación provisiones de tráfico	1	20	-95%
7. Otros gastos de explotación	235	661	-64%
BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	452	140	(8)
RESULTADOS FINANCIEROS	-310	-121	156%
BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	142	19	(*)
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	3	-3	(*)
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	145	16	(*)
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	45	4	(*)
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	100	12	(*)
BENEF. ATRIB. A MINORITARIOS (D/IMPUESTOS)	-57	24	(*)
BENEF. ATRIB. AL GRUPO (D/IMPUESTOS)	157	-12	(*)

(*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo a nivel de comparatividad interanual.

(7) y (8) El incremento de esta partida corresponde a los ingresos por la venta de promociones terminadas por las sociedades del Grupo durante el primer trimestre del 2001.

VII.2.- PERSPECTIVAS DEL EMISOR: PERSPECTIVAS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y FINANCIERAS.

Para el presente ejercicio y para el futuro año 2002, las expectativas de la cuenta de explotación se mantienen en la misma línea que los últimos ejercicios.

Las ventas realizadas hasta el presente nos presentan una panorámica de estabilidad a corto plazo, por cuanto todas las promociones en curso están con altos porcentajes de compromisos de venta suscritos. Por este motivo la gestión del Grupo se concentra en la adquisición de suelos que nos permita mantener en el futuro similares niveles de facturación y de beneficios.

Cabe entender que no se ha producido el cambio del ciclo económico tan vaticinado por los estudios de los expertos, antes al contrario las economías domésticas mantienen un alto grado de confianza en el sistema y en el futuro de la Comunidad Europea. A pesar de ello también cabe pensar que la curva alcista del ciclo se está suavizando, reduciéndose los fuertes crecimientos que se han producido en los últimos ejercicios.

La posibilidad de que esta situación pueda agravarse en los próximos años y para garantizar el futuro económico de PROCAM, se ha iniciado una política de diversificación en la producción del Grupo PROCAM. Hasta el presente y a nivel territorial, PROCAM había ido extendiendo su actuación inicial, desarrollada en Barcelona, primero en Madrid y posteriormente en el Levante español y en otras Comunidades Autónomas. En los últimos meses esta política ha llevado a PROCAM a desarrollar productos en Andalucía.

Pero lo más significativo, dentro de la política de PROCAM, ha sido la diversificación que se está llevando a cabo en los productos promovidos. Muy relacionado en algunos casos a la diversificación territorial (por ejemplo Málaga), ha sido el inicio de proyectos inmobiliarios en entornos turísticos dirigidos al público internacional, con el objetivo de comercializarlos en el entorno de la Comunidad Europea.

Con el mismo objetivo de diversificación y por tanto de reducción de riesgo, también ha iniciado actividades en la promoción de modo industrial y comercial. Hasta el presente, su actuación está centrada especialmente en el área del entorno de Barcelona y de Madrid, zonas de fuerte desarrollo económico.

En consecuencia, manteniendo este criterio de prudencia, el Grupo PROCAM tiene intención de invertir este ejercicio y los dos siguientes 49.650 millones de pesetas, que comprenderán compra de suelo, desarrollo urbanístico de suelo y construcción.

Todo ello se financiaría con recursos propios, procedentes de PROCAM y de los socios minoritarios del grupo, así como recursos ajenos procedentes del único accionista de PROCAM, CAIXA DE CATALUNYA y de los socios minoritarios, de la emisión de pagarés de la que es objeto el presente Folleto, de la financiación bancaria procedente de otras instituciones y de la financiación procedente de los propios proveedores del Grupo.

En Barcelona, a 3 de julio de 2001

Eduardo Aznar Berruezo
PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.