

**FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO DEL AUMENTO DE CAPITAL CON
MOTIVO DE LA FUSIÓN POR ABSORCIÓN POR “PRIMA INMOBILIARIA,
S.A.” DE “ VALLEHERMOSO RENTA, S.A. UNIPERSONAL” QUE PASARA
A DENOMINARSE “TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.”**



El presente Folleto tiene carácter completo e incluye la información prevista en la Disposición Adicional decimoséptima de la Ley 55/1999 de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social relativa a los sistemas de retribución referenciados a la acción de Prima Inmobiliaria, y ha sido verificado e inscrito en los registros oficiales de la C.N.M.V. con fecha 23 de enero de 2001.

INDICE

CAPÍTULO I.- PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DEL FOLLETO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL MISMO

- I.1. PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR SU CONTENIDO
- I.2. ORGANISMOS SUPERVISORES
- I.3. NOMBRE, DOMICILIO Y CUALIFICACIÓN DE LOS AUDITORES QUE HAYAN VERIFICADO LAS CUENTAS ANUALES DE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS
- I.4. FUSIÓN DE PRIMA INMOBILIARIA Y VALLEHERMOSO RENTA. RESUMEN DE LA OPINIÓN DEL EXPERTO INDEPENDIENTE.

CAPITULO II.- INFORMACION RELATIVA A LA OFERTA PÚBLICA Y A LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA

- II.1. ACUERDOS SOCIALES.
- II.2. AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PREVIA.
- II.3. EVALUACIÓN DEL RIESGO INHERENTE A LOS VALORES O AL EMISOR.
- II.4. VARIACIONES SOBRE EL RÉGIMEN LEGAL TÍPICO DE LOS VALORES QUE SE EMITEN.
- II.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES
- II.6. COMISIONES POR INSCRIPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE SALDOS POR EL REGISTRO CONTABLE DE LAS ACCIONES
- II.7. LEY DE CIRCULACION DE LOS VALORES, CON ESPECIAL MENCION DE LA EXISTENCIA O NO DE RESTRICCIONES A SU LIBRE TRANSMISIBILIDAD
- II.8. MERCADOS SECUNDARIOS ORGANIZADOS, NACIONALES O EXTRANJEROS DONDE COTIZAN LOS VALORES
- II.9. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LAS ACCIONES DE PRIMA INMOBILIARIA
- II.10. SOLICITUDES DE SUSCRIPCION
- II.11. DERECHOS DE SUSCRIPCION PREFERENTE
- II.12. COLOCACION Y ADJUDICACION DE LAS NUEVAS ACCIONES

- II.13 TERMINACION DEL PROCESO
- II.14 GASTOS DEL PROCESO
- II.15 RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LA OPERACIÓN DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL
- II.16 FINALIDAD DE LA OPERACIÓN
- II.17 DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES DE PRIMA INMOBILIARIA, PREVIAMENTE ADMITIDAS A COTIZACIÓN EN BOLSA
- II.18 PARTICIPANTES EN LA CONFECCIÓN DEL FOLLETO INFORMATIVO

CAPÍTULO III.-EL EMISOR Y SU CAPITAL

- III.1. IDENTIFICACIÓN Y SU OBJETO SOCIAL
- III.2. INFORMACIONES LEGALES:
- III.3. INFORMACIONES SOBRE EL CAPITAL:
- III.4. NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE LA ADQUISICIÓN DERIVATIVA DE ACCIONES PROPIAS
- III.5 BENEFICIOS Y DIVIDENDOS POR ACCIÓN DE LOS EJERCICIOS 1997, 1998 Y 1999
- III.6 GRUPOS DE SOCIEDADES

CAPÍTULO IV.- ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR Y VALLEHERMOSO RENTA

- IV.1 ANTECEDENTES
- IV.2 ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL GRUPO PRIMA INMOBILIARIA
- IV.3 CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES
- IV.4 INFORMACIONES LABORALES
- IV.5 POLÍTICA DE INVERSIONES
- IV.6 PRINCIPALES ACTIVIDADES DE VALLEHERMOSO RENTA

CAPÍTULO V.- EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR Y DE VALLEHERMOSO RENTA

- V.1 INFORMACIONES CONTABLES INDIVIDUALES DE PRIMA INMOBILIARIA
- V.2 CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE PRIMA INMOBILIARIA
- V.3 EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE VALLEHERMOSO RENTA

V.4 BALANCE CONSOLIDADO PROFORMA NO AUDITADO A 31 DE AGOSTO DE 2000 DE PRIMA INMOBILIARIA Y VALLEHERMOSO RENTA

CAPÍTULO VI.- LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR

VI.1 IDENTIFICACIÓN Y FUNCIÓN EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS QUE SE MENCIONAN

VI.2 CONJUNTO DE INTERESES EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS CITADAS EN EL APARTADO VI.1

VI.3 INDICACIÓN DE LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, AISLADA O CONJUNTAMENTE, EJERZAN O PUEDAN EJERCER UN CONTROL SOBRE EL EMISOR, Y MENCIÓN DEL IMPORTE DE LA FRACCIÓN DE CAPITAL QUE TENGAN Y QUE CONFIERA DERECHO DE VOTO

VI.4 PRECEPTOS ESTATUTARIOS QUE SUPONGAN O PUEDAN SUPONER UNA RESTRICCIÓN O UNA LIMITACIÓN A LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES IMPORTANTES EN LA SOCIEDAD POR PARTE DE TERCEROS AJENOS A LA MISMA

VI.5 PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

VI.6 NÚMERO APROXIMADO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD

VI.7 IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS O ENTIDADES QUE SEAN PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD, BAJO CUALQUIER FORMA JURÍDICA Y PARTICIPEN EN LAS DEUDAS A LARGO PLAZO, SEGÚN LA NORMATIVA CONTABLE, DE LA MISMA EN MÁS DE UN 20 POR 100

VI.8 EXISTENCIA DE CLIENTES O SUMINISTRADORES CUYAS OPERACIONES DE NEGOCIO CON LA EMPRESA SEAN SIGNIFICATIVAS

VI.9 ESQUEMAS DE PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL EN EL CAPITAL DEL EMISOR

VI.10 RELACIÓN DE LA SOCIEDAD CON LOS AUDITORES DE CUENTAS

CAPÍTULO VII.- EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR CON POSTERIORIDAD A 31 DE DICIEMBRE DE 1999.

VII.1 EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DEL EMISOR CON POSTERIORIDAD AL 31 DE AGOSTO DE 2000

VII.2 PERSPECTIVAS DE LA SOCIEDAD RESULTANTE
DE LA FUSIÓN, TESTA INMUEBLES EN RENTA,
S.A.

CAPÍTULO I

**PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DEL FOLLETO
Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL MISMO**

CAPÍTULO I

PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DEL FOLLETO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL MISMO

I.1. PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR SU CONTENIDO

D. Juan Fernando Gómez Hall con domicilio profesional en la calle Alcalá, Número 44 de Madrid, provisto de DNI número 37.636.222B, Presidente y Consejero Delegado de Prima Inmobiliaria (en adelante, "Prima o "Prima Inmobiliaria"), en nombre y representación de dicha Sociedad, asume la responsabilidad del contenido del presente Folleto Informativo Completo (en adelante, el "Folleto"), y confirma la veracidad de los datos de Prima Inmobiliaria y declara que dichos datos son conformes a la realidad y no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance ni induce a error.

D. José Antonio Rodríguez Álvarez, con domicilio profesional en el Paseo de las Castellana, Número 83-85 de Madrid, provisto de DNI número 5.646.799-T Secretario y Consejero de Vallehermoso Renta, S.A. (en adelante, "Vallehermoso Renta"), en nombre y representación de dicha Sociedad, confirma la veracidad de los datos de Vallehermoso Renta incluidos en el presente Folleto y declara que dichos datos son conformes a la realidad y no se omite ningún hecho susceptible de alterar su alcance ni induce a error.

I.2. ORGANISMOS SUPERVISORES

El presente Folleto ha sido verificado e inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, "CNMV") el día [23] de enero de 2001.

Conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre Emisiones y Ofertas Públicas de Venta de Valores, modificado por el Real Decreto 2.590/1998 de 7 de diciembre, sobre modificaciones del régimen jurídico de los mercados de valores, se hace constar que la verificación positiva y el consiguiente registro del Folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores no implica recomendación de la suscripción o compra de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad o calidad de los valores emitidos u ofertados.

El presente Folleto no precisa de autorización ni pronunciamiento administrativo previo distinto de su verificación y registro en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. legalmente domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, número 43, provista de C.I.F. B-79031290 y con número S0242 del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) ha llevado a cabo la auditoría de los Estados financieros de Prima Inmobiliaria y de Prima Inmobiliaria y sociedades dependientes a 31 de diciembre de los ejercicios 1997, 1998 y 1999.

Las cuentas anuales de Prima Inmobiliaria y de Prima Inmobiliaria y sociedades dependientes correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 1997, 1998 y 1999 han sido auditadas con informe favorable sin salvedades.

Asimismo, los Balances de fusión de Prima y de Vallehermoso Renta al 31 de agosto de 2000 han sido auditados, con informes favorables sin salvedades, por PricewaterhouseCoopers.

Se adjunta como **Anexo 1** el informe de auditoría, Memoria y las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1999 de Prima Inmobiliaria y de Prima Inmobiliaria y sociedades dependientes.

Se adjunta como **Anexo 2** el informe de auditoría correspondiente al Balance de Fusión a 31 de agosto de 2000 de Prima y como **Anexo 3** el informe de auditoría correspondiente al Balance de Fusión a 31 de agosto de 2000 de Vallehermoso Renta. Asimismo, se adjunta como **Anexo 4**, el informe de auditoría correspondiente al Balance de situación y notas explicativas de Vallehermoso Renta y sociedades dependientes.

I.4. FUSIÓN DE PRIMA INMOBILIARIA Y VALLEHERMOSO RENTA. RESUMEN DE LA OPINIÓN DEL EXPERTO INDEPENDIENTE.

Con fecha 23 de octubre de 2000, ARTHUR ANDERSEN y Cía., S. Com., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 236 del Texto Refundido de la Ley de Sociedad Anónimas, en su condición de experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, emitió informe sobre el Proyecto de Fusión elaborado por los administradores de Prima y Vallehermoso Renta, que se adjunta como **Anexo 5**.

Las conclusiones de Arthur Andersen, al objeto de cumplir con lo establecido en el artículo 236 de la Ley de Sociedades Anónimas, incluidas en el mencionado informe, son que el tipo de canje propuesto por los Administradores de ambas sociedades está justificado por los resultados obtenidos de la aplicación del método de valoración utilizado, que al entender del experto independiente, es adecuado a las circunstancias y que el patrimonio aportado por Vallehermoso Renta, no es inferior al aumento de capital de la sociedad absorbente.

Para la determinación de la ampliación de capital a realizar en Prima Inmobiliaria y la relación de canje entre accionistas, los administradores de las sociedades intervinientes en la operación se han basado en el método del valor de mercado de los activos netos de ambas sociedades, tal y como se describe en el apartado II. 5. 4 del presente Folleto Informativo.

En opinión del experto independiente, el tipo de canje de las acciones, determinado sobre la base de los valores reales de los patrimonios sociales de las sociedades que participan en la fusión y que se ajusta exactamente a lo acordado en el Protocolo de Integración de 13 de julio de 2000, firmado entre ambas sociedades, es adecuado.

Como consecuencia, el único accionista de Vallehermoso Renta, Vallehermoso, S.A., recibirá 24 acciones de Prima Inmobiliaria de 6 euros de valor nominal cada una, por cada 26 acciones de la primera sociedad de 1 euro de valor nominal, sin compensación complementaria en dinero.

Las nuevas acciones se destinarán en exclusiva para ser enteramente suscritas y desembolsadas por el accionista de Vallehermoso Renta, Vallehermoso, S.A., como consecuencia de la transmisión en bloque del patrimonio social de dicha sociedad a favor de Prima Inmobiliaria, quien adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquella.

CAPÍTULO II

**INFORMACION RELATIVA A LA OFERTA PÚBLICA Y A LOS VALORES
NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA**

CAPITULO II
LA OFERTA PUBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES
OBJETO DE LA MISMA

II.1. ACUERDOS SOCIALES.

II.1.1. Mención sobre los Acuerdos sociales.

Los documentos y acuerdos sociales en relación con la operación de fusión entre Prima Inmobiliaria y Vallehermoso Renta, son los siguientes:

1) Protocolo para la integración.

Con fecha 13 de julio de 2000, Vallehermoso, S.A. y Prima Inmobiliaria firmaron un Protocolo para la integración de las actividades de renta de Vallehermoso, S.A. y Prima Inmobiliaria (en adelante el "Protocolo") en virtud de la cual Prima Inmobiliaria absorbería a una filial de Vallehermoso, S.A., dedicada exclusivamente a la actividad de alquiler de inmuebles. Dicha filial, objeto de fusión por absorción por Prima Inmobiliaria, es Vallehermoso Renta. El citado Protocolo se adjunta como **Anexo 6** al presente Folleto Informativo.

2) Proyecto de Fusión.

Las sociedades intervinientes en la fusión aprobaron el Proyecto de Fusión mediante acuerdo de los Consejos de Administración de Prima Inmobiliaria y Vallehermoso Renta, con fecha 25 de septiembre de 2000, respectivamente. Dicho Proyecto fue presentado para su depósito en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de septiembre de 2000, siendo verificado el depósito el 17 de octubre de 2000. Se adjunta como **Anexo 7** al presente Folleto Informativo el Proyecto de fusión.

3) Informes de los administradores.

El Informe de los Administradores sobre el Proyecto de Fusión fue aprobado por los Consejos de Administración de Prima Inmobiliaria y Vallehermoso Renta, con fechas 25 y 24 de octubre de 2000, respectivamente. Los citados informes de los administradores se adjuntan al presente Folleto Informativo como **Anexo 8**.

4) Acuerdos de fusión.

Las Sociedades Prima Inmobiliaria y Vallehermoso Renta, acordaron en las respectivas Juntas Generales de Accionistas de fecha 30 de noviembre de 2000, su fusión mediante la absorción por Prima Inmobiliaria de Vallehermoso Renta. Se hace constar que la emisión de valores objeto del presente Folleto se realiza únicamente para hacer frente al canje de las acciones de Vallehermoso Renta, motivado por la fusión mencionada. Dichos acuerdos se adjuntan como **Anexo 9** al presente Folleto Informativo.

La Junta General de Prima Inmobiliaria, sociedad absorbente, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

- a) Aprobar el proyecto de fusión formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad el día 25 de septiembre de 2000 y, en consecuencia, absorber a la Sociedad VALLEHERMOSO RENTA con disolución y extinción, sin liquidación, de la misma y con transmisión en bloque, a título universal, de todo su patrimonio social a PRIMA INMOBILIARIA, que se subrogará en todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida.
- b) Aprobar como balance de fusión el cerrado a 31 de agosto de 2000 que ha sido verificado por los Auditores de cuentas de la Sociedad.

c) Como consecuencia de la fusión acordada, aumentar el capital social en la cantidad de 450.069.888 euros, es decir, hasta la cifra de 692.854.728 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 75.011.648 acciones, de valor nominal 6 euros cada una de ellas, con iguales derechos y características que las que ya se hallan en circulación (si bien sus derechos económicos se iniciarán el día 1 de enero de 2001), las cuales se adjudicarán en su totalidad a los accionistas de la sociedad absorbida.

d) Como consecuencia del aumento de capital acordado, modificar el artículo 5º de los Estatutos Sociales, el cual, con derogación de su texto actual quedará redactado en lo sucesivo de la siguiente forma:

“Artículo 5º.- El capital social es de 692.854.728 euros, dividido en 115.475.788 acciones de valor nominal de seis euros cada una de ellas”

e) Solicitar la admisión a cotización de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado por esta Junta en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil.

f) Cambiar la denominación social por la de TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. y, en consecuencia, modificar el artículo 1º de los Estatutos sociales, condicionado suspensivamente a la inscripción en el Registro Mercantil de los acuerdos de fusión.

g) Nombramiento de nuevos Consejeros tal y como se indica en el Capítulo VI, condicionado suspensivamente a la inscripción en el Registro Mercantil de los acuerdos de fusión.

h) Dejar constancia de que los acuerdos de fusión, emisión de nuevas acciones y admisión a cotización de las mismas, quedan suspensivamente condicionados a que con carácter previo al otorgamiento de la escritura de fusión se preste por Vallehermoso, S.A. (en adelante “Vallehermoso”) la garantía a la que se refiere el apartado 2.5 (iii) del Protocolo de Integración de fecha 13 de julio de 2000 suscrito por Prima Inmobiliaria y Vallehermoso. Respecto al cumplimiento de esta garantía ver el apartado II.1.1. 5) siguiente.

i) Dejar constancia de que quedó ya cumplida, con anterioridad a la celebración de la Junta, la condición suspensiva definida en el subapartado b) del apartado VII del proyecto de fusión, relativa a la adopción por el Consejo de Administración de Vallehermoso (en su reunión celebrada el día 31 de octubre de 2000) del acuerdo de formular una Oferta de Pública de Adquisición (OPA), que se formulará antes de las cuarenta y ocho horas siguientes a la inscripción en el Registro Mercantil de la fusión entre ambas sociedades, respecto de la totalidad de las acciones de Prima Inmobiliaria, cuya OPA será formulada en parte como compraventa y en parte como canje de acciones y será completamente incondicional. La contraprestación que ofrecerá Vallehermoso será la siguiente:

- Compraventa: 7 euros por cada acción de Prima Inmobiliaria.; y
- Canje de acciones: 13 acciones de Vallehermoso, de nueva emisión, las cuales, desde su emisión, tendrán iguales derechos políticos y económicos que los de las acciones actualmente en circulación, de un (1) euro de valor nominal cada una, por cada 20 acciones de Prima Inmobiliaria. En consecuencia, y por lo que se refiere al derecho al dividendo, las nuevas acciones de Vallehermoso no tendrán derecho a cobrar los dividendos que se hubieran distribuido antes de su emisión, pero sí los que se acuerden o distribuyan con posterioridad a la misma.

Finalmente la Junta General de Accionistas acordó delegar en el Consejo de Administración la facultad de comprobar y declarar el cumplimiento de las condiciones suspensivas descritas anteriormente.

Por su parte, la Junta General de Accionistas de Vallehermoso Renta celebrada con fecha 30 de noviembre adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

- a) Aprobar el proyecto de fusión formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad el día 25 de septiembre de 2000 y, en consecuencia, la absorción de Vallehermoso Renta, S.A. por Prima Inmobiliaria, S.A. con disolución y extinción sin liquidación de la primera y transmisión en bloque, a título universal de todo su patrimonio social a la segunda, que se subrogará en todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida.
- b) Aprobar como balance de fusión el cerrado a 31 de agosto de 2000 que ha sido verificado por los auditores de la Sociedad.

Asimismo, y al igual que en la Junta General de Accionistas de Prima Inmobiliaria, en la Junta General de Accionistas de Vallehermoso Renta, se dejó expresa constancia del cumplimiento de la condición suspensiva mencionada en la letra i) anterior.

Por último, la Junta General de Accionistas de Vallehermoso Renta delegó en el Consejo de Administración la facultad de comprobar y declarar el cumplimiento de las condiciones suspensivas descritas anteriormente.

Transcurrido el período de oposición de los acreedores a la fusión establecido en el artículo 243 de la Ley de Sociedades Anónimas, no se ha recibido oposición en ninguna de las dos sociedades.

5) Acuerdo del Consejo de Prima sobre el cumplimiento de las condiciones de fusión.

El Consejo de Administración de Prima celebrado el 22 de enero de 2001, que se adjunta como **Anexo 10** ha declarado cumplidas las condiciones previstas para la fusión en el Protocolo de Integración. En especial se hace constar que, a efectos de lo previsto en el apartado 2.5 iii del Protocolo de Integración, se hizo entrega al Consejo de Administración de Prima de un documento suscrito por Banco Santander Central Hispano, en el que dicha entidad confirma que ha recibido instrucciones irrevocables de Vallehermoso, S.A. para adquirir, en nombre y por cuenta de dicha sociedad, todas las acciones de Prima Inmobiliaria, en circulación, a excepción de las que sean de titularidad de Vallehermoso, S.A., en los términos que constan en el escrito que se adjunta como **Anexo 11**.

Las mencionadas instrucciones se dan para el supuesto de que dentro de los 60 días hábiles siguientes a la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la fusión objeto del presente Folleto, no esté formulada la Oferta Pública de Adquisición de Acciones de Prima a realizar por Vallehermoso a que se refiere el apartado II.1.1.6) siguiente. La adquisición, en su caso, de las acciones siguiendo las mencionadas instrucciones, se realizaría, de acuerdo con las normas del Mercado de Valores, particularmente la que se refiere a las Ofertas Públicas de Adquisición y en los mismos términos que Vallehermoso, S.A. ha acordado formular la OPA sobre las acciones de Prima Inmobiliaria.

En el escrito que se adjunta como **Anexo 11**, Banco Santander Central Hispano ha confirmado que tiene a su disposición el metálico y las acciones de Vallehermoso necesarias para atender la contraprestación. Dicha contraprestación consistirá en 26.301.691 acciones de Vallehermoso, S.A., y en 283.248.980 euros.

6) Acuerdos sociales de Vallehermoso en relación con la OPA a formular sobre las acciones de Prima.

De acuerdo con lo previsto en el Protocolo de Integración, con posterioridad a la fusión de Prima y Vallehermoso Renta, Vallehermoso, S.A. se ha comprometido a formular una Oferta Pública de adquisición sobre el 100% del capital de Prima que se formulará, en parte como compraventa y en parte como canje de acciones. La contraprestación que ofrecerá Vallehermoso será (i) compraventa: 7 euros por acción y (ii) canje de acciones: 13 acciones nuevas de Vallehermoso por cada 20 acciones de Prima.

A estos efectos, los órganos sociales de Vallehermoso han adoptado los siguientes acuerdos:

- (i) Acuerdo del Consejo de formulación de la OPA:

El Consejo de Administración de la sociedad Vallehermoso adoptó, en su reunión de 31 de octubre de 2000, el acuerdo de formulación de una Oferta Pública de Adquisición de acciones de la sociedad Prima Inmobiliaria, que a continuación se describe:

“Sujeto a la condición suspensiva de la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de fusión de las sociedades Vallehermoso Renta, S.A. y Prima Inmobiliaria, S.A., ajustada a los términos del Proyecto aprobado por los Consejos de Administración de ambas sociedades en reuniones celebradas el pasado 25 de septiembre de 2000, se acuerda por unanimidad formular una Oferta Pública de Adquisición de Acciones (en adelante la “Oferta Pública”) sobre las acciones de la sociedad Prima Inmobiliaria, S.A. con sujeción a los términos y condiciones que se describen a continuación.

La Oferta Pública pretende la adquisición del 100% de las acciones de Prima Inmobiliaria, S.A. Dado que en el momento en que se presentará la Oferta Pública, el capital social de dicha sociedad estará constituido por 115.475.788 acciones de las que 75.011.648, representativas del 64,96 del capital social de Prima Inmobiliaria serán titularidad de Vallehermoso, S.A., la Oferta Pública se dirigirá a un total de 40.464.140 acciones de Prima Inmobiliaria, S.A., representativas del 35,04% de su capital social. Las 75.011.648 acciones representativas del capital social de Prima Inmobiliaria que serán propiedad de Vallehermoso, S.A. en el momento en que se presentará la Oferta Pública serán emitidas como consecuencia de la fusión entre Prima Inmobiliaria, S.A. y Vallehermoso Renta, S.A.U. (sociedad íntegramente participada por Vallehermoso, S.A.) mediante la absorción de ésta por aquella. Las referidas acciones propiedad de Vallehermoso, S.A. no acudirán a la Oferta Pública y serán objeto de inmovilización.

La contraprestación total de la Oferta Pública, en el supuesto de que ésta resultara íntegramente aceptada, alcanzará los 283.248.980 euros y 26.301.691 acciones de nueva emisión de Vallehermoso, S.A., de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

En concreto, por cada 20 acciones de Prima que acudan a la Oferta Pública, la contraprestación consistirá en:

- un importe en metálico igual a 7 euros por acción, y
- 13 acciones de nueva emisión de la Sociedad, de la misma clase y serie que las que están actualmente en circulación, con plenos derechos económicos y políticos desde la fecha de su emisión. En consecuencia, tendrán derecho a participar en los dividendos que se acuerden a partir de su emisión, pero no en los que se distribuyan con cargo a los beneficios del ejercicio 2000.”

(ii) Acuerdo de la Junta General de Accionistas de ampliación de capital:

Igualmente, la sociedad Vallehermoso acordó, en su reunión de la Junta General de 30 de noviembre de 2000, entre otros acuerdos, ampliar el capital social de la sociedad para hacer frente a la contraprestación de la OPA de Vallehermoso sobre las acciones de Prima, en los términos siguientes:

“a) Ampliación del Capital Social

Ampliar el capital social en la cifra máxima de 26.301.691 euros mediante la emisión de un máximo de 26.301.691 acciones ordinarias de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta de acuerdo con las siguientes condiciones:

b) Importe nominal máximo de la emisión.

El importe nominal máximo del aumento de capital será de 26.301.691 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 26.301.691 acciones ordinarias de un (1) euro de valor nominal cada una.

c) Finalidad y contravalor de la ampliación.

El objeto de la ampliación de capital será servir de contraprestación en la Oferta Pública de Adquisición de las acciones de Prima Inmobiliaria, S.A. (en adelante también referida como "Prima"), que presentará Vallehermoso, S.A. (en adelante también referida como la "Sociedad") tras la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de fusión entre Vallehermoso Renta, S.A. y Prima Inmobiliaria, S.A. Por lo tanto el contravalor del aumento acordado por la Junta consistirá en aportaciones no dinerarias al patrimonio social correspondiente a las acciones de Prima Inmobiliaria, S.A. entregadas por los accionistas que acepten la referida Oferta Pública. Las nuevas acciones serán suscritas y desembolsadas por los accionistas de Prima Inmobiliaria que acepten la Oferta Pública en el seno de la misma en los plazos y a través del procedimiento de liquidación de las ofertas públicas de adquisición de acciones, todo ello de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1.197/1991.

d) Condición suspensiva

El acuerdo de ampliación de capital está sometido a la condición suspensiva de la efectiva inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de fusión de las sociedades Prima y Vallehermoso Renta, S.A. Sociedad Unipersonal, ajustada a los términos del Proyecto aprobado por los Consejos de Administración de ambas sociedades en reuniones celebradas el pasado día 25 de septiembre y depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

e) Tipo de emisión

Las acciones se emiten con un valor nominal de 1 euro cada una, delegándose en el Consejo de Administración con facultades expresas de sustitución solidariamente en D. Antonio Amusátegui y de la Cierva, Presidente de la Sociedad, D. Emilio Novela Berlín, Vicepresidente Primero y Consejero Delegado de la misma y en D. Carlos Díaz Lladó, Secretario General y del Consejo, para la fijación del tipo de emisión final de las acciones, en el bien entendido de que la prima de emisión no podrá ser nunca inferior a 4 euros por acción.

El tipo de emisión de las nuevas acciones deriva de la contraprestación que ofrecerá Vallehermoso, S.A. en la Oferta Pública de Adquisición de las acciones de Prima Inmobiliaria, S.A. que ha sido fijada por el Consejo de Administración de Vallehermoso, S.A., en su sesión del día 31 de octubre de 2000. Dicha contraprestación consiste en 13 acciones de Vallehermoso, S.A. de nueva emisión más una contraprestación en metálico de 140 euros (7 euros por acción) por cada 20 acciones de Prima Inmobiliaria, S.A. que acudan a la Oferta Pública de Adquisición de acciones.

f) Representación de las nuevas acciones.

Las nuevas acciones estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza del registro contable de las acciones al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A. y a las Entidades adheridas al mismo, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero.

g) Derechos de las nuevas acciones.

Las acciones gozarán de los mismos derechos políticos que las actualmente en circulación a partir de la fecha de emisión. No obstante, si bien las nuevas acciones tendrán derecho a participar en los dividendos que se acuerden a partir de su emisión, las nuevas acciones no tendrán derecho a percibir los dividendos que se satisfagan con cargo a los resultados del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2000.

h) Derecho de suscripción preferente.

El aumento de capital se acuerda sin derecho de suscripción preferente para los accionistas de la Sociedad por así disponerlo el artículo 10.6 del Real Decreto 1.197/1991 de 26 de julio sobre régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, dada la finalidad del aumento. No obstante lo anterior, se hace constar que el Consejo de Administración, con el ánimo de proporcionar a los accionistas de la Sociedad toda la información posible, ha solicitado al

Auditor de Cuentas de la Sociedad la emisión de un informe con contenido análogo al contemplado en el artículo 159.1 de la Ley de Sociedades Anónimas. De dicho informe se desprende que el tipo de emisión de las nuevas acciones (5 euros) es superior al valor neto patrimonial de las acciones de la Sociedad a 30 de septiembre de 2000, que a su vez es superior al valor neto patrimonial a 31 de diciembre de 1999 según se desprende de las cuentas auditadas y aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad, y que el valor real de las acciones de la Sociedad es superior a los valores teóricos contables a 30 de septiembre de 2000 y a 31 de diciembre de 1999 citados.

i) Suscripción incompleta.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 de la Ley de Sociedades Anónimas y en el artículo 10.5 del Real Decreto 1.197/1991, se prevé la suscripción incompleta, por lo que si el aumento de capital no es suscrito íntegramente dentro del plazo fijado por el Consejo de Administración para su suscripción, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas.

j) Modificación de los estatutos sociales

El Consejo de Administración, con facultad expresas de delegación en D. Antonio Amusátegui y de la Cierva, Presidente de la Sociedad, D. Emilio Novela Berlín, Vicepresidente Primero y Consejero Delegado de la misma y en D. Carlos Díaz Lladó, Secretario General y del Consejo, solidariamente, modificará el artículo 5 de sus Estatutos Sociales, adaptándolo a la nueva cifra de capital resultante una vez finalizado el período de aceptación de la Oferta Pública, en función de su resultado.”

7) Acuerdo de filialización de Vallehermoso Renta, S.A.

La rama de actividad que constituye la sociedad Vallehermoso Renta, S.A., se aportó en virtud de los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Accionistas y del Consejo de Administración de Vallehermoso, S.A., celebrados el 28 de julio de 2000, donde se acordó:

- Aportar a Vallehermoso Renta, la rama de actividad de arrendamiento de Vallehermoso, S.A., en contravalor de las 81.127.619 acciones de un (1) euro de valor nominal de Vallehermoso Renta, que fueron suscritas por Vallehermoso S.A.
- Aprobar el balance de aportación, cerrado el 30 de junio de 2000.
- La aportación de rama se realizó, en los términos y condiciones que ahora se resumen: la rama de actividad esta constituida por cuantos bienes y derechos fuesen necesarios para el desarrollo de los servicios integrados en la rama de actividad de arrendamiento de bienes inmuebles.
- Vallehermoso Renta, se subroga en la condición de interesado, en el procedimiento administrativo iniciado por Vallehermoso, S.A., a fin de obtener autorización para constituir una sociedad de inversión inmobiliaria, denominada Vallehermoso Patrimonio, S.A.

Se hace constar que la restante documentación a la que se hace referencia en el artículo 238.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, ha sido depositada en los Registros Oficiales de la CNMV.

Con posterioridad a la verificación del presente Folleto, se otorgará la correspondiente escritura de fusión, ampliación de capital, modificación de estatutos y renovación parcial del Consejo de Administración, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil.

II.1.2. Acuerdos de realización de la Oferta Pública de Venta.

No aplicable, por no constituir esta emisión un supuesto de oferta pública de venta de valores, al estar destinadas las nuevas acciones al único accionista de Vallehermoso Renta, que es Vallehermoso, S.A.

II.1.3 Información sobre requisitos y acuerdos previos para la admisión a cotización.

La totalidad de las Acciones Existentes de Prima Inmobiliaria están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y se negocian a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

Es intención de Prima Inmobiliaria, que las nuevas acciones emitidas para atender al canje, sean admitidas a cotización a la mayor brevedad posible, para lo cual se compromete a cumplir con todos los requisitos necesarios para que las mencionadas acciones sean admitidas a cotización dentro de los seis (6) días hábiles siguientes, salvo imprevistos, a la inscripción de las nuevas acciones como anotaciones en cuenta por parte del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (en adelante, "SCLV").

En el caso de que se produjesen retrasos en la admisión a cotización en Bolsa, Prima se obliga a dar publicidad de los motivos del retraso en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores, así como a comunicar dicha circunstancia a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Se hace constar que Prima Inmobiliaria, conoce los requisitos y condiciones que según la legislación vigente, se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios oficiales, así como los requerimientos de sus organismos rectores, aceptando cumplirlos.

En este sentido, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Prima Inmobiliaria, de fecha 30 de noviembre de 2000, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo.

"Quinto.- Solicitar la admisión a cotización de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado por esta Junta en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil."

Se hace constar igualmente, que el presente Folleto Informativo de Emisión de las nuevas acciones de Prima inmobiliaria, servirá para la verificación de la admisión a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona, de conformidad con el artículo 32 de la Ley del Mercado de Valores y el apartado tercero de la Disposición adicional primera del Real Decreto 291/1992 de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores, según la redacción dada por el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de ventas de valores.

II.2. AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PREVIA.

La ampliación de capital objeto de este Folleto, que ha sido acordada con objeto de atender el canje de acciones de Vallehermoso Renta derivado de la fusión con dicha sociedad, no requiere autorización administrativa previa, estando únicamente sujeta a la verificación y registro de este Folleto y documentación complementaria por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

II.3. EVALUACIÓN DEL RIESGO INHERENTE A LOS VALORES O AL EMISOR.

No se ha realizado evaluación alguna del riesgo inherente al Emisor ni a las nuevas acciones por ninguna entidad calificadoradora.

II.4. VARIACIONES SOBRE EL RÉGIMEN LEGAL TÍPICO DE LOS VALORES QUE SE EMITEN.

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones es el contenido en la Ley de Sociedades Anónimas y disposiciones concordantes. No existen variaciones sobre el régimen legal típico previsto en los citados textos legales.

II.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES

II.5.1 Naturaleza y denominación de los valores que se ofrecen, con indicación de su clase y serie

Las nuevas acciones que se emiten pertenecen a una única clase y serie, y son acciones ordinarias de seis (6) euros (equivalentes a 998,32 pesetas) de valor nominal cada una. Sus derechos serán los mismos que los de las acciones existentes, salvo en lo que respecta a los derechos económicos, ya que las nuevas acciones comenzarán a tener derechos económicos desde el 1 de enero del año 2001, sin que, en consecuencia, participen en los dividendos repartidos con cargo a los beneficios del ejercicio 2000.

II.5.2 Forma de representación

Todas las acciones de Prima Inmobiliaria están representadas actualmente por medio de anotaciones en cuenta, estando el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, con domicilio en C/Orense, 34 (en adelante, el "SCLV"), junto con sus Entidades Adheridas, encargado de la llevanza del registro contable. Las nuevas acciones se representarán igualmente por medio de anotaciones en cuenta cuyo registro contable será llevado por el SCLV, junto con sus Entidades Adheridas.

II.5.3 Importe Global de la Emisión

El importe global nominal de la ampliación de capital a realizar por Prima Inmobiliaria, para atender el canje de acciones de Vallehermoso Renta, como consecuencia de la fusión por absorción por la primera de ellas de la segunda es de 450.069.888 euros. Este aumento de capital se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de 75.011.648 acciones, de valor nominal 6 euros cada una de ellas, con iguales derechos y características que las que ya se hallan en circulación (si bien sus derechos económicos se iniciarán el día 1 de enero de 2001), las cuales se adjudicarán en su totalidad al accionista único de la sociedad absorbida, Vallehermoso, S.A. El importe nominal de la ampliación de capital social de Prima es superior al valor teórico contable de la sociedad absorbida Vallehermoso Renta, no originando dicha ampliación prima de emisión alguna, como se expone a continuación en los párrafos siguientes. Tras la ampliación de capital que es objeto de verificación por el presente folleto, el número de acciones del capital social de Prima, ascenderá a 115.475.788 acciones de seis euros de valor nominal cada una, siendo la cifra de capital social, resultante de 692.854.728 euros.

Tratamiento contable de la ampliación de capital social de la sociedad absorbente.

La ampliación de capital a realizar por Prima Inmobiliaria es superior al valor teórico contable de Vallehermoso Renta. Puesto que la partida "Prima de Emisión" solo puede tener saldo acreedor, la diferencia entre el importe de la ampliación de capital social de Prima Inmobiliaria y el valor teórico Contable de Vallehermoso Renta reducirá el saldo de las reservas disponibles y si las mismas no fueran suficientes, por el exceso se haría lucir en los fondos propios una partida con signo negativo con la denominación "Diferencia negativa de Fusión". Esta partida deberá recibir el mismo tratamiento que el previsto para las "Pérdidas de los ejercicios anteriores".

Se estima que los fondos propios de Vallehermoso Renta a 31 de diciembre de 2000, según muestra el borrador de cuentas anuales (pendientes de formular y auditar), se eleven a 65.551 millones de pesetas. La ampliación de capital a realizar por Prima Inmobiliaria es de 74.885 millones de pesetas, superiores en 9.334 millones de pesetas al valor teórico contable de la sociedad absorbida. Dicha diferencia, y en la medida en que, según se desprende del borrador de cuentas anuales de Prima Inmobiliaria (pendientes de formular y auditar) existen reservas disponibles, disminuirá el importe de las mismas, no siendo necesario recoger cantidad alguna como "Diferencia Negativa de Fusión".

Este tratamiento contable, que es el que va a dar Prima Inmobiliaria a la citada diferencia, ha sido considerada adecuada por el Auditor de Cuentas de la sociedad.

II.5.4 Número de valores y proporción sobre el capital. Justificación de la relación de canje.

El número máximo de nuevas acciones a emitir será de 75.011.648 acciones de seis (6) euros de valor nominal cada una, para atender al canje de 81.262.619 acciones de Vallehermoso Renta, de un (1) euro de valor nominal.

El capital de Prima, con anterioridad a la fusión asciende a 242.784.840 euros. Por tanto, el porcentaje que supone la presente ampliación de capital sobre el capital social del Emisor existente antes de la misma es del 185,38%. Las nuevas acciones representarán el 64, 96% del capital tras la fusión.

Prima Inmobiliaria ha ofrecido 26 nuevas acciones por cada 24 acciones de Vallehermoso Renta. Para la determinación de la ampliación de capital a realizar en Prima Inmobiliaria, y la relación de canje entre accionistas, los Administradores de las sociedades intervinientes en la operación se han basado en el método de valor de mercado de los activos netos de ambas sociedades, valoración que ha sido considerada adecuada por el experto designado por el Registro Mercantil, a efectos del artículo 236 de la Ley de Sociedades Anónimas, de acuerdo con el siguiente desglose:

(salvo indicación en contrario, importes en millones de pesetas)	Prima Inmobiliaria S.A.	Vallehermoso S.A.	Renta,
Total Fondos Propios Consolidados al 31 de agosto de 2000	43.383		66.452
Plusvalías tácitas de los activos	40.574		108.462
Efecto fiscal neto (*)	(6.060)		(31.464)
Valor de Mercado de los activos netos	77.897		143.450
Número de acciones de la Sociedad al 31 de agosto de 2000	40.464.140		81.262.619
Valor Nominal por acción	6 €		1 €
Importe por acción al 31 de agosto de 2000	1.922,62 ptas. (11,555 €)	1.765,26 ptas (10,61 €)	
RELACIÓN DE CANJE			26 acciones
	24 acciones por		

(*) Las plusvalías tácitas de los activos han sido minoradas por el efecto fiscal neto, calculado al tipo impositivo efectivo aplicable, que en el caso de Prima Inmobiliaria está afectado por las Bases Imponibles Negativas de 23.261 millones de pesetas y en el caso de Vallehermoso Renta está afectado por los coeficientes correctores aplicables a la antigüedad de los activos.

Prima Inmobiliaria y Vallehermoso Renta, han calculado las plusvalías tácitas de los activos a partir del valor neto contable de los mismos al 31 de agosto de 2000 y el valor de mercado expuesto en los informes de valoración de activos de fechas 18 de marzo de 2000 y 22 de marzo de 2000, que CB Richard Ellis, S.A. emitió sobre los activos de Prima Inmobiliaria y Vallehermoso al 31 de diciembre de 1999.

La mayor parte de los activos de la propiedad de Vallehermoso Renta, al 31 de agosto de 2000, fueron previamente aportados por Vallehermoso mediante aportación de su rama de actividad de arrendamiento de inmuebles. Los activos aportados propiedad de Vallehermoso al 31 de diciembre de 1999, se encuentran valorados, junto con el resto de activos inmobiliarios de Vallehermoso al 31 de diciembre de 1999, en el informe emitido por CB Richard Ellis, S.A., con fecha 22 de marzo de 2000.

El tipo de canje de las acciones, determinado sobre la base de los valores reales de los patrimonios sociales de las sociedades que participan en la fusión y que se ajusta exactamente a lo acordado en el Protocolo de Integración de 13 de julio de 2000, es, como se ha indicado anteriormente, el de 24 acciones de nueva emisión de Prima Inmobiliaria, por cada 26 acciones de Vallehermoso Renta.

Como consecuencia, el único accionista de Vallehermoso Renta, Vallehermoso, recibirá 24 acciones de Prima, de 6 euros de valor nominal cada una, por cada 26 acciones de la primera sociedad de un (1) euro de valor nominal, sin compensación complementaria en dinero.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 233.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, Prima ampliará su capital social en el importe necesario, de 450.069.888 euros, que se indica en el apartado II.5.3 anterior, de acuerdo con la citada relación de canje, mediante la emisión de 75.011.648 acciones del mismo valor nominal que las actualmente existentes, pertenecientes a la única clase y serie de acciones, representadas mediante anotaciones en cuenta. Las nuevas acciones se destinarán en exclusiva para ser enteramente suscritas y desembolsadas por Vallehermoso, S.A. único accionista de Vallehermoso Renta, como consecuencia de la transmisión en bloque del patrimonio social de dicha

sociedad a favor de Prima, quien adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquella.

II.5.5 Comisiones y gastos conexos de todo tipo que obligatoriamente haya de desembolsar el suscriptor

La emisión de las nuevas acciones se hará libre de gastos para los suscriptores.

II.6 COMISIONES POR INSCRIPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE SALDOS POR EL REGISTRO CONTABLE DE LAS ACCIONES

Los gastos de inscripción y de adjudicación de esta ampliación serán a cargo de la Sociedad emisora y no serán repercutibles a los suscriptores de las acciones. No obstante, las entidades adheridas al S.C.L.V., que lleven las cuentas de los titulares de las acciones podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, comisiones y gastos de administración de valores.

II.7 LEY DE CIRCULACION DE LOS VALORES, CON ESPECIAL MENCION DE LA EXISTENCIA O NO DE RESTRICCIONES A SU LIBRE TRANSMISIBILIDAD

Los Estatutos de Prima Inmobiliaria no contienen restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones representativas de su capital social, teniendo lugar dicha transmisión por transferencia contable y produciendo la inscripción de la transmisión a favor del adquirente los mismos efectos que la tradición o entrega de los valores.

Resultan de aplicación las previsiones contenidas en la Ley de Mercado de Valores, en las disposiciones que la desarrollan y el Reglamento de Bolsas Oficiales de Valores.

II.8 MERCADOS SECUNDARIOS ORGANIZADOS, NACIONALES O EXTRANJEROS DONDE COTIZAN LOS VALORES

Las acciones existentes de Prima Inmobiliaria cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

Es intención de Prima Inmobiliaria, que las nuevas acciones emitidas para atender al canje, sean admitidas a cotización a la mayor brevedad posible, para lo cual se compromete a cumplir con todos los requisitos necesarios para que las mencionadas acciones sean admitidas a cotización dentro de los seis (6) días hábiles siguientes, salvo imprevistos, a la inscripción de las nuevas acciones como anotaciones en cuenta por parte del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (en adelante, "SCLV").

En el caso de que se produjesen retrasos en la admisión a cotización en Bolsa, Prima se obliga a dar publicidad de los motivos del retraso en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores, así como a comunicar dicha circunstancia a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Se hace constar que Prima Inmobiliaria, conoce los requisitos y condiciones que según la legislación vigente, se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios oficiales, así como los requerimientos de sus organismos rectores, aceptando cumplirlos.

II.9 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LAS ACCIONES DE PRIMA INMOBILIARIA

Los titulares de las nuevas acciones tendrán los derechos y obligaciones inherentes a la condición de accionista, recogidos en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos del Emisor, depositados en la CNMV. Tendrán plenos derechos políticos desde la fecha de emisión y económicos desde el día 1

de enero de 2001, sin que, en consecuencia, participen en los dividendos repartidos con cargo a beneficios del ejercicio 2000, tal y como se ha establecido en el Proyecto de fusión, informes de los administradores de ambas sociedades y en los acuerdos de la Junta General de accionistas de Prima Inmobiliaria de 30 de noviembre de 2000.

II.9.1 Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación

Las nuevas acciones serán acciones ordinarias, pertenecientes a la misma clase y serie que las ya existentes. En consecuencia, dichas nuevas acciones otorgarán a su titular el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación, en los mismos términos que las acciones existentes, pero a partir del 1 de enero del año 2001, sin que, en consecuencia, participen en los dividendos repartidos con cargo a los beneficios del ejercicio 2000, y todo ello de acuerdo con la vigente Ley de Sociedades Anónimas y con los Estatutos Sociales.

Las nuevas acciones tendrán plenos derechos políticos desde la fecha de emisión y económicos desde el día 1 de enero de 2001, sin que, en consecuencia, participen en los dividendos repartidos con cargo a beneficios del ejercicio 2000.

Los rendimientos a que den lugar las nuevas acciones se harán efectivos a través del SCLV o sus Entidades Adheridas y prescribirán a favor de Prima Inmobiliaria en el plazo de cinco años a partir del día señalado para comenzar su cobro.

II.9.2 El derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones

Las nuevas acciones concederán a sus titulares el derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, así como el derecho de asignación gratuita de los aumentos de capital con cargo a reservas, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente, de acuerdo con lo previsto en la Ley y en los estatutos.

II.9.3 Derecho a asistir y votar en las Juntas Generales y el de impugnar los acuerdos sociales

Los tenedores de nuevas acciones tendrán derecho a asistir y votar en las Juntas Generales de Accionistas, así como el derecho de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los tenedores de las antiguas, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades Anónimas. Como única especialidad en relación con el régimen de resolución de conflictos en el seno de la sociedad, debemos citar el artículo 27º de sus estatutos sociales que dispone lo siguiente:

“Artículo 27º.- Todas las cuestiones, dudas o divergencias que se susciten entre uno o varios accionistas, como tales, y la Sociedad o sus órganos de administración, tanto en el período de funcionamiento como en el de disolución y liquidación deberán ser sometidas a juicio de arbitraje de equidad con arreglo a las prescripciones de la Ley 5 de diciembre de 1988, obligándose desde este momento al cumplimiento del laudo arbitral.

Lo dispuesto en el párrafo anterior en nada puede afectar al ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos sociales previstas por la Ley”

Podrán asistir a las Juntas Generales, según dispone el artículo 13º de los Estatutos Sociales, los poseedores de una o más acciones que hayan efectuado el depósito en la Caja Social, con al menos cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta, del documento nominativo acreditativo de tener las acciones inscritas a su favor en un registro contable de cualquiera de las Entidades Adheridas al Sistema de Compensación y Liquidación de Valores, o a la entidad que en el futuro pudiera asumir las funciones de esta última. Si no asisten personalmente, podrán delegar su

representación en otra persona, accionista o no, por medio de escrito válido solamente para cada Junta, con las excepciones permitidas por la Ley.

En cuanto a los quorums necesarios para la adopción de acuerdos, los Estatutos Sociales de Prima Inmobiliaria establecen los mismos quorums que los previstos en la Ley de Sociedades Anónimas.

En cuanto al ejercicio del derecho de voto en las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 16 de los Estatutos Sociales, reproduce el régimen dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas. Así, cada acción da derecho a un voto y no existen limitaciones al número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista.

II.9.4 Derecho de información

Todas las acciones de Prima Inmobiliaria, confieren a su titular el derecho de información recogido, con carácter general, en el artículo 48.2.d) de la Ley de Sociedades Anónimas y, con carácter particular, en el artículo 112 del mismo texto legal.

Asimismo, los accionistas de Prima Inmobiliaria, gozan de aquellas especialidades que en materia de derecho de información son recogidas en el articulado de la Ley de Sociedades Anónimas de forma pormenorizada al tratar de la modificación de estatutos, ampliación y reducción de capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles o no en acciones, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la sociedad, y otros actos u operaciones societarias.

II.9.5 Prestaciones accesorias y demás privilegios, facultades y deberes que conlleve la titularidad de las acciones del Emisor

Ni las nuevas acciones representativas del aumento de capital previsto para hacer frente al canje de las acciones de Vallehermoso Renta, ni las restantes acciones representativas del capital social de Prima Inmobiliaria llevan aparejada prestación accesorias alguna.

Asimismo, no existen en la sociedad absorbida, Vallehermoso Renta, titulares de acciones de clases especiales ni titulares de derechos especiales distintos de las acciones de ningún tipo. No existirán en la sociedad absorbente titulares de acciones de clases especiales o que tengan derechos especiales distintos de las acciones.

II.9.6 Fecha en que los derechos y obligaciones del accionista comienzan a regir para las nuevas acciones

Conforme a lo indicado en el apartado II.5.1 anterior, los suscriptores de nuevas acciones serán reputados accionistas de Prima Inmobiliaria en idénticos términos que los actuales accionistas de la Sociedad y gozarán, por tanto, de los derechos políticos inherentes a la condición de accionista de Prima Inmobiliaria, a partir de la fecha de suscripción de las nuevas acciones, sin distinción alguna respecto a las acciones existentes. Sin embargo, en cuanto a los derechos económicos, se tendrán desde el día 1 de enero de 2001, sin que, en consecuencia, participen en los dividendos que, en su caso, se repartan con cargo a los beneficios del ejercicio 2000.

II.10 SOLICITUDES DE SUSCRIPCION

II.10.1 Colectivo de potenciales inversores a los que se ofrecen los valores

La finalidad de la ampliación de capital objeto de este Folleto es atender el canje de acciones de Vallehermoso Renta, como consecuencia de la fusión por absorción por Prima Inmobiliaria de dicha

sociedad. Por tanto, tendrán derecho a suscribir las acciones de Prima Inmobiliaria emitidas en el aumento de capital todos los que sean accionistas de Vallehermoso Renta en la proporción de 24 acciones de Prima Inmobiliaria de 6 euros de valor nominal cada una por cada 26 acciones de Vallehermoso Renta de 1 euro de valor nominal cada una, o lo que es lo mismo, una relación de 1,083 acciones de Vallehermoso Renta, por cada acción de Prima Inmobiliaria.

A la fecha de registro del presente Folleto, sólo existe un único accionista de Vallehermoso Renta, que es Vallehermoso, S.A., titular de las 81.262.619 acciones de un euro de valor nominal cada una, que componen el capital social de Vallehermoso Renta.

II.10.2 Período de suscripción

La suscripción por los accionistas de Vallehermoso Renta de las nuevas acciones de Prima Inmobiliaria, representadas por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar de una sola vez, a partir de la inscripción en el Registro Mercantil de la Escritura de fusión.

II.10.3 Tramitación del canje. Entrega de las nuevas acciones

Las acciones de Vallehermoso Renta se canjearán por acciones de Prima Inmobiliaria que se emitirán en virtud del acuerdo de aumento de capital social adoptado por la Junta General de Accionistas del día 30 de noviembre de 2000, para su entrega al único accionista de la primera sociedad, Vallehermoso, S.A, dentro del plazo que se señale al efecto en los correspondientes anuncios que se publicarán en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, Boletines Oficiales, en uno de los diarios de mayor circulación de Madrid y, en su caso, en los Boletines Oficiales de las Bolsas de Madrid y Barcelona, una vez cumplidos los requisitos previstos en la Ley de Sociedades Anónimas, Reglamento del Registro Mercantil y normativa del Mercado de Valores. Será de aplicación en lo que proceda lo previsto en el artículo 59 de la Ley de Sociedades Anónimas.

El periodo de un mes al que hace referencia el artículo 59 de la Ley de Sociedades Anónimas se reducirá, e incluso podrán suprimirse los anuncios de canje, en la medida en que, antes de su vencimiento o antes de dichos anuncios, el único socio de Vallehermoso Renta, Vallehermoso, S.A., acuda al canje.

Asimismo, se hace constar que Prima Inmobiliaria y Vallehermoso Renta tienen previsto otorgar la correspondiente escritura de fusión dentro de los 7 días hábiles siguientes a la verificación del presente Folleto Informativo por la CNMV.

Asimismo, es intención de dichas sociedades que se proceda a la inscripción de la mencionada escritura pública en el Registro Mercantil de Madrid, en un plazo no superior a 15 días hábiles desde la verificación del presente Folleto Informativo.

Una vez inscrito en el Registro Mercantil el aumento de capital social de Prima Inmobiliaria, se presentará en el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (SCLV), copia autorizada de la correspondiente escritura. El canje de acciones de Vallehermoso Renta por acciones de Prima, se realizará en un sólo día, tras la presentación al SCLV de copia autorizada de la mencionada escritura pública de fusión.

La entrega de las nuevas acciones al accionista de Vallehermoso Renta, se realizará de forma automática por el SCLV, una vez presentados por Bancoval, la correspondiente relación de accionistas de Vallehermoso Renta. El SCLV emitirá las correspondientes referencias de registro y lo comunicará a las Entidades Adheridas.

De conformidad con lo previsto en el Real Decreto 116/1992, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y liquidación de operaciones bursátiles, el SCLV procederá a la inscripción de las nuevas acciones emitidas por Prima Inmobiliaria como anotaciones en cuenta a favor del accionista de Vallehermoso Renta.

Aun cuando el proceso de canje quedará facilitado por el carácter unipersonal de la sociedad absorbida, que se mantendrá hasta la conclusión del proceso de fusión, según los acuerdos alcanzados por las sociedades participantes, se establece la previsión de que para cualquier otro caso

en que los accionistas de Vallehermoso Renta, titulares de acciones representativas del capital social de esta entidad en número tal que no sea suficiente para obtener una acción de Prima Inmobiliaria, puedan agruparse con otros accionistas para tal fin.

II.10.4 Forma y fecha de hacer efectivo el desembolso

Al tratarse de una ampliación de capital por fusión, no existe desembolso de acciones. La adjudicación de las nuevas acciones se produce de forma automática a través del canje de las acciones de Vallehermoso Renta. La fusión no contempla pagos complementarios en dinero a satisfacer a los accionistas, o por ellos, adicionales a la transmisión en bloque del patrimonio de Vallehermoso Renta a la sociedad absorbente.

Al no ser Prima Inmobiliaria titular de ninguna acción de Vallehermoso Renta, el canje de acciones será sobre la totalidad de las acciones de Vallehermoso Renta.

II.10.5. Forma y plazo de entrega de las nuevas acciones a los suscriptores de las mismas.

La entrega de las nuevas acciones al accionista de Vallehermoso Renta, se realizará de forma automática por el SCLV, una vez presentados por Bancoval, la correspondiente relación de accionistas de Vallehermoso Renta. El SCLV emitirá las correspondientes referencias de registro y lo comunicará a las Entidades Adheridas.

II.11 DERECHOS DE SUSCRIPCION PREFERENTE

Dado que la ampliación se debe a la absorción de otra sociedad, en virtud del artículo 159.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, no ha lugar al derecho de suscripción preferente.

II.12 COLOCACION Y ADJUDICACION DE LAS NUEVAS ACCIONES

II.12.1 Entidades que intervienen en la suscripción y canje de las nuevas acciones

La entidad que intervendrá en el canje de las acciones de Vallehermoso Renta por acciones de Prima Inmobiliaria, será Bancoval, con domicilio a estos efectos en la calle Fernando el Santo, número 20, Madrid.

Ello no obstante, no existe colocación o comercialización de valores en la emisión de acciones objeto de este Folleto, por tratarse de una ampliación de capital realizada con motivo de un proceso de fusión por absorción.

II. 12.2 Entidad Directora de la emisión.

No interviene Entidad Directora alguna.

II. 12.3. Entidades Aseguradoras.

La presente emisión no está asegurada.

II.12.4 Prorrateso

No existirá prorrateso, dadas las características de la emisión.

II.13 TERMINACION DEL PROCESO

II.13.1 Condición suspensiva de la fusión

Las condiciones suspensivas a las que esta sometida la presente operación de fusión han quedado cumplidas, tal y como se indica en el apartado II.1.1. del presente Folleto Informativo.

II.13.2 Plazo y forma de entrega de los certificados definitivos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones estarán representados mediante anotaciones en cuenta, inscritas en los registros contables a cargo del SCLV, y de las Entidades Adheridas. La entrega de las nuevas acciones se producirá mediante la inscripción de las nuevas acciones en dichos registros a nombre de sus titulares. Por tanto, el SCLV emitirá las correspondientes referencias de registro y lo comunicará a las Entidades Depositarias.

Los accionistas tendrán derecho a obtener de las Entidades adheridas en las que se encuentran registradas las acciones y los certificados de legitimación correspondientes.

II.14 GASTOS DEL PROCESO

Los gastos estimados del proceso son los que se indican a continuación, con carácter meramente indicativo, dada la dificultad de precisar su importe definitivo a la fecha de elaboración del presente Folleto:

	(En euros)
Tasas CNMV	60.101
Tarifas y cánones del SCLV	13.502
Gastos de admisión a cotización	5.660
Otros gastos (Notaría, Registros, publicidad, agencia, imprenta, asesores...)	60.101
TOTAL	139.394

II.15 RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LA OPERACIÓN DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL

A continuación se realiza un breve análisis de las principales consecuencias fiscales derivadas de la titularidad y posterior transmisión, en su caso, de las acciones de Prima Inmobiliaria a que se refiere la presente Oferta (a los efectos del presente apartado II.15, las "Acciones").

Dicho análisis es una descripción general del régimen aplicable de acuerdo con la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias (en adelante, "IRPF"), y la Ley 41/1998, de 9 de diciembre, sobre la Renta de no Residentes y Normas Tributarias (en adelante, "IRNR"), ambas en vigor desde el 1 de enero de 1999. Igualmente, se ha

tenido en cuenta lo dispuesto en 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 (en adelante, "Real Decreto 214/1999"), la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") y el Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "Real Decreto 537/1997").

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones ni el régimen aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las Instituciones de Inversión Colectiva, las Cooperativas, etc.) están sujetos a normas especiales.

Por lo tanto, se aconseja en tal sentido a los inversores interesados en la adquisición de las Acciones que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares.

II.15.1 Régimen fiscal de la ampliación de capital por fusión de sociedades.

La ampliación de capital por canje de acciones que se describe en el presente folleto cumple los requisitos previstos en el artículo 97.1 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades para acceder al régimen fiscal especial regulado en el Capítulo VIII del Título VIII de dicha Ley, mediante el cumplimiento de las formalidades correspondientes.

Dicho régimen fiscal, regulado fundamentalmente en el artículo 98 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, tiene las siguientes peculiaridades:

- (a) No se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ni del Impuesto sobre Sociedades españoles, las rentas que se pongan de manifiesto como consecuencia de las transmisiones realizadas por entidades residentes en territorio español de bienes y derechos en él situados.
- (b) Las acciones de Prima Inmobiliaria que obtengan los accionistas de Vallehermoso Renta y, se valorarán, a efectos fiscales, por el valor de las entregadas, determinado con arreglo a las normas del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o sobre Sociedades, según proceda. Este valor será el que se tenga en cuenta para determinar la ganancia o pérdida en futuras transmisiones.
- (c) En el caso de que el accionista que haya acudido al canje pierda la condición de residente en territorio español, se integrará en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o sobre Sociedades del período en que se produzca dicha circunstancia, la diferencia entre el valor de mercado de las acciones y el valor mencionado en el apartado b) corregido, en su caso, en el importe de las pérdidas que hayan sido fiscalmente deducibles.
- (d) Los valores adquiridos como consecuencia del canje conservarán la antigüedad de los entregados a efectos fiscales.

II.15.2 Régimen fiscal aplicable a la adquisición de los valores:

La adquisición de los valores objeto de la presente Oferta está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, de acuerdo con el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores.

En relación con este apartado, es necesario señalar que la sociedad Vallehermoso presentó consulta vinculante ante la Dirección General de Tributos del Ministerio de Economía y Hacienda, por la que preguntaba si la adquisición de más del 50% de las acciones de una sociedad (en este caso, como consecuencia de una fusión), estaría sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en aplicación del citado artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores. A este respecto, la Dirección General de Tributos contestó a esta consulta vinculante lo siguiente:

“La operación societaria de fusión constituye el hecho imponible del gravamen de “operaciones societarias” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (título II del Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre), si bien el artículo 45.I.B.10 de este texto las declara exentas en la medida en que sea aplicable el régimen especial establecido en el Capítulo VIII del título VIII de la Ley del Impuesto de Sociedades.

Dado que se origina el hecho imponible del gravamen de “operaciones societarias”, aun cuando la operación quede exenta, no resulta posible girar una liquidación por el concepto de “transmisiones patrimoniales onerosas”, estableciéndose expresamente la incompatibilidad entre ambos tributos en el artículo 1.2. del Decreto Legislativo 1/1993.

Por tanto, la operación planteada está sujeta y exenta del gravamen sobre “operaciones societarias” y no sujeta al que recae sobre “transmisiones patrimoniales onerosas”, incluido el supuesto específico en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

II.15.3 Régimen fiscal aplicable a los rendimientos y a la transmisión de los valores:

II.15.3.1 Inversores residentes en España:

(a) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

Tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario para los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (I.R.P.F.) los dividendos, primas de asistencia a Juntas o cualquier otra utilidad percibida de la entidad en virtud de su condición de accionistas.

A efectos de su integración en la base imponible del I.R.P.F., el rendimiento íntegro se cuantificará, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley, en el 140% de los importes mencionados, no obstante se cuantificará en el 100% cuando se trate de acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos. Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones, en la forma prevista en el artículo 24 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias de 9 de diciembre de 1998 (Ley del I.R.P.F.).

Los accionistas tendrán derecho a deducir de la cuota líquida total del I.R.P.F. el 40% del importe íntegro percibido por tales conceptos. No se aplicará esta deducción en relación con los rendimientos que correspondan a acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Las transmisiones de acciones realizadas por contribuyentes del I.R.P.F., así como las restantes alteraciones patrimoniales contempladas en el artículo 31 de la Ley del I.R.P.F., darán lugar a ganancias y pérdidas patrimoniales, que se integrarán en la base imponible y se someterán a tributación de acuerdo con las normas generales para este tipo de rentas. Entre dichas normas cabe destacar:

(a) La ganancia o pérdida patrimonial, en caso de transmisión a título oneroso, se establecerá por diferencia entre el importe satisfecho por la adquisición de los valores –incrementado en los gastos y tributos inherentes a la misma- y el importe de la enajenación - minorado en los gastos y tributos inherentes a la misma- (téngase en cuenta que las acciones adquiridas por canje conservan los valores fiscales y antigüedad de las entregadas).

(b) En el caso de que las acciones transmitidas (o las que se canjearon por ellas) hubieran sido adquiridas con anterioridad al 31 de diciembre de 1994, serán de aplicación las reducciones

previstas en la disposición transitoria novena de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

- (c) El importe de la enajenación vendrá determinado por la cotización en el mercado secundario oficial de valores españoles en la fecha en que se produzca aquélla o por el precio pactado cuando sea superior a la cotización.
- (d) El importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que el coste de adquisición quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial.
- (e) Cuando el inversor posea valores homogéneos adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar. Cuando se transmitan derechos de suscripción, pero no su totalidad, se entenderá que los transmitidos corresponden a los valores adquiridos en primer lugar.
- (f) La entrega de nuevas acciones, total o parcialmente liberadas, por la sociedad a sus accionistas, no constituye renta para éstos.

En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan, quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

La antigüedad de las acciones totalmente liberadas será la misma de la de las acciones de las que procedan.

- (g) No se computarán como pérdidas patrimoniales las derivadas de la transmisión de acciones cotizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles cuando el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a dicha transmisión. Las pérdidas patrimoniales se integrarán, en su caso, a medida que se transmitan las acciones que permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

(b) Impuesto sobre Sociedades.

Los contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades (I.S.) integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios y las demás rentas obtenidas de la transmisión de las acciones o por cualquier otro concepto, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (Ley del I.S.).

Los contribuyentes del I.S., tendrán derecho a una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios en los términos previstos en el artículo 28 de la Ley del I.S., a cuyo efecto se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos.

Esta deducción no será aplicable, entre otros supuestos contemplados en dicho precepto, cuando los dividendos o participaciones en beneficios correspondan a acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

La deducción anterior será del 100% cuando los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta de al menos el 5% del capital, que se hubiera poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya y se cumplan los demás requisitos exigidos por el artículo 28 de la Ley del I.S.

Los contribuyentes del I.S. también tendrán derecho a las restantes deducciones para evitar la doble imposición previstas en el artículo 28 de la Ley del I.S.

(c) Retenciones a cuenta.

En general, tanto los contribuyentes del I.R.P.F., como los sujetos pasivos del I.S., soportarán una retención del 18% del importe íntegro del beneficio distribuido, a cuenta de los referidos impuestos, en la forma prevista en los Reales Decretos 214/1999, de 5 de febrero y 537/1997, de 14 de abril. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del I.R.P.F. o de la cuota íntegra del I.S. y, en caso de insuficiencia de cuota, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 85 de la Ley del I.R.P.F. y en el artículo 145 de la Ley del I.S.

(d) Impuesto sobre el Patrimonio.

Las personas físicas que adquieran acciones objeto de esta oferta, que estén obligadas a presentar declaración por el Impuesto del Patrimonio, deberán declarar las acciones que posean el 31 de diciembre de cada año por el valor de cotización medio del cuarto trimestre.

El Ministerio de Economía y Hacienda publica anualmente dicha cotización media.

(e) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La transmisión de acciones por causa de muerte o donación en favor de personas físicas, se encuentra sometida a las reglas generales del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. En caso de transmisión gratuita a favor de un sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, el incremento de patrimonio que se produzca tributará de acuerdo con las normas del Impuesto sobre Sociedades.

II.15.3.2 *Inversores no residentes a efectos fiscales en España.*

(a) Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

Las rentas obtenidas por los titulares de las acciones que tengan la condición de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, tanto por el concepto de dividendos, como con motivo de la transmisión de las mismas, tendrán la consideración de rentas obtenidas en España, con o sin establecimiento permanente, en los términos de la Ley 41/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de no Residentes y Normas Tributarias.

El régimen fiscal que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deben tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los convenios internacionales suscritos entre España y otros países para evitar la doble imposición.

(i) Rentas obtenidas mediante establecimiento permanente.

Las rentas de las acciones obtenidas por un establecimiento permanente en España tributarán con arreglo a las normas del Capítulo III de la mencionada Ley 41/1998, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España, que pueden determinar la no tributación de las rentas correspondientes o la aplicación de tipos reducidos.

Las citadas rentas estarán sujetas a retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes en los mismos supuestos y condiciones que se han mencionado para los contribuyentes por el Impuesto sobre Sociedades residentes en España.

(ii) Rentas obtenidas sin mediación de establecimiento permanente.

Las rentas obtenidas de las acciones por personas o entidades no residentes en España que actúen, a estos efectos, sin establecimiento permanente, tributarán por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes con arreglo a las normas del Capítulo IV de la Ley 41/1998, de cuyo régimen se pueden destacar los siguientes extremos, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España, que podría determinar la no tributación de las rentas correspondientes o la aplicación de tipos reducidos:

(a) La base imponible correspondiente a los dividendos y otros rendimientos de capital se cuantificará en el importe íntegro del rendimiento obtenido, calculado de acuerdo con las normas de la Ley 40/1998, sin que sean aplicables a tal efecto las reducciones de dicha Ley.

La Compañía pagadora efectuará una retención a cuenta de dicho impuesto en el momento del pago del 25%, o la que sea procedente en virtud de disposición legal o convenio para evitar la doble imposición cuando resultaren debidamente acreditadas las condiciones para su disfrute, que será deducible de la cuota a pagar en la autoliquidación del inversor. En los supuestos en que el tipo impositivo aplicable sea inferior al 25%, por aplicación de normas especiales o de algún convenio internacional, el importe retenido en exceso dará derecho a obtener la devolución de la Hacienda Pública.

El inversor, su representante fiscal en España, o el depositario o gestor de su inversión deberán cumplimentar la autoliquidación correspondiente, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración regulados en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1.999, o el que proceda en cada momento. Dicha declaración no será obligatoria cuando se hubiera soportado la oportuna retención a cuenta.

No obstante, en la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, sobre el procedimiento para hacer efectivas las retenciones a no residentes al tipo de retención que corresponda en cada caso o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, la compañía retendrá el tipo general de retención de los Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas y sobre Sociedades (actualmente el 18%) y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que acrediten, en la forma establecida, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes recibirá de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. Cuando no se acredite el derecho a la tributación a tipo reducido o a la exclusión de retención, la entidad depositaria remitirá a la Compañía, por cuenta de sus clientes, la diferencia entre el tipo de retención general (actualmente 18%) y el tipo aplicable a no residentes (actualmente 25%).

- (b) Las ganancias patrimoniales tributarán al tipo del 35%, mediante autoliquidación que debe cumplimentar el sujeto pasivo, su representante fiscal o el depositario o gestor de las acciones del no residente en España, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1.999, o los que procedan en cada momento.

La base imponible correspondiente a las ganancias patrimoniales se determinará aplicando, a cada alteración patrimonial que se produzca, las normas previstas en la sección 4, a) del capítulo I del Título II, salvo el artículo 31, apartados 2 y 3a) de la Ley 40/1998, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias. En el caso de entidades no residentes, cuando la ganancia patrimonial provenga de una adquisición a título lucrativo, su importe será el valor normal de mercado del elemento adquirido.

A dichos efectos, se tendrán en cuenta para el cálculo de la ganancia o pérdida los gastos y tributos inherentes a la adquisición y enajenación, en tanto se justifiquen adecuadamente.

A los contribuyentes que sean personas físicas que actúen en España sin establecimiento permanente, en el caso de que las acciones transmitidas (o las que se canjearon por ellas) hubieran sido adquiridas con anterioridad al 31 de diciembre de 1994, les serán de aplicación las reducciones previstas en la disposición transitoria novena de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

La tributación se realizará de forma separada para cada devengo total o parcial de renta sometida a gravamen, sin que sea posible compensación alguna entre las mismas.

Estarán exentas las rentas derivadas de la transmisión de dichos valores en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas por personas físicas o entidades no residentes, sin mediación de establecimiento permanente en territorio español, que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un convenio para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información.

Estarán igualmente exentas las ganancias patrimoniales derivadas de las acciones, obtenidas por residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea, con sujeción a lo dispuesto en

el artículo 13 de la Ley 41/1998. La exención no será aplicable a las rentas obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

(b) Impuesto sobre el Patrimonio.

Las personas físicas deben tributar por el Impuesto sobre el Patrimonio en España de acuerdo con una escala comprendida entre 0,2% y el 2,5%, en relación con los bienes o derechos que estén situados, puedan ejercitarse o deban cumplirse en territorio español a 31 de diciembre de cada año. A tal fin las acciones negociadas en mercados organizados se valoran por la cotización media del cuarto trimestre de cada año.

El Ministerio de Economía y Hacienda publica anualmente la cotización media del cuarto trimestre a efectos de este Impuesto.

La tributación se realiza mediante autoliquidación que debe ser presentada por el sujeto pasivo, su representante fiscal en España, el depositario o gestor de sus acciones en España, con sujeción al procedimiento previsto en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1.999.

(c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La transmisión de bienes o derechos que estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en España, por causa de muerte o donación, a favor de personas físicas tributa en España por este impuesto cualquiera que sea la residencia del transmitente y del beneficiario, de acuerdo con una escala variable entre el 0% y el 81,6%.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan de esta fuente deben tributar, de acuerdo con las normas del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, según los casos, como ganancias patrimoniales, y por el valor de mercado de las acciones adquiridas.

II.16 FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

La finalidad del aumento de capital es permitir la fusión de Prima Inmobiliaria con la sociedad Vallehermoso Renta, que supone el primer paso de la integración de Prima Inmobiliaria en Vallehermoso. Como un segundo paso, se producirá una Oferta Pública de Adquisición sobre el 100% de las acciones de la sociedad resultante tras la fusión.

Las finalidades perseguidas con la operación son:

- Crear valor para los accionistas, fortaleciendo la posición competitiva y de liderazgo del grupo, aprovechando las sinergias operativas y fiscales, mejorando la eficiencia y rentabilidad, aumentando significativamente el tamaño del grupo y su visibilidad y reduciendo vulnerabilidad frente a los riesgos de mercado.
- Consolidar la orientación estratégica de las sociedades participantes mediante la creación de un grupo inmobiliario mixto y equilibrado, incrementando la estabilidad y recurrencia de los resultados.
- Crecer significativamente en la actividad de los alquileres.

II.17 DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES DE PRIMA INMOBILIARIA PREVIAMENTE ADMITIDAS A COTIZACIÓN EN BOLSA

II.17.1 Número de acciones por clases y valor nominal admitidas a negociación bursátil en la fecha de elaboración del presente Folleto

A la fecha del presente Folleto, se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), la totalidad de las acciones representativas del capital de Prima Inmobiliaria, es decir, 40.464.140 acciones, de una única clase y serie de seis (6) euros de valor nominal cada una.

II.17.2 Evolución de la contratación y de las cotizaciones de Prima Inmobiliaria en los ejercicios 1998, 1999 y los meses transcurridos de 2000

Los datos que figuran a continuación se refieren a la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) de las acciones de Prima Inmobiliaria.

Meses	Títulos Contratados	Días	COTIZACIÓN				VOLUMEN DE TÍTULOS NEGOCIADOS			
			Máximo	Fecha	Mínimo	Fecha	Máximo	Fecha	Mínimo	Fecha
1998										
Cotización en pesetas										
Enero	2.475.909	20	1.425	14	1.240	27	1.066.963	29	6.240	2
Febrero	2.232.532	20	1.470	27	1.200	12	236.918	27	42.195	9
Marzo	4.556.515	21	1.870	31	1.320	5	758.860	20	48.165	10
Abril	1.807.991	19	1.915	6	1.650	27	283.396	6	20.800	29
Mayo	1.962.463	20	1.950	25	1.405	27	636.104	28	9.393	6
Junio	2.545.614	21	1.465	2	1.250	25	459.420	4	26.124	11
Julio	4.625.963	23	1.340	1	1.130	31	903.447	22	17.965	3
Agosto	2.246.905	21	1.205	20	856	28	305.145	27	24.192	7
Sept.	3.530.155	22	1.100	29	905	11	311.469	28	47.815	18
Octubre	2.957.255	21	1.185	30	902	8	335.651	6	31.907	14
Novie.	5.436.990	21	1.385	26	1.235	2	1.902.782	4	46.329	13
Diciem.	4.672.939	19	1.350	2	1.220	29	2.183.069	2	38.901	9
1999										
Cotización en Euros										
Enero	2.047.272	19	8,06	8	6,80	25	345.298	28	30.825	19
Febrero	1.719.191	20	7,78	1	7,00	12	217.276	18	18.365	3
Marzo	3.111.877	23	7,30	5	6,57	26	359.253	11	44.912	1
Abril	2.882.555	19	7,43	30	6,75	6	780.435	15	30.811	7
Mayo	1.581.744	21	7,45	4	7,11	31	165.491	4	14.091	10
Junio	1.691.687	22	7,82	4	7,10	2	344.519	3	10.307	1
Julio	3.618.765	22	8,50	28	7,42	2	598.032	14	35.083	22
Agosto	2.103.699	22	9,49	31	8,34	2	334.419	24	24.515	23
Sept.	3.681.250	22	10,22	6	8,30	30	461.221	6	35.105	28
Octubre	1.407.798	20	8,85	1	8,18	13	484.613	1	6.305	25
Novie.	2.170.347	21	8,89	5	8,28	2	726.828	26	21.672	4
Diciem.	1.567.572	19	8,75	1	8,25	17	274.204	29	25.508	14
2000										
Cotización en Euros										
Enero	3.580.447	20	8,98	13	8,25	19	2.065.445	7	9.189	20
Febrero	2.442.786	21	8,75	2	8,20	14	518.445	21	9.250	8
Marzo	5.112.944	23	10,28	8	8,48	1	2.119.397	22	13.153	10
Abril	528.532	18	9,00	19	8,25	17	141.422	12	2.531	20
Mayo	1.951.758	22	9,20	2	8,35	22	1.175.004	16	12.718	8
Junio	4.491.847	21	10,90	13	8,85	2	1.158.514	14	6.961	1
Julio	3.681.722	21	10,70	3	10,10	17	991.407	5	16.831	10
Agosto	2.527.034	23	11,28	29	9,75	31	580.741	18	11.975	7
Sept.	1.389.456	21	11,50	6	11,00	1	350.035	12	5.597	27
Octubre	2.794.237	21	11,50	4	10,56	31	1.398.441	25	4.130	9
Novie.	1.366.370	21	11,20	2	10,57	13	485.213	2	1.375	8
Diciem.	1.190.963	17	11,18	13	10,52	4	270.290	18	5.573	27

Fuente: Informe de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid. Datos a 31 de diciembre de 2000.

II.17.3 Resultados y dividendos por acción

	1997	1998	1999
Beneficio individual ejercicio (MM Ptas.)	701	1.672	4.030
Capital fin ejercicio (MM Ptas)	20.232	40.464	40.395
Nº acciones fin ejercicio	20.232.070	40.464.140	40.464.140
Beneficio individual por acción (Ptas)	35	41	100

Capital ajustado	11.802	25.290	40.395
Nº acciones ajustado	11.802.000	25.290.000	40.464.140
Beneficio por acción ajustado	59	66	100
Beneficio consolidado (MM Ptas)	646	1.670	4.009
Beneficio consolidado por acción (Ptas)	32	41	99
Beneficio consolidado por acción ajustado (Ptas)	55	66	99
PER consolidado (1)	25,2	19,5	14,5
Pay-out individual (por ciento)	0,0	0,0	0,0
Pay-out consolidado (por ciento) (2)	0,0	0,0	0,0
Devolución de capital (Ptas)	0,0	0,0	15,0
Cotización en pesetas al cierre del ejercicio	1.385	1.285	1.432

(1) PER realizado con el número de acciones medias que han existido en el periodo.

(2) La sociedad ha realizado devoluciones de capital a sus socios, con una posterior ampliación de capital, tal y como se indica en el Capítulo III.3.4 del presente Folleto Informativo.

II.17.4 Variaciones del capital de Prima Inmobiliaria realizadas durante los tres últimos ejercicios cerrados y el ejercicio contable

Ver el Capítulo III.3.4. del presente Folleto Informativo.

II.17.5 Acciones de Prima Inmobiliaria no admitidas a negociación en Bolsas de Valores Españolas

Prima Inmobiliaria tiene todas las acciones representativas de su capital social admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. Prima Inmobiliaria solicitará la admisión a cotización de las nuevas acciones en la Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona.

II.17.6 Valores emitidos por Prima Inmobiliaria que hayan sido objeto de oferta pública de adquisición de valores

Las acciones de Prima Inmobiliaria no han sido objeto de ofertas públicas de adquisición. Está previsto que tras la fusión por absorción de Vallehermoso Renta por parte de Prima Inmobiliaria, la sociedad Vallehermoso formule una oferta pública de adquisición sobre las acciones de Prima Inmobiliaria, en los términos y condiciones que se establezcan en el folleto de OPA.

II.18 PARTICIPANTES EN LA CONFECCIÓN DEL FOLLETO INFORMATIVO

II.18.1 Personas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de la ampliación

Han participado en el diseño o asesoramiento de la presente operación las siguientes entidades:

- Bancoval, como Entidad Agente.
- Arthur Andersen, como experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid
- Garrigues & Andersen, asesor legal español de Prima Inmobiliaria.
- Melchor de las Heras, asesor legal español de Vallehermoso Renta.

- PriceWaterhouse Coopers, auditores de Prima Inmobiliaria y Vallehermoso Renta.
- CB Richard Ellis, como tasador del patrimonio inmobiliario de Prima Inmobiliaria.

II.18.2 Declaración de Prima Inmobiliaria sobre su vinculación o intereses económicos de los expertos y/o asesores con Prima Inmobiliaria o con entidades controladas por ésta

Prima Inmobiliaria no tiene constancia de que exista vinculación de ningún tipo (derechos políticos, laborales, familiares, etc.) o interés económico alguno entre Prima Inmobiliaria o alguna entidad controlada por ésta y el resto de las entidades mencionadas en el apartado II.18.1 distinta de la estrictamente profesional, relacionada con la asesoría legal y financiera.

CAPÍTULO III

EL EMISOR Y SU CAPITAL

CAPÍTULO III

EL EMISOR Y SU CAPITAL

III.1. IDENTIFICACIÓN Y SU OBJETO SOCIAL

III.1.1. Denominación social, Código de Identificación Fiscal. Domicilio Social.

La denominación social del emisor es "Prima Inmobiliaria, S.A."

Prima está domiciliada en Madrid, calle Alcalá, 44.

El Código de Identificación Fiscal de la Sociedad es A- 08356727.

La Junta General de Accionistas de Prima, celebrada el 30 de noviembre de 2000, adoptó el acuerdo de modificar la denominación social de la sociedad pasando esta en lo sucesivo, una vez inscrita la modificación en el Registro Mercantil, a girar bajo la razón social de "Testa Inmuebles en Renta, S.A."

III.1.2 Objeto social.

El artículo 2 de los Estatutos Sociales de Prima establece lo siguiente:

"ARTICULO 2º.- La Sociedad tiene por objeto la promoción y desarrollo de proyectos urbanísticos; la compra, venta, administración, arrendamiento y explotación, bajo cualquier forma o modalidad, de fincas rústicas o urbanas; y la realización de toda clase de operaciones inmobiliarias, todo ello directamente o participando en el capital de otras Sociedades con objeto indentico o análogo.

Prima tiene el código C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) número 83-3.

III.2. INFORMACIONES LEGALES:

III.2.1. Fecha y forma de constitución de la Sociedad emisora. Datos de su inscripción en el Registro Mercantil. Duración de la Sociedad.

Constitución y denominación

Prima Inmobiliaria, S.A. fue constituida como sociedad anónima el 30 de septiembre de 1974, dando comienzo sus actividades en dicho día, tras el otorgamiento de la escritura fundacional, ante el Notario de Barcelona Don Luis Roca Sastre Muncunill.

La Sociedad ha adaptado sus estatutos sociales a la presente Ley de Sociedades Anónimas en virtud de escritura autorizada, el 26 de julio de 1990, por el Notario de Barcelona D. Luis Roca Sastre Muncunill, número 2.084 de su protocolo, e inscrita , bajo el número 3.599 y 1.414 de su protocolo.

Duración de la Sociedad

Según el artículo 4 de los Estatutos Sociales, la duración de la Sociedad es indefinida, considerándose la misma subsistente mientras no se haga constar su disolución en el Registro Mercantil.

Inscripción en el Registro Mercantil de Madrid

Prima se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.940, general 3.178, folio 167, Sección 3ª, hoja M-30.402.

Lugares donde puede consultarse la documentación más relevante

Los Estatutos Sociales, estados contables y financieros, y cualquier otro documento relativo a la Sociedad de los que se citan en este Folleto pueden ser consultados en el domicilio social (Prima está domiciliada en Madrid, calle Alcalá,44, 28014). También pueden consultarse todos los documentos legales objeto de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

III.2.2. Forma jurídica y legislación especial aplicable

Prima tiene carácter mercantil y reviste la forma de Sociedad Anónima. En consecuencia, se rige por la normativa aplicable a dichas sociedades, particularmente por la Ley de Sociedades Anónimas y por la legislación del Mercado de Valores, sin que le sea aplicable ninguna otra legislación especial.

III.3. INFORMACIONES SOBRE EL CAPITAL:

III.3.1 Importe nominal del capital suscrito y desembolsado.

A la fecha de presentación del presente folleto el capital social de Prima es de 242.784.840 euros y está representado por 40.464.140 de acciones, de 6 euros de valor nominal cada una de ellas.

Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos y se encuentran admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona e incorporadas al Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

III.3.2 Importes a liberar

No hay importes pendientes de suscribir o desembolsar.

III.3.3 Clases y series de acciones. Derechos políticos y económicos y forma de representación.

Todas las acciones emitidas corresponden a una única clase y serie, sin que existan acciones privilegiadas, gozan de plenos derechos políticos y se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponde al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (en adelante "SCLV") y a sus Entidades Adheridas.

III.3.4 Cuadro esquemático de la evolución del capital social en los últimos tres años

Fecha (Junta)	Concepto	Capital social resultante	Nominal por acción
27 junio 1997	Emisión 10.116.035 acciones	20.232.070.000 pesetas	1.000 pesetas
3 abril 1998	Emisión 20.232.070 acciones	40.464.140.000 pesetas	1.000 pesetas
20 abril 1999	Redenominación euros	242.784.840 euros	6 euros
27 marzo 2000	Reducción /Aumento	242.784.840 euros	6 euros
10 octubre 2000	Reducción /Aumento	242.784.840 euros	6 euros

Con fecha 27 de junio de 1997, la Junta General de Accionistas acordó aumentar el capital social en la cantidad de 10.116.035.000 pesetas mediante la emisión y puesta en circulación, a la par, de 10.116.035 acciones ordinarias, al portador, de 1.000 pesetas de valor nominal cada. El día 29 de octubre de 1997 finalizó el periodo de suscripción preferente con el resultado de la suscripción y desembolso del 100% del aumento de capital citado. El porcentaje que supuso dicha ampliación de capital sobre el capital social del Prima existente antes de la misma es del 100%. El precio máximo, mínimo y medio del derecho de suscripción preferente en dicha ampliación fue respectivamente de 203, 1, y 98,51 pesetas.

Posteriormente, con fecha 3 de abril de 1998, la Junta General de Accionistas acordó aumentar el capital en la cantidad de 20.232.070.000 pesetas, mediante la emisión y puesta en circulación de 20.232.070 acciones ordinarias, de valor nominal 1.000 pesetas cada una, y con una prima de emisión de 100 pesetas por acción. El 26 de junio de 1998, finalizó el periodo de suscripción preferente con el resultado de la suscripción y desembolso del 100% del aumento del capital citado. El porcentaje que supuso dicha ampliación de capital sobre el capital social del Prima existente antes de la misma es del 100%. El precio máximo, mínimo y medio del derecho de suscripción preferente en dicha ampliación fue respectivamente de 396, 5, y 83 pesetas.

El 20 de abril de 1999, la Junta General de Accionistas acordó la redenominación del capital en euros, cambiándose el valor nominal de la acción de 1.000 ptas a 6 euros, produciéndose una reducción de capital para ajustar la cifra de capital social hasta los 242.784.840 euros actuales.

El 27 de marzo 2000 Prima Inmobiliaria convocó Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se acordó la reducción de capital en la cantidad de 9.583.532,258 euros, mediante la reducción en 0,236840 euros el valor nominal de cada acción y con pago a los titulares de las acciones en concepto de devolución de aportaciones, de la cantidad de (40) pesetas por acción y simultáneo acuerdo de aumento de capital en 9.583.532,258 euros, con cargo a la reserva de prima de emisión. En consecuencia, tras las mencionadas operaciones, el capital social de Prima continua estando cifrado en la misma cuantía existente a la descrita anteriormente esto es, 242.784.840 euros, y representado por el mismo número de acciones de idéntico valor nominal cada una de ellas que las actualmente existentes.

Asimismo, la Junta General Extraordinaria de Accionistas que se celebró el 10 de octubre de 2000 con carácter previo a la Junta de Fusión acordó reducir el capital social en la cantidad de 14.212.378,34 euros, mediante la reducción en 0,351233915 euros el valor nominal de cada acción, y con pago a los titulares de las acciones, en concepto de devolución de aportaciones, de la cantidad de 59,32 pesetas por acción; y simultáneo aumento de capital social por el mismo importe de la reducción, es decir, en la cantidad de 14.212.378,34 euros, con cargo a la reserva de prima de emisión, quedando cifrado el capital social en el mismo importe arriba mencionado, esto es, 242.784.840 euros y representado por el mismo número de acciones de idéntico valor nominal cada una de ellas que las actualmente existentes.

III.3.5 Existencia de empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants”

No existen empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants” emitidos por Prima.

III.3.6 Títulos que representen las ventajas atribuidas a fundadores y promotores y bonos de disfrute

No existen ventajas atribuidas a fundadores o promotores de la Sociedad, ni tampoco bonos de disfrute.

III.3.7 Capital autorizado

La Junta General de Accionistas celebrada el 27 de marzo de 2000 autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad para aumentar el capital, sin previa consulta a la Junta General de Accionistas, en una o en varias veces, en la cuantía que tuviera por bien decidir, hasta un máximo de 121.594.740,7 euros, dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo, y siempre mediante aportaciones dinerarias. Hasta la fecha de suscripción del presente Folleto Informativo, el Consejo de Administración no ha hecho uso de la citada autorización.

El anterior acuerdo sustituye y deja sin efecto el acuerdo tomado por la Junta General de Accionistas de 3 de abril de 1998 y por lo tanto, no existe ninguna otra autorización vigente de la Junta General de Accionistas al Consejo de Administración pendiente de realizar.

III.3.8 Condiciones a las que los Estatutos sometan las modificaciones del capital

Las condiciones que han de cumplir las modificaciones de capital se rigen por lo dispuesto en la vigente Ley de Sociedades Anónimas, sin que los Estatutos Sociales establezcan condición especial alguna.

III.4. NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE LA ADQUISICIÓN DERIVATIVA DE ACCIONES PROPIAS

III.4.1 PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

Al cierre del ejercicio 1999, Prima era titular, directa o indirectamente, de 1.042.215 acciones propias representativas del 2,57% del capital social, con un coste total de 1.323 millones de pesetas (7.952,26 miles de euros). Las acciones fueron compradas a un cambio medio de 1.270 pesetas por acción. Al cierre del ejercicio de 1999 la cotización fue de 1.432 pesetas por acción por lo que contando con la cotización media del último trimestre no fue necesario la constitución de ninguna provisión por este concepto.

La Junta de Prima de 27 de marzo de 2000, acordó autorizar la adquisición por la Sociedad de acciones propias mediante su compra en un mercado secundario oficial por un precio no inferior al valor nominal y no superior a 300% de dicho nominal. Dicha autorización se concedió por el plazo de 18 meses a contar desde el día 27 de marzo de 2000, sin que en ningún momento el valor nominal de las acciones adquiridas, sumado al de las que ya poseía la Sociedad y Sociedades filiales, pueda exceder del 5% del total del capital social.

A las acciones adquiridas al amparo de la indicada autorización les es de plena aplicación lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas y, en concreto, la suspensión del ejercicio de los derechos políticos inherentes a las mismas, en especial el derecho de voto.

La situación de la autocartera a fecha de 31 de diciembre de 2000 está compuesta de 600.000 acciones, equivalentes al 1,48% del capital social mantenidas en Prima con la finalidad de dar cobertura a los planes de opciones sobre acciones que fueron aprobados y ratificados con ocasión de la celebración de la Junta General de fecha 27 de marzo de 2000.

El movimiento producido en autocartera entre el 31 de diciembre de 1999 y el 31 de diciembre de 2000, ha sido la siguiente:

MOVIMIENTOS	NÚMERO DE ACCIONES	IMPORTE (pesetas)	PRECIO MEDIO (pesetas)
Saldo a 31/12/1999	1.042.215	1.323.613.050	1.270
Compras del Periodo	785.353	1.112.845.201	1.417
Ventas del Periodo	1.227.568	1.784.883.872	1.454
Saldo a 31/12/2000	600.000	788.400.000	1.314

III.4.2. VALLEHERMOSO RENTA, S.A.

A la fecha de presentación de este folleto, Vallehermoso Renta, S.A. no posee acciones propias ni directa ni indirectamente, ni existe autorización de la Junta General de accionistas para la adquisición derivativa de acciones propias.

III.4.3. AUTOCARTERA CRUZADA

No existen participaciones de acciones recíprocas entre Prima y Vallehermoso Renta, ni ninguna de sus sociedades filiales.

III.5 BENEFICIOS Y DIVIDENDOS POR ACCIÓN DE LOS EJERCICIOS 1997, 1998 Y 1999

Ver apartado II.17.3

III.6 GRUPOS DE SOCIEDADES

III.6.1. PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

III.6.1.1. INFORMACIÓN DEL GRUPO AL QUE PERTENECE EL EMISOR

La situación de las inversiones al 31 de agosto de 2000 es como sigue:

Sociedades dependientes:

SOCIEDAD	Domicilio	Objeto Social	%	Capital Social	Reservas	Beneficio últ. ejercicio	Div. últ. Ejercicio	Valor Bruto Contable	Provisión	Valor Neto Contable
Campo Salinas, S.A.	Alcalá 44,2ª Madrid	Inmobiliaria	100	95	1,072	-0,394	-	104,379		104,379
Prima Investment International, B.V.(1)	World Trade Center, (Amsterdam, Holanda)	Inmobiliaria	100	3,020	-3.177	-0,208	-	2,841	1,477	1,364
TOTAL								107,220	1,477	105,743

Datos en millones de pesetas

(1) Utilizado tipo de cambio irrevocable Euro-Florin Holandés

III.6.1.2. RELACIÓN DE SOCIEDADES PARTICIPADAS POR PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

La situación de las inversiones en sociedades participadas a 31 de agosto de 2000 es como sigue:

Sociedades participadas:

SOCIEDAD	Domicilio	Objeto Social	%	Capital Social	Reservas	Beneficio últ. ejercicio	Div. últ. Ejercicio	Valor Bruto Contable	Provisión	Valor Neto Contable(4)
Maag Holdings, AG(2)	Hardstrasse 219 (Zurich)	Inmobiliaria	18,84	5.583,739	23.721,733	1.161,625	-	5511,382	298,904	5212,478
RSE Eurolux, GmbH(3) (5)	11, Boulevard Prince Henri (Lux)	Inmobiliaria	50,00	101,350	-	-27,021	-	420,663	-	420,663
Les Gavarres, S.L	Viriato, 47 (Barcelona)	Inmobiliaria	21,50	420,000	-	-14,036	-	90,300	-	90,300
TOTAL								6.022,345	298,904	5.723,441

Datos en millones de pesetas

(2) Utilizado tipo de cambio con respecto al Franco Suizo a 30/09/00, obtenido del Banco de España, a dicha fecha. Datos obtenidos a fecha 30/09/00

(3) Utilizado tipo de cambio irrevocable Euro-Franco Luxemburgues.

(4) Cifras extraídas del balance de fusión.

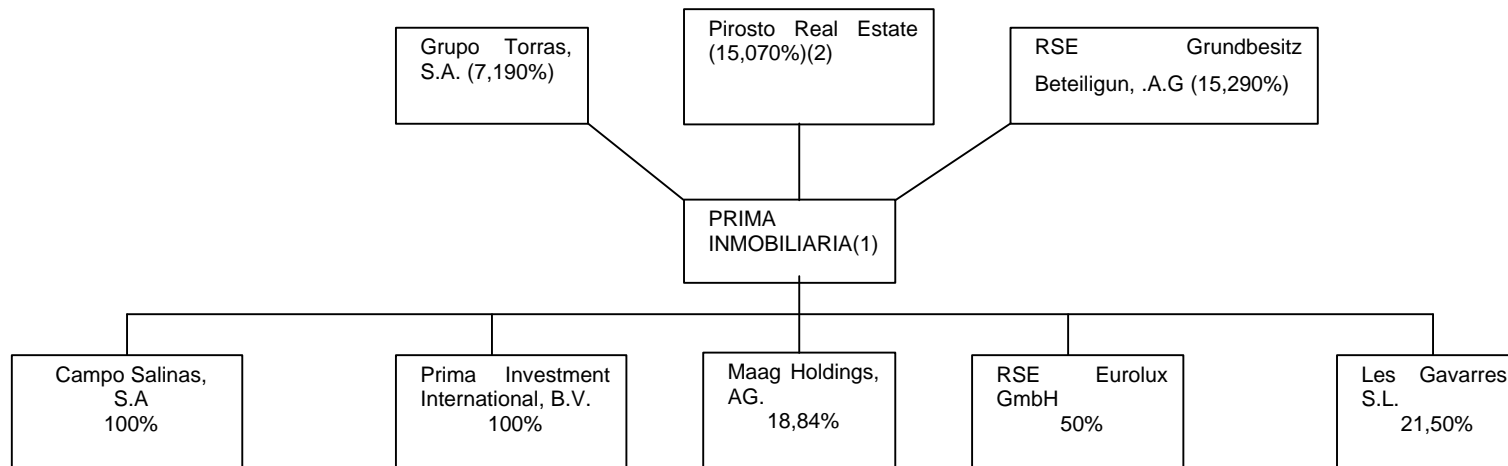
(5) La sociedad no se considera como sociedad dependiente porque no se ostenta el control efectivo de la misma

Entre el 31 de diciembre de 1999 y el 31 de agosto de 2000, se produjeron las siguientes variaciones en las sociedades participadas por Prima Inmobiliaria:

- WCM, sociedad de inversión alemana, hizo pública en el mes de febrero de 2000 la ecuación de canje de sus acciones (tres acciones de WCM por cada una de RSE) por las de RSE, accionista de Prima. WCM había anunciado anteriormente una OPA amistosa sobre RSE. Tras la operación, RSE será integrada como otra filial de su consorcio y seguirá cotizando en el mercado de valores. Prima, como accionista de RSE, acudió al canje con la totalidad de sus 750.000 acciones, pasando a tener una participación en WCM del 1,25%
- Prima incrementó su participación en la compañía suiza Maag Holding, de la que ya tenía el 8,7%, hasta el 18,84% actual, después de que esta última compañía ampliara capital por dos veces. Este aumento de la participación se ha producido tras el canje de las acciones que Prima tenía de la sociedad Maag Property Company, (MPC) , por acciones de Maag Holding, una vez que ésta absorbió MPC. Para ello Maag emitió 253.968 nuevas acciones de las que la mitad fueron suscritas por Prima y la otra mitad, por RSE.
- Las desinversiones realizadas durante el presente periodo, corresponden a la venta de su participación en las sociedades Urbanor, S.A. y Prima RSE Omni, Sociedade Imobiliaria, S.A. El resultado conjunto de las dos operaciones ha reportado un beneficio de 115 millones de pesetas a la sociedad.

No han existido desde el 31 de agosto de 2000 hasta la fecha del presente folleto variaciones significativas en las participaciones de las que es titular la sociedad.

TABLA III. 1 ESQUEMA GRUPO DE SOCIEDADES AL QUE PERTENECE PRIMA INMOBILIARIA.



(Datos a 31 de agosto de 2000.)

(1) Sólo se recojen los accionistas significativos de Prima Inmobiliaria.

(2) A través del Banco del Gotardo.

III.6.2. VALLEHERMOSO RENTA, S.A.

III.6.2.1. INFORMACIÓN SOBRE EL GRUPO AL QUE PERTENECE VALLEHERMOSO RENTA, S.A.

El 100% de las acciones de Vallehermoso Renta, son propiedad directa de la sociedad Vallehermoso, S.A., Asimismo, en el cuadro siguiente se incluyen las sociedades que forman parte del grupo Vallehermoso Renta a 31 de agosto de 2000.

SOCIEDAD	Domicilio	Objeto	%	Capital	Reservas	Beneficio a	Div. últ.	Valor Bruto	Provisión	Valor Neto
----------	-----------	--------	---	---------	----------	-------------	-----------	-------------	-----------	------------

		Social		Social		31/8/2000	Ejercicio	Contable		Contable
Porto Pi, S.A	Pº Castellana, 83-85, Madrid	Inmobiliari a	73,68	900	440	124	-	727	-	727
Sanjuva, S.A.U.	Pº Castellana, 83-85, Madrid	Inmobiliari a	100	2.000	385	242	-	2.300	-	2.300
Indumob, S.A.U.	Pº Castellana, 83-85, Madrid	Inmobiliari a	100	1.000	1.126	78	-	1.096	-	1.096
Menalvaro, S.A.U.	Pº Castellana, 83-85, Madrid	Inmobiliari a	100	1.000	645	38	-	1.000	-	1.000
Nisa VH, S.A.U.	Av. Diagonal, 490, Barcelona	Inmobiliari a	100	247	60	1	-	189	-	189
Vallepark, Inc (en liquidación)	645 Madison Aven, 17 th Floor, N.Y. U.S.A	Inmobiliari a	100	183	-	-26	-	186	-	186
Trade Center Hotel, S.L.	Av. Diagonal, 490, Barcelona	Inmobiliari a	100	1	-	-	-	1	-	1
TOTAL								5.499	-	5.499

Datos en millones de pesetas.

III.6.2.2. RELACIÓN DE SOCIEDADES PARTICIPADAS POR VALLEHERMOSO RENTA, S.A.

A continuación recogemos en el siguiente cuadro, la relación de las sociedades participadas por Vallehermoso Renta a 31 de agosto de 2000:

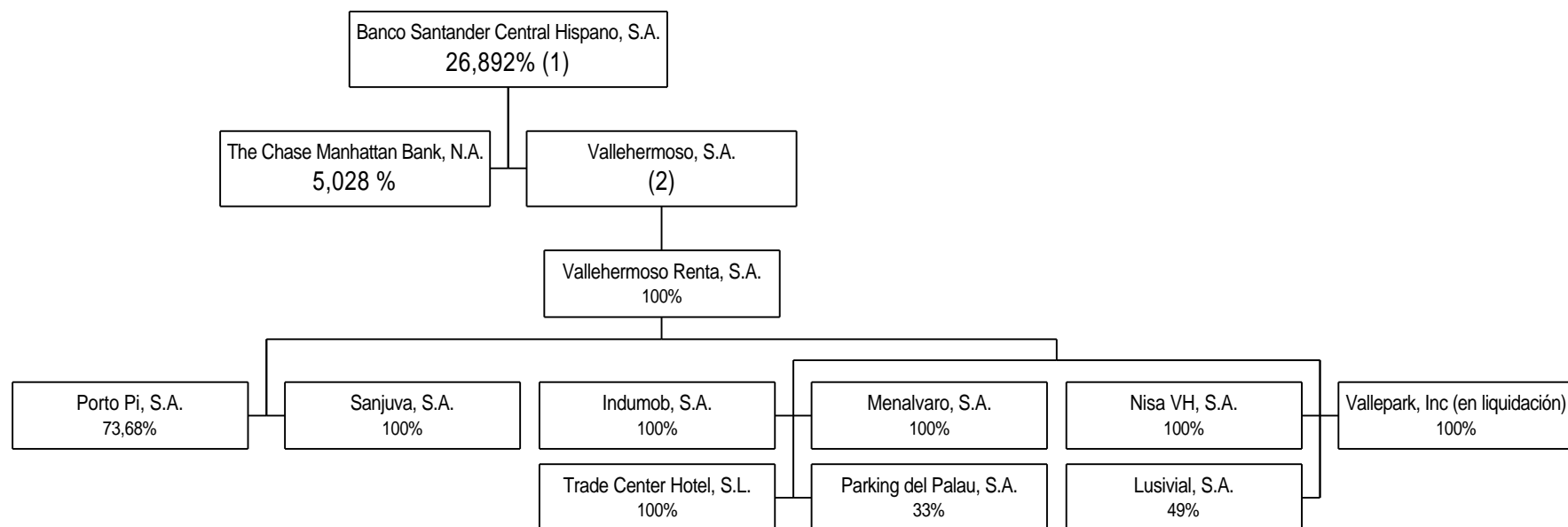
SOCIEDAD	Domicilio	Objeto Social	%	Capital Social	Reservas	Beneficio a 31/08/2000	Div. últ. Ejercicio	Valor Bruto Contable	Provisión	Valor Neto Contable
Parking del Palau, S.A.	PºAlameda, s/n, Valencia	Inmobiliari a	33	804	-117	26	-	266	43	223
Lusivial, S.A.	Avda. Liberdade, 245, Lisboa (Portugal)	Inmobiliari a	49	4.036	1.169	12	-	2.912	1.512	1.400
TOTAL								3.178	1.555	1.623

Datos en millones de pesetas.

No han existido desde el 31 de agosto de 2000 a la fecha de verificación del presente folleto variaciones significativas en las participaciones de las que es titular la sociedad.

Recientemente, y tras recibir autorización administrativa previa, el pasado 4 de enero de 2001 se ha constituido por Vallehermoso Renta, S.A. Unipersonal, la sociedad Vallehermoso Patrimonio S.I.I., S.A., ostentando el 100% de su capital, tal y como se describe en el apartado IV.6.2 del presente Folleto Informativo.

TABLA III.2. ESQUEMA GRUPO DE SOCIEDADES AL QUE PERTENECE VALLEHERMOSO RENTA.



(1) Participación directa e indirecta.

(2) Sólo se indican los accionistas con participación significativa.

CAPÍTULO IV

ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR Y DE VALLEHERMOSO RENTA

CAPÍTULO IV

ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR

IV.1. ANTECEDENTES

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. (en adelante "Prima Inmobiliaria"), que fue constituida en septiembre de 1974, bajo la denominación "Coslada Edificios Comerciales, S.A.", tiene el siguiente objeto social: *"La Sociedad tiene por objeto la promoción y desarrollo de proyectos urbanísticos; la compra, venta, administración, arrendamiento, y explotación, bajo cualquier forma o modalidad, de fincas rústicas o urbanas; y la realización de toda clase de operaciones inmobiliarias, todo ello directamente o participando en el capital de otras sociedades con objeto idéntico o análogo"*.

En marzo de 1975 cambió su denominación por la de "Promociones de Almacenes Industriales, S.A.", haciéndolo de nuevo por la actual en enero de 1987.

En la evolución de la sociedad podemos señalar como etapas más significativas las siguientes:

- El ejercicio de 1988 supuso el inicio de un período de fuerte expansión para la Compañía que tuvo como hechos más relevantes una significativa ampliación de capital (que supuso la entrada de Grupo Kio que suscribió totalmente la ampliación. Fecha 1 de junio de 1988. Cuantía: incremento de la cifra de capital social de 6.550 millones con una prima de emisión de 26.881 millones) y la salida a Bolsa. La estrategia de la Sociedad para el largo plazo se centró en la formación de un patrimonio importante de edificios para su explotación en régimen de arrendamiento, siempre en áreas de primera demanda y óptimos niveles de calidad; en ejecución de esta estrategia se acometió un ambicioso plan de inversión, tanto en edificios terminados para arrendamiento, fundamentalmente de oficinas, como en el desarrollo de nuevos complejos de oficinas, entre los que destacaba el inmueble conocido como Puerta de Europa en Madrid, como en otros activos. La adquisición más significativa fue la de la cartera inmobiliaria del Grupo Ercros, controlado por el Grupo KIO, por un importe aproximado de 23.500 millones de pesetas. Sólo parte de estas inversiones fueron financiadas con fondos propios, de forma que se produjo un fuerte incremento del endeudamiento.
- A partir de 1991 se produjeron dos acontecimientos que afectaron de forma significativa al futuro de la Sociedad. Por un lado, la fuerte recesión del mercado inmobiliario y los comienzos de una crisis económica de ámbito nacional. Por otro lado, la crisis financiera de Grupo Torras, principal accionista de la Sociedad. Ambos factores confluyeron en un momento en que los proyectos de inversión que la Sociedad tenía en marcha implicaban la necesidad de recursos financieros adicionales. Varias suspensiones de pagos de compañías relacionadas con el accionista mayoritario y el nivel de endeudamiento de la Sociedad, llevaron a la presentación del expediente legal Suspensión de pagos en diciembre de 1992.

Durante la tramitación del citado expediente, que llevaría casi tres años, se produjeron las ejecuciones hipotecarias de la práctica totalidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad y que correspondían a garantías hipotecarias concertadas con aquellas entidades financieras que tenían concedidos préstamos a la Compañía. Tras la aprobación del Convenio de Acreedores en julio de 1994, se presentó por un acreedor una demanda incidental que impidió que adquiriera firmeza hasta julio 1995 tras el desistimiento de dicho acreedor.

- Desde 1995 hasta octubre de 1997 la actividad de la Sociedad estuvo orientada, de una parte, a preservar y gestionar el patrimonio social con el fin de poder atender los compromisos asumidos o derivados del Convenio de Acreedores dentro de las formas y plazos previstos en el mismo, y de otra parte a definir su nueva estrategia societaria.

- PRIMA comenzó una nueva fase con la aprobación en el año 1997 con una primera ampliación de capital que iría seguida de una segunda ampliación de capital en mayo de 1998. En tan solo ocho meses Prima Inmobiliaria duplicó su capital dos veces con la intención de acometer un fuerte programa de inversiones que permitiera llegar a los 100.000 millones de pesetas de cifra total de activo. En esta nueva fase Prima Inmobiliaria ha concentrado su actividad en la explotación de inmuebles mediante arrendamiento con una filosofía fundamentalmente patrimonialista, sin que por ello se hayan dejado de aprovechar oportunidades para adquirir activos en buenas condiciones con la finalidad de obtener plusvalías en el corto-medio plazo. En este sentido, la Sociedad inició un proceso inversor que se tradujo fundamentalmente en la adquisición de los inmuebles que se relacionan en el apartado IV.5.1 siguiente, lo que ha supuesto una inversión total superior a los 80.000 millones de pesetas durante los años 1997,1998 y 1999..

Prima Inmobiliaria pretende desarrollar una actividad fundamentada en las siguientes premisas (que serán más extensamente desarrolladas en capítulo VII.2):

- Enfoque puramente patrimonialista que se materializará en la inversión en inmuebles de tipo industrial, oficinas y comerciales con niveles de rentabilidad media inicial que para las adquisiciones efectuadas en los últimos meses se sitúa en un rango del 6,5% al 8,5% según el edificio y que proporcione una cierta estabilidad en las rentas.
- Internacionalización: apuesta por las posibilidades que brinda la incipiente globalización de los mercados en un sector como el inmobiliario, que hasta ahora era fundamentalmente local y pensando que la diversificación geográfica ayudará a suavizar los efectos negativos del carácter cíclico del sector inmobiliario.
- Con carácter residual o secundario, realizar plusvalías mediante una mínima rotación de activos no estratégicos que permita materializar la revalorización de determinados inmuebles y siempre y cuando se presente la oportunidad precisa.

IV.2 ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL GRUPO PRIMA INMOBILIARIA

Toda la información recogida en este apartado se refiere al año 1999, salvo que expresamente se diga lo contrario.

IV.2.1 Descripción de las principales actividades del Grupo PRIMA INMOBILIARIA

Prima Inmobiliaria es una compañía inmobiliaria cuya actividad principal es el arrendamiento de inmuebles. Actualmente, la compañía cuenta con unos 25 inmuebles en rentabilidad y sus activos se aproximan a los 100.000 millones de pesetas.

Prima tiene como objetivos fundamentales la inversión en inmuebles de calidad, la optimización del rendimiento de sus inversiones y consecuentemente, la creación de valor para sus accionistas. Las actividades de la compañía se centran en el mercado nacional español, con un 87% de sus inversiones.

La compañía contempla también la rotación de activos como parte del negocio. La indentificación de oportunidades de compra y la venta de activos no estratégicos en el momento oportuno es fundamental para realizar beneficios, incrementar el valor de la compañía y medir la calidad de la gestión.

La estructura de la compañía está centrada en un reducido equipo de profesionales, el grado de subcontratación es muy alto y afecta a todas las áreas corporativas no directamente relacionadas con el negocio inmobiliario.

La sociedad ha comenzado su diversificación internacional en proyectos puntuales y de bajo riesgo conjuntamente con la compañía alemana RSE y con la suiza Maag. Esta alianza es una pronta respuesta a un nuevo mercado, ahora incipiente, que tiende a la globalización en un contexto paneuropeo.

IV.2.2. Descripción de los principales grupos o familias de productos, servicios o líneas de actividad. Participación de cada una de ellos en la cifra total de negocios de Prima Inmobiliaria.

La actividad principal de Prima Inmobiliaria es la explotación de inmuebles en régimen de arrendamiento, siendo desarrollada fundamentalmente por la compañía matriz. Asimismo, Prima Inmobiliaria es cabecera de un grupo compuesto por varias sociedades (véase apartado III.6.1), cuyas actividades principales se desarrollan en el sector inmobiliario.

Los ingresos de Prima proceden fundamentalmente de los ingresos recurrentes generados en el alquiler de inmuebles. Asimismo, como parte de la estrategia de la Sociedad, se contempla una mínima rotación de activos no estratégicos que permiten materializar la revalorización de determinados inmuebles siempre y cuando se presente una oportunidad interesante.

IV.2.3. Principales magnitudes financieras del Grupo Prima Inmobiliaria

Tabla IV.2.1. Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 1999, 1998 y 1997

<i>En millones de pesetas</i>	<i>31/12/99</i>	<i>31/12/98</i>	<i>31/12/97</i>
INGRESOS			
Cifra de negocios	10.761	2.636	919
Otros ingresos de explotación	22	85	-
Ingresos financieros	190	237	94
Resultados financieros negativos	2.336	860	13
Beneficios por enajenación de inmovilizado material	68	888	-
Beneficios por operaciones con acciones propias	145	122	-
Ingresos extraordinarios	87	66	538
Ingresos y beneficios (pérdidas) de ejercicios anteriores	89	70	-
GASTOS			
Aprovisionamientos	2.866	299	334
Gastos de personal	302	185	139
Amortizaciones de inmovilizado	926	444	45
Variación provisiones de tráfico	56	(55)	-
Otros gastos de explotación	528	293	115
Beneficio de explotación	6.105	1.555	286
Gastos financieros y asimilados	2.526	1.097	106
Beneficio de las actividades ordinarias	3.769	695	273
Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	89	18	-

Gastos extraordinarios	13	4	137
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	65	150	27
Resultados extraordinarios positivos	223	975	373
Beneficio consolidado antes de impuestos	3.992	1.670	646
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
Beneficio consolidado del ejercicio	3.992	1.670	646
Resultado atribuido a la minoría	17	-	-
Resultado atribuido a la sociedad dominante	4.009	1.670	646

¹Extracto de las cuentas anuales auditadas

Tabla IV.2.2. Balance de situación consolidado correspondiente a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 1999, 1998 y 1997:

(En millones de pesetas)			
ACTIVO	31/12/1999	31/12/1998	31/12/1997
Inmovilizado	92.825	59.011	15.540
Gastos a distribuir en varios ejercicios	335	178	49
Activo circulante	7.606	16.256	10.206
TOTAL ACTIVO	100.766	75.445	25.795
Fondos propios	41.027	36.345	12.366
Créditos participativos	-	-	11
Intereses minoritarios	38	-	10
Diferencias negativas consolidación	-	134	136
ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.036	17	42
Provisiones para riesgos y gastos	111	122	452
Acreedores a largo plazo	52.544	35.670	6.536
Acreedores a corto plazo	6.010	3.157	6.242
TOTAL PASIVO	100.766	75.445	25.795

Extracto de las cuentas anuales auditadas

Seguidamente figura un análisis de los ingresos.

Tabla IV.2.3 Desglose de ventas

Millones de pesetas	1999	1998	1997
Venta de Inmuebles	5.736	361	625
Arrendamientos	4.971	2.250	277
Prestación de servicios	54	25	17
Otros ingresos de explotación	22	85	0
	10.783	2.721	919

El importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 1999 presenta un incremento muy significativo con respecto al del mismo período del ejercicio anterior, pasando de 2.721 millones de pesetas, a 31 de diciembre de 1998, a 10.783 millones de pesetas a 31 de diciembre de 1999 debido, fundamentalmente, a la mejora de los resultados de la actividad arrendaticia y a la venta de terrenos no estratégicos. Este incremento, sigue la tendencia seguida por el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de

1998, con respecto al ejercicio de 1997, al pasar de 919 millones de pesetas a 2.721 millones de pesetas a 31 de diciembre de 1998.

El aumento significativo de los ingresos de la actividad arrendaticia, que pasan de 277 millones de pesetas, a 31 de diciembre de 1997, a 2.250 millones, a 31 de diciembre de 1998, y a 4.971 millones de pesetas a 31 de diciembre de 1999, se debe no solo a la incorporación de nuevos activos inmobiliarios, sino también a la inclusión completa en las cuentas de la sociedad de las rentas anuales de los inmuebles adquiridos a lo largo de 1998. La cuenta de resultados de 1997 apenas refleja el impacto de las rentas por arrendamiento generadas por los inmuebles adquiridos en ese ejercicio, dado que las compras se produjeron al final del mismo.

Los ingresos por venta pasaron de 361 millones de pesetas, a 31 de diciembre de 1998, a 5.736 millones de pesetas a 31 de diciembre de 1999. Este incremento está motivado por la venta de parte de la reserva de suelo existente considerado como no estratégico debido a la política patrimonialista. Durante el año 1997, se produjo la venta de determinados inmuebles, fundamentalmente de terrenos situados en Meco (Madrid) y en Ses Salines (Mallorca).

Tabla IV.2.4 Desglose de los ingresos de alquiler por área geográfica

Localización	31/12/1998		31/12/1999	
	Importe (Millones de pesetas)	Porcentaje	Importe (Millones de pesetas)	Porcentaje
Madrid	1.566	69,56%	3.271	65,8%
Barcelona	665	29,60%	1.342	27%
Portugal	-	-	204	4,1%
Varios	19	0,84%	154	3,1%
TOTAL	2.250	100	4.971	100

Tabla IV.2.5 Desglose de los ingresos de alquiler, por uso

USO	31/12/1998		31/12/1999	
	Importe (Millones de pesetas)	Porcentaje	Importe (Millones de pesetas)	Porcentaje
Oficinas	953	42,36%	2.953	59,4%
Industrial	958	42,58%	755	15,2%
Comercial	339	15,06%	1.263	25,4%
TOTAL	2.250	100	4.971	100

A continuación se analizan en detalle las actividades principales de Prima Inmobiliaria

A) Arrendamiento de oficinas

Hay tres factores claves que condicionan el mercado de alquiler de oficinas en España:

- ✦ En Madrid y Barcelona, la escasez de oferta causa la subida del precio de los alquileres.
- ✦ La actividad promotora está caracterizada por los pre-alquileres y los proyectos llave en mano.
- ✦ Tendencia al alza en los niveles de inversión en el mercado inmobiliario.

La cartera de oficinas de Prima Inmobiliaria está situada principalmente en las zonas de negocio más céntricas de Madrid y de Barcelona, áreas que por otra parte tienen unas excelentes perspectivas de crecimiento a largo plazo. En términos de valor de mercado, y de acuerdo con la valoración elaborada por CB Richard Ellis, el 55,16% de la cartera de Prima Inmobiliaria se encuentra situada en Madrid, el 31,69% en Barcelona y aproximadamente el 13,15% en otras localizaciones.

La valoración de la cartera de oficinas refleja, por un lado, la fortaleza de la demanda de inversión en inmuebles situados en Madrid y Barcelona, y por otro los efectos positivos de la estrategia de gestión de los inmuebles en un contexto caracterizado por la escasez de espacio disponible.

En el ejercicio 1999, la cartera de oficinas de Prima Inmobiliaria generó una rentabilidad media neta del 7,33% superior al 6,84% registrada en el ejercicio anterior. Sin embargo, la estimación de Prima Inmobiliaria de su rentabilidad neta asumiendo que el 100% genera rentas de mercado es de aproximadamente el 9,11% lo que da idea del potencial de revalorización existente.

Prima O'Donnell, edificio de oficinas de 27.675 m² arrendado a varios inquilinos, es uno de los ejemplos de los buenos resultados que proporcionó la gestión del patrimonio de Prima Inmobiliaria durante 1999. Se alcanzó un acuerdo de resolución anticipada de parte de los contratos de arrendamiento existentes, que representaban aproximadamente el 32% de la superficie alquilable, prealquilándose dicho espacio al grupo de telecomunicaciones UNI-2, en una operación que ha supuesto un incremento de los ingresos netos con respecto a los que se venían generando de un 56%. Además, Prima Inmobiliaria se encuentra en pleno proceso de mejora de la calidad del servicio ofrecido a sus clientes, mediante el acondicionamiento del aparcamiento subterráneo y de las zonas comunes, incorporando a la vez los elementos de identidad corporativa de Prima Inmobiliaria.

Asimismo, durante el ejercicio 1999 Prima Inmobiliaria solicitó la licencia de obras para la rehabilitación de Pedro Valdivia 10, edificio situado junto al Paseo de la Castellana de Madrid. Dicha rehabilitación se prevé concluya en el primer trimestre del año 2001 y supondrá la salida al mercado, en un momento óptimo, de 6.800 m² de espacio de oficinas de primera calidad. Este proyecto ha despertado el interés de varias compañías antes incluso de comenzar la campaña de comercialización.

Durante 1999 Prima Inmobiliaria amplió su cartera de oficinas en Madrid mediante la adquisición en rentabilidad de dos importantes inmuebles situados en el distrito de negocios de la ciudad.

Así, en el mes de mayo se completó, en una operación de lease-back, la adquisición de la sede central de C.L.H., en Capitán Haya, 41. El edificio cuenta con una superficie alquilable de 18.024 m² distribuidos en 13 plantas y 318 plazas de aparcamiento, y fue adquirido por una cantidad de 9.300 millones de pesetas. El contrato de arrendamiento tiene cinco años de duración y la rentabilidad inicial neta de la inversión fue del 6,55%.

Igualmente, en el mes de octubre, se completó la adquisición, también en una operación de lease-back, de la sede central de ENDESA en Príncipe de Vergara, 187. El edificio cuenta con una superficie alquilable de 10.732 m² y 165 plazas de aparcamiento, y fue adquirido por 6.750 millones de pesetas, con una rentabilidad inicial neta del 6,87%. ENDESA firmó un contrato de arrendamiento por un período de cinco años.

Ambos edificios se encuentran ubicados en localizaciones privilegiadas del distrito de negocios, y ofrecen espacios flexibles y de primera clase para uso de oficinas, con un potencial excelente para su reacondicionamiento a medio o largo plazo.

En Barcelona, ciudad en la que el ciclo de alquileres, normalmente algo más retrasado que el de Madrid, está ya alcanzando su apogeo, Prima Inmobiliaria ha creado lo que considera una de las mejores carteras de edificios de oficinas de primera clase. La mayor parte de los contratos de los alrededor de 80 arrendatarios que ocupan los edificios de Prima Inmobiliaria ofrecen un importante potencial de crecimiento de rentas durante los próximos dos o tres años. De hecho, los ingresos por rentas se vienen incrementando regularmente como consecuencia de la aplicación de las cláusulas de revisión de rentas a mercado, renovaciones de contrato, o nuevos arrendamientos.

En Prima Muntadas, edificio de 24.407 m² situado en el parque de negocios del aeropuerto de la ciudad, Prima Inmobiliaria ha conseguido, desde su adquisición en el año 1998, incrementar la ocupación del

edificio desde el 50% hasta el 100%. Entre los nuevos arrendatarios cabe destacar a Black & Decker, Nokia y Picking Pack.

En el edificio del Paseo de Gracia, 56 Prima Inmobiliaria ha formalizado una joint venture al 50% con RSE, sus socios alemanes, conservando Prima Inmobiliaria el control de la gestión del inmueble.

A finales del ejercicio 1999, Prima Inmobiliaria llevó a cabo la promoción del edificio de oficinas Prima Sant Cugat, un proyecto de 15.260 m² de oficinas de alta calidad, cuya construcción terminó en septiembre del año 2000. Esta promoción representa uno de los principales proyectos de oficinas en áreas de expansión económica de Barcelona. A la fecha de elaboración del presente Folleto, el edificio Prima Sant Cugat ya ha sido ocupado por sus arrendatarios.

Tabla IV.2.4 Oficinas	<u>Año 1998</u>	<u>Año 1999</u>
Superficie alquilable en rentabilidad	121.454 m ²	133.621 m ²
Superficie en promoción	15.000 m ²	22.047 m ²
Número de arrendatarios	22(1)	107
Valoración de mercado(2)	45.855.000.000 pesetas	74.701.666.000 pesetas
Valor contable	35.880.000.000 pesetas	50.526.976.986 pesetas
Índice medio de ocupación	94,15%	99,4%
Rentabilidad neta	11,75%	7,33%

(1) Principales Arrendatarios

(2) Incluye promociones y obras en curso. Valoración de mercado realizada por CB Richard Ellis.

En relación con el índice medio de ocupación, y tal y como se desprende de los informes del experto CB Richard Ellis, en cuanto a la evolución del mercado de oficinas, y que se incluyen en el apartado IV.2.4. del presente Folleto Informativo, ante la demanda de una mayor superficie arrendable sin la existencia de la misma, los índices de ocupación se incrementan notablemente de un ejercicio al siguiente.

Como consecuencia, los precios de adquisición de los inmuebles han evolucionado igualmente al alza, en detrimento de la rentabilidad neta de los mismos.

Tabla IV.2.5 Relación de edificios de oficinas en alquiler a 31 de diciembre de 1999:

INMUEBLE	LOCALIZACIÓN	INVERSIÓN (ptas)	OCUPACIÓN	YIELD¹	Año incorporación Balance
Prima O'Donnell	Madrid	9.709.624.259	97,82%	8,93%	1998
Capitán Haya, 41	Madrid	9.413.448.848	100,00%	6,55%	1999
Príncipe de Vergara, 187	Madrid	6.804.802.500	100,00%	6,87%	1999
Prima Diagonal	Barcelona	6.800.147.096	100,00%	6,70%	1998
Avda. Diagonal, 514	Barcelona	5.040.516.130	100,00%	6,35%	1998
Prima Muntadas	Barcelona	4.044.558.927	99,53%	7,46%	1998
Paseo de Gracia, 56	Barcelona	4.038.163.172	100,00%	7,30%	1998
La Vaguada – Alcampo	Madrid	2.426.658.869	100,00%	8,53%	1997
Omni Lisboa (50%)	Lisboa	1.180.097.000	100,00%	7,31%	1999
Prima Tres Cantos	Madrid	847.148.475	100,00%	7,90%	1998
Marqués de Mondéjar, 29-31	Madrid	137.122.880	100,00%	8,05%	1998
Avda. del Vidrio, 18	Madrid	84.685.830	100,00%	8,53%	1998
EN PROMOCIÓN	LOCALIZACIÓN	INVERSIÓN			
Pedro de Valdivia, 10	Madrid	1.898.471.403			1998
Sant Cugat	Barcelona	1.658.169.346			1999

¹ Yield: Rentabilidad neta (en porcentaje) del arrendamiento. Diferencia entre el coste de la inversión y los ingresos que genera el arrendamiento del inmueble de que se trate.

B) ARRENDAMIENTO INDUSTRIAL

Los factores claves que condicionan el mercado de alquiler industrial en España son los siguientes:

- ✦ Cartera fuertemente dirigida al sector logístico.
- ✦ Confianza creciente del inversor en el sector, tanto por parte de agentes locales como internacionales.
- ✦ Cambios estructurales y de negocio han creado nuevos perfiles de demanda.
- ✦ La demanda de unidades logísticas modernas aumenta paulatinamente.

Prima Inmobiliaria, anticipándose al hecho de que el sector industrial y de almacenes ganaría en atractivo para los inversores tanto internacionales como nacionales, conformó una cartera moderna y altamente productiva, con un total de 122.118 m² que genera una rentabilidad media del 11,34%.

La valoración de la cartera refleja la creciente demanda de inversión en el sector, con aumentos de valor provocados principalmente por la tendencia a la baja del nivel de rentabilidad exigido por los inversores. La demanda de espacio es fuerte, especialmente para almacenes modernos situados en localizaciones clave para el transporte.

Prima Inmobiliaria ha concentrado principalmente sus inversiones en el sector logístico con la convicción de que este sector producirá retornos superiores a medio y largo plazo. Los cambios estructurales y de negocio dentro del sector de la distribución, junto con las mejoras de las infraestructuras, están creando nuevos perfiles de demanda y la aparición de nuevas ubicaciones. Las fusiones, la consolidación, la globalización y la necesidad de las compañías de aumentar su competitividad a escala europea ya están ejerciendo presión sobre el sector inmobiliario.

Una de las zonas que ha atraído más interés entre los demandantes de nuevos almacenes es Azuqueca de Henares, donde hemos adquirido 6 unidades con un total de 57.666 m², y que se está convirtiendo en uno de los principales emplazamientos logísticos de España. El polígono, situado a 45 Km. al este de Madrid y a pie de la autovía N-II (Madrid-Barcelona), ha atraído hasta ahora a numerosos operadores internacionales y locales, por ofrecer espacios de almacenaje mayores y de nueva construcción a menor coste, dotados con numerosos muelles y ubicados en un polígono de alta calidad.

La zona, que cuenta ya con importantes conexiones de transporte de carga por ferrocarril, obtendrá una mejora adicional en sus comunicaciones gracias a la proyectada construcción de la autopista de peaje Madrid-Zaragoza y de la vía de circunvalación M-50.

En Octubre de 1999, Prima Inmobiliaria ejerció una opción para adquirir un centro logístico de 21.593 m² arrendado a Aitena y formalizó otra opción para la adquisición de los 10.449 m² de la segunda fase de la promoción, que se ejerció en la primavera de 2000. El arrendamiento de estos inmuebles está pactado por períodos largos de duración y una renta mensual inicial de aproximadamente 425 pesetas/m².

Asimismo, Prima Inmobiliaria ha emprendido las obras de reacondicionamiento del complejo logístico Coslada 1, de 28.352 m², situado en el principal polígono industrial de Madrid, aprovechando esta circunstancia para incorporar nuestros elementos de identidad corporativa al inmueble. Las obras comenzaron tras quedar libres a principios del 2000 los aproximadamente 11.000 m² arrendados a Nedlloyd Roqué, que venía satisfaciendo bajas rentas sin posibilidad de revisión a precios de mercado durante un largo plazo ya que sus contratos de arrendamiento estaban mayoritariamente sujetos a la antigua Ley de Arrendamiento Urbanos. Prima Inmobiliaria espera que el arrendamiento en condiciones de mercado del espacio libre, una vez finalizadas las obras, suponga un incremento sustancial de sus ingresos.

En el mismo polígono, Prima Inmobiliaria finalizó las obras de edificación de Coslada III, promoción que comprende tres almacenes que totalizan 7.728 m², arrendados a Naga, Supermercados Sabeco (parte del grupo Auchan) y NCR. Las rentas conseguidas están un 17% por encima de las previsiones iniciales de Prima Inmobiliaria. El complejo, ya arrendado al 100%, demuestra la creciente demanda del mercado, ya que el 75% estaba ya arrendado antes de su puesta en funcionamiento.

Prima Inmobiliaria está aprovechando el gran momento actual del mercado para dar salida a almacenes que considera no estratégicos para su cartera debido a su ubicación, tamaño y crecimiento potencial. Un ejemplo de esto lo representa la venta de un almacén de 4.500 m² en Coslada, arrendado a Pedro Domecq y Erhardt por un importe superior en un 14% al valor contable.

Tabla IV.2.6 Industrial	Año 1998	Año 1999
SUPERFICIE ALQUILABLE	136.808 m ²	122.118 m ²
NÚMERO DE ARRENDATARIOS	8 (1)	15
VALORACIÓN DE MERCADO(2)	11.462.000.000 pesetas	11.817.000.000 pesetas
VALOR CONTABLE	8.739.000.000 pesetas	8.029.757.881 pesetas
ÍNDICE MEDIO DE OCUPACIÓN	100%	89,85%
RENTABILIDAD NETA	11,65%	11,34%

(1) Principales Arrendatarios

(2) Incluye promociones y obras en curso. Valoración de mercado elaborada por CB Richard Ellis.

La variación del índice medio de ocupación entre ambos periodos, es consecuencia de las promociones y mejoras efectuadas en la cartera de inmuebles de Prima durante el año 1999, que obligó a mantener tasas de desocupación temporales considerables. Sin embargo, la rentabilidad neta no sufrió apenas variación.

Tabla IV.2.7 Edificios industriales en arrendamiento a 31 de diciembre de 1999

INMUEBLE	LOCALIZACIÓN	INVERSIÓN (ptas)	OCUPACIÓN	YIELD	Año incorporación Balance
Puerto Seco (Volvo – S.L.I.)	Madrid	2.210.367.437	100,00%	10,03%	1997
Aitena Fase I	Madrid	1.167.404.871	100,00%	8,81%	1998
Coslada III	Madrid	917.560.916	61,50%	8,91%	1999
Parets – Penny Market	Barcelona	870.194.974	100,00%	9,40%	1997
Coslada V	Madrid	834.320.652	100,00%	9,76%	1997
Coslada I	Madrid	805.279.560	66,78%	28,98%	1974
Getafe	Madrid	574.681.056	100,00%	9,68%	1997
S.L.I. Fase III	Madrid	365.651.493	100,00%	9,54%	1998
Torrejón Komatsu	– Madrid	284.296.922	100,00%	6,05%	1997

C) Centros comerciales

El sector comercial presenta, en estos momentos, excelentes condiciones debido al gran crecimiento económico, la escasez de oferta y el aumento de la demanda por parte de los clientes y los minoristas.

La composición de la cartera de centros comerciales de Prima Inmobiliaria incluye dos destacadas inversiones en Madrid (Parque Corredor y Centro Oeste), una opción para adquirir una parte sustancial de un nuevo centro en Asturias y una participación indirecta del 21,5% en el complejo de ocio de Les Gavarras en Tarragona.

La valoración de la cartera de centros comerciales refleja la caída de las rentabilidades exigidas por los inversores causada por la carencia de producto y la limitada oferta en perspectiva. Al mismo tiempo, el fuerte crecimiento del PIB, la progresiva caída del desempleo, el incremento de salarios y

los bajos tipos de interés, han originado una franca expansión del gasto y el consumo privado, lo que está teniendo efectos positivos sobre la demanda de zonas de venta, y la consecuente subida de los alquileres.

En Centro Oeste, Prima Inmobiliaria posee 31 locales comerciales, con una superficie alquilable de 5.725 m². El centro, inaugurado en 1996, está situado en una zona residencial periférica de alto standing, 20 km. al oeste de Madrid y liderado por un hipermercado Pryca de 17.000 m², Marks & Spencer, Zara y Cortefiel. Durante 1999, un pequeño local de 48 m² fue la única tienda que quedó desocupada y ya fue prealquilada en un 20% por encima del precio de arrendamiento anterior.

El volumen de alquileres aumentó un 9,78% con relación al año anterior, reflejando así el excelente desarrollo del centro. Además, Prima Inmobiliaria ha encargado un estudio de mercado sobre la afluencia de público, con el objetivo de maximizar el potencial comercial del centro.

En Parque Corredor, Prima Inmobiliaria posee un total de 36.168 m² de superficie alquilable, distribuidos en 112 locales situados en la galería comercial. El centro, ubicado en un área residencial en plena expansión, da servicio a un área que cuenta con 1 millón de habitantes situados a menos de 20 minutos, y cuenta con "locomotoras" como un hipermercado Alcampo de 24.000 m², Marks & Spencer y numerosas cadenas comerciales nacionales. El centro está actualmente ocupado por completo. Durante el año 2000, 51 arrendamientos fueron objeto de renovación, sobre los cuales Prima Inmobiliaria incrementó los precios de arrendamiento en un 20% aproximadamente.

En mayo de 1999, Prima Inmobiliaria adquirió un local adicional de 1.531 m² en el Parque Corredor arrendado a Cortefiel y Douglas Perfumes, con una rentabilidad neta del 7,5%.

Se han proyectado una serie mejoras para el área de aparcamiento del Parque Corredor. Los correspondientes permisos fueron concedidos durante el año 2000.

Locales en calles comerciales

Durante el ejercicio 1999 Prima Inmobiliaria ha seguido consolidando su cartera de locales en calles comerciales en toda España. Dado que la adquisición de locales de estas características es generalmente difícil, Prima Inmobiliaria considera que se puede obtener valor añadido creando una cartera diversificada.

En el primer trimestre de 1999, Prima Inmobiliaria formalizó la adquisición de tres locales comerciales arrendados a Retevisión Móviles (Amena) en Sevilla, Málaga y Palma de Mallorca, que supuso una inversión total de 925 millones de pesetas con una rentabilidad inicial del 7,6%. Asimismo, en la calle Martínez Campos de Madrid, adquirió por 428 millones de pesetas un local de 1.297 m² arrendado a OKI con un rendimiento inicial del 8%.

Para la cartera de locales comerciales arrendados BNP, Prima Inmobiliaria adquirió un local más en Pamplona por 115 millones de pesetas, lo que supuso aumentar el total de la cartera a doce locales que generan un rendimiento del 8,17%.

Tabla IV.2.8 Centros comerciales	Año 1998	Año 1999
SUPERFICIE ALQUILABLE	62.708 m ²	48.564 m ²
NÚMERO DE ARRENDATARIOS	14 (1)	149
VALORACIÓN DE MERCADO(2)	20.535.000.000 pesetas	19.661.500.000 pesetas
VALOR CONTABLE	18.248.000 pesetas	16.056.831.166 pesetas
ÍNDICE MEDIO DE OCUPACIÓN	99,46%	99,17%
RENTABILIDAD NETA	8,32%	9,08%

(1) Principales arrendatarios

(2) Incluye promociones y obras en curso. Valoración de mercado realizada por CB Richard Ellis.

Como puede observarse, en los últimos ejercicios se han mantenido las tasas de ocupación, debido a una mayor rotación de arrendatarios en este tipo de sector, con la dificultad implícita de llegar al 100%, por esta misma razón.

La rentabilidad ha ascendido, debido fundamentalmente por la consolidación de las inversiones realizadas por Prima.

INMUEBLE	LOCALIZACIÓN	INVERSIÓN (ptas)	OCUPACIÓN	YIELD	Año incorporación Balance
Parque Corredor	Madrid	10.878.256.679	98,88%	9,00%	1998
Centro Oeste	Madrid	2.756.142.988	100,00%	10,38%	1997
Portfolio B.N.P.	Varios	1.068.668.194	100,00%	8,17%	1998
Zurbano, 51	Madrid	428.233.125	100,00%	8,08%	1999
Alejandro Rosselló, 47	Palma de Mallorca	339.930.139	100,00%	7,59%	1999
Avda. de Andalucía, 19	Málaga	333.778.938	100,00%	7,36%	1999
Plaza Nueva, 8	Sevilla	251.821.103	100,00%	7,92%	1998

D) Venta de inmuebles

Durante el ejercicio 1999, siguiendo con la política de venta de aquellos activos no estratégicos y rotación de activos para obtener plusvalías, Prima Inmobiliaria vendió una serie de inmuebles cuyo valor contable conjunto era de 1.248 millones de pesetas. Estas ventas generaron unas plusvalías de 68 millones de pesetas que se han contabilizado como ingresos extraordinarios dentro del epígrafe "Beneficio por enajenación del inmovilizado material".

Entre el 1 de enero y el 31 de agosto de 2000 se han producido las siguientes altas y bajas del inmovilizado material de Prima Inmobiliaria:

Conforme al Plan General de Contabilidad adaptado al Sector Inmobiliario, el resultado de la venta de los inmuebles en renta, propiedad de la sociedad, figuran en la cuenta de resultados bajo el epígrafe "Resultados extraordinarios por venta de inmuebles"; a diferencia de las ventas de existencias, cuyo resultado figura como "Resultado ordinario".

Adquisiciones

Localización	Valor coste (Millones de pesetas)
Parque Astur (Avilés)	2.818
Alovera II (Guadalajara)	561
Alovera III (Guadalajara)	433
Otros inmuebles	320
Total	4.132

Ventas

Localización	Valor coste (Millones de pesetas)
Edificio de oficinas La Vaguada (Madrid)	2.427
Paseo de Gracia, 56 (Barcelona) (50%)	2.018
12 Locales BNP (Varios)	1.070
Otros Inmuebles (7 inmuebles coste inferior a 1.000 millones de Ptas.)	4.662
Total	10.177

El resultado conjunto (beneficio) derivado de las operaciones anteriormente indicadas de venta de inmuebles para arrendamiento, realizadas durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de agosto de 2000 asciende a 2.962 millones de pesetas.

Con posterioridad a 31 de agosto de 2000, no han existido desinversiones significativas que afecten considerablemente al resultado y cifra de inmovilizaciones materiales.

E) Expansión internacional

Desde finales del ejercicio 1998, Prima Inmobiliaria está adquiriendo participaciones en compañías inmobiliarias europeas. Los motivos que han empujado a Prima Inmobiliaria a realizar estas inversiones son los siguientes:

- Se trata de inversiones en contra del ciclo económico español buscando oportunidades en mercados en expansión.
- Continuar con la tendencia marcada, hacia las inversiones en inmuebles en rentabilidad, dentro de unos parámetros conservadores de financiación.
- Tendencia a la diversificación.
- Inversiones estructuradas de tal modo que garanticen el conocimiento y experiencia de los socios locales del mercado inmobiliario del país de que se trate.
- La relación de Prima Inmobiliaria con sus socios europeos permite mejores sinergias en la gestión: mayor capacidad de negociación con los bancos y los arrendatarios y la localización de nuevas oportunidades de inversión.

El perfil de Prima Inmobiliaria la define como la compañía inmobiliaria más dinámica de España en el ámbito internacional.

El Euro, instaurado el día uno de enero de 1999, ha facilitado la creación de una economía comparable a la de los Estados Unidos. La admisión de otros países hará aumentar aún más el tamaño y el potencial de la "Eurozona". Es cierto que existen numerosas incertidumbres, particularmente en lo que atañe a la fortaleza de la divisa común y a la capacidad de los estados miembros de controlar sus propias economías únicamente mediante políticas fiscales, y en la eficacia del Banco Central Europeo. No obstante, creemos que a largo plazo las ventajas de un único tipo de interés y un entorno estable de inversiones tendrán un efecto positivo de gran alcance sobre el ámbito inmobiliario.

La eliminación del riesgo asociado al tipo de cambio, y la unificación de tipos de interés son factores que ya están incitando a los inversores a ajustar una vez más sus carteras generales de inversión sobre la base de una Europa sin fronteras. Además, puede preverse que una cantidad cada vez mayor de capital no europeo, particularmente de origen estadounidense, se dirigirá a la Eurozona para crear carteras globales de inversión. La mejora continuada en la eficacia del mercado, la eliminación de los riesgos asociados al tipo de cambio, la mejor liquidez y los históricamente bajos tipos de interés ya atraen a un número cada vez mayor de inversores inmobiliarios internacionales a las economías de crecimiento elevado de la Eurozona, como España, Irlanda y Portugal.

El sector inmobiliario se adentra en un período de grandes cambios, de adaptaciones culturales, de racionalizaciones corporativas, de necesidad de mayores dimensiones y de diversificación, de convergencia de las prácticas legales, fiscales y profesionales, de libre movimiento de capitales con tipos de interés uniformes, de mayor liquidez y de probable aumento de los requisitos para las inversiones inmobiliarias indirectas. Esta serie de cambios trae consigo numerosos retos. Los ganadores serán los que cuenten con una visión clara y a largo plazo y un compromiso para actuar en el momento adecuado para, de esta manera, sacar partido de las nuevas oportunidades.

Anticipándose a todo ello, Prima Inmobiliaria ya ha realizado sus primeros movimientos en el escenario de la inversión inmobiliaria internacional adoptando, de forma general, una estrategia dividida en dos fases:

1. En el nivel corporativo, mediante el intercambio de participaciones con compañías inmobiliarias situadas estratégicamente en zonas donde el mercado esté expandiéndose. Esta perspectiva ofrece la ventaja de aportar diversificación, conocimiento del mercado y métodos de gestión locales y supone una base sólida para las futuras inversiones internacionales.
2. Como consecuencia de las “asociaciones corporativas” establecidas hasta la fecha, Prima Inmobiliaria ha podido acceder a inversiones directas de ámbito paneuropeo sobre la base de joint ventures en las que el socio local aporta su experiencia y sus servicios de gestión de activos. La asociación ha demostrado que, en el ámbito del proyecto, este acercamiento puede dar lugar a una sinergia de “valor añadido” en lo que se refiere al poder de negociación con instituciones de financiación y con los arrendatarios.

Desde nuestro intercambio inicial de participaciones en el mes de octubre de 1998, la compañía inmobiliaria alemana RSE ha demostrado continuamente su confianza en Prima Inmobiliaria y se ha convertido en un importante accionista de referencia, incrementando su participación en la compañía desde el 5% original hasta el nivel actual del 10%. WCM ha lanzado una OPA sobre RSE haciendo pública en el mes de febrero de 2000 la ecuación de canje de sus acciones (tres acciones de WCM por cada una de RSE) por las de RSE, accionista de Prima. Tras la operación, RSE será integrada como otra filial de su consorcio y seguirá cotizando en el mercado de valores. Prima, como accionista de RSE, acudió al canje con la totalidad de sus 750.000 acciones, pasando a tener una participación en WCM del 1,25%. WCM es una de las treinta compañías alemanas más importantes que cotizan en bolsa con una capitalización de mercado de casi 7.000 millones de euros.

La primera consecuencia de todo lo anterior para Prima Inmobiliaria será conseguir como accionista de referencia a una de las compañías inmobiliarias cotizada en bolsa más importantes de toda Europa.

Prima Inmobiliaria poseía al cierre de ejercicio 1999, 750.000 acciones de RSE adquiridas en el año 1998 por un total de 2.298 millones de pesetas (14 millones euros). El valor de mercado a 31 de diciembre de 1999 de estas acciones era de aproximadamente 13.000 millones de pesetas (79 millones euros), lo cual representa un incremento del 460% en diecisiete meses.

En la primavera de 1999, Prima Inmobiliaria adquirió 44.000 acciones de la compañía inmobiliaria suiza Maag Holdings AG. La inversión total de Prima Inmobiliaria es de 1.373 millones de pesetas (8 millones euros), lo cual representa una participación del 8,7% en la compañía. El valor a 31 de diciembre de 1999 de esta participación era de 1.500 millones de pesetas (9 millones euros), lo que representa un incremento del 12,5% en diez meses. Esta posición ha otorgado a Prima un punto de apoyo indirecto en un mercado inmobiliario con un gran potencial de crecimiento a medio y largo plazo. Tanto es así, que Prima incrementó su participación hasta el 18,84% como consecuencia de la ampliación de capital que realizó dicha compañía en abril del año 2000, canjeando las acciones que Prima tenía en Maag Property Company AG, por acciones de Maag Holdings AG.

Como consecuencia de las participaciones antes mencionadas, hemos podido acceder a proyectos internacionales de inversión.

En el año 1999, RSE suscribió una joint venture al 50% con Prima Inmobiliaria sobre el edificio de Paseo de Gracia, 56 en Barcelona. Prima Inmobiliaria también ofrece los servicios de gestión del activo.

Dentro del mismo año, Prima formalizó otra joint venture al 50% con RSE para adquirir el edificio de oficinas de 9.083 m² denominado Centre Descartes, en Luxemburgo. El inmueble, de reciente construcción y con 110 plazas de aparcamiento, se encuentra arrendado en su totalidad a arrendatarios tan solventes como Rabobank, Bank of Tokyo y Bank Delen. La inversión fue de 6.000 millones de pesetas (36 millones euros) y genera una rentabilidad inicial neta del 6,57%. En este caso, RSE es la encargada de ofrecer los servicios de gestión del activo.

En el mes de octubre de 1999, Prima, RSE y Maag completaron la adquisición de una cartera compuesta por 85 inmuebles pertenecientes a UBS por un precio de 871,5 millones de francos suizos (541 millones euros). La adquisición fue realizada a través de una sociedad anónima creada para tal fin denominada Maag Property Company (MPC), en la que Prima Inmobiliaria y RSE participan en la actualidad con un 40% del capital total cada una y Maag con un 20%. La cartera, que engloba edificios con una superficie total de más de 250.000 m² y 2.144 plazas de aparcamiento, se encuentra repartida por toda Suiza y aproximadamente el 65% de los ingresos iniciales por arrendamiento se generan en el triángulo urbano de Zurich, Basilea y Berna. La cartera está compuesta por oficinas (53,5% de la superficie), locales comerciales (13,6%) y almacenes y otros usos (32,9%). La transacción se basó en la adquisición y posterior lease-back de la mayor parte del espacio a UBS con la peculiaridad de la existencia de diversas condiciones de arrendamiento, diferentes según el tipo de inmueble. La financiación del proyecto, que representa un 80% de la inversión, ha sido concedida por un consorcio de cuatro bancos hipotecarios alemanes, con el banco Rheinhyp Rheinische Hypothekbank A.G. a la cabeza. La adquisición, que representa una rentabilidad de aproximadamente el 6,5% y que ha sido financiada a un coste medio de deuda hipotecaria de aproximadamente el 4,6% representa la mayor transacción inmobiliaria que se haya realizado nunca en Suiza y ha demostrado la capacidad de la alianza de Prima con RSE y con Maag para acceder conjuntamente a oportunidades de inversión y a instrumentos de financiación que no hubieran podido obtenerse de ninguna otra manera. Creemos firmemente que el mercado inmobiliario suizo supone una oportunidad única para inversiones que deseen introducirse en un mercado en expansión.

En diciembre de 1999, Prima Inmobiliaria compró a RSE una participación del 10% de RSE PROJEKTMANAGEMENT AG con sede Berlín por un total de 574 millones de pesetas (3 millones euros). Mediante esta adquisición, Prima Inmobiliaria se introduce en un mercado en crecimiento ya que se prevé que Berlín será uno de los mayores centros de actividad de toda Europa puesto que la ciudad y sus alrededores están sometidos a un desarrollo político y económico que los convertirá en el "eje central" de Alemania. Además, como resultado de los cambios fiscales en Alemania que están limitando la carga fiscal sobre las plusvalías, se prevé que surgirán significativas oportunidades en el ámbito inmobiliario a medida que las compañías vayan racionalizando sus activos inmobiliarios. RSE PROJEKTMANAGEMENT AG es una compañía de promoción y de gestión de proyectos centrada tanto en el sector comercial como en el residencial. La compañía cuenta con cincuenta profesionales y está capacitada para ofrecer su experiencia local sobre todas las inversiones directas que se realicen en el futuro por parte de la alianza Prima.

Más allá de las fronteras europeas, en el mes de febrero de 1999, Prima Inmobiliaria formalizó una opción de compra para adquirir, en el año 2003, el edificio Barclays Financial Center, situado en el 1111-Brickell Avenue, Miami, por un importe de 15 millones de dólares (2.463 millones de pesetas). Prima no ha ejercitado dicha opción de compra a la fecha de verificación del presente Folleto Informativo. El edificio, situado en el corazón del distrito de negocios de la ciudad, se encuentra en un estado avanzado de construcción y estará finalizado dentro de este año. Una vez terminado, el proyecto pondrá en el mercado una superficie de 48.000 m² de oficinas y 1.100 plazas de aparcamiento. Hasta la fecha, el 40% del edificio ha sido prealquilado principalmente a Barclays Bank y hay negociaciones muy avanzadas con numerosas arrendatarios con calificación AAA para otro 20% del espacio total. El coste total de la inversión para Prima Inmobiliaria será de 130 millones de dólares, incluyendo el precio de la opción. Esta decisión de inversión se realizó sobre la base de criterios elementales en nuestro sector: el mercado de Miami no ha presenciado nuevas promociones de oficinas a lo largo de los diez últimos años, y existe una creciente demanda, especialmente para edificios de altas prestaciones que ofrezcan plantas diáfanas de extensa superficie. Tomando como referencia el progreso actual de los arrendamientos, prevemos obtener una rentabilidad inicial neta del 8% tras el ejercicio de la opción.

Prima está decidida a desarrollar aún más su programa de inversiones y de alianzas internacionales y tiene muy presente la necesidad de crear dimensión, liquidez y unidades de negocio especializadas con objetivos claramente definidos, con énfasis en la experiencia de gestión local. Creemos firmemente que se identificarán oportunidades a través de las contrastadas sinergias creadas por medio de nuestras alianzas.

IV.2.4. Descripción de los principales costes que afectan al negocio de Prima Inmobiliaria

Gastos de explotación

La composición de los gastos de explotación de Prima Inmobiliaria durante los tres últimos ejercicios son los siguientes:

CONCEPTO	31/12/1999	31/12/1998	31/12/1997
Consumo de terrenos y solares	2.866	299	334
Gastos de personal	302	185	139
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	926	444	45
Variación de las provisiones de tráfico	56	(55)	-
Servicios exteriores	425	253	109
Tributos	76	39	6
Otros gastos de gestión corriente	27	2	-
TOTAL	4.678	1.167	633

(Cifras en millones de pesetas)

En el ejercicio 1999 el volumen total de gastos sobre el total de ingresos ha disminuido significativamente con respecto al ejercicio anterior.

Análisis de variaciones de las principales partidas de gastos:

- Consumo de terrenos y solares

Esta partida de la cuenta de resultados recoge el coste contable de los terrenos asociados a los inmuebles vendidos durante el ejercicio 1999.

- Gastos de personal

El incremento de los gastos de personal de 185 millones a 31 de diciembre de 1998 a 302 millones a 31 de diciembre de 1999 está motivado por el incremento del número de empleados, durante el ejercicio 1999, de 15 a 17 y, sobre todo, por el hecho de que a 31 de diciembre de 1997 la sociedad sólo contaba con 9 trabajadores, incorporándose a lo largo del año 1998 otros 6 trabajadores, hasta llegar, a 31 de diciembre de 1998, a un total de 15 trabajadores. Consecuencia de lo anterior es que el año 1999 ha sido el primero en el que se han contabilizado los sueldos y salarios durante todo un año, para los nuevos trabajadores que se incorporaron durante el ejercicio 1998.

- Dotaciones para amortización de inmovilizado

El incremento de este epígrafe de la cuenta de resultados de Prima Inmobiliaria, está motivado por las adquisiciones de inmuebles realizadas durante los ejercicios 1998 y 1999, que se describen en el punto IV.5.1 siguiente, así como las amortizaciones de los gastos de ampliación de capital realizadas en septiembre de 1997 y mayo de 1998 que tienen efecto anual completo en el ejercicio 1999.

- Variación de las provisiones de tráfico

En este epígrafe se recogen las provisiones por insolvencia de aquellos deudores que Prima Inmobiliaria considera incobrables o de dudoso cobro.

- Servicios exteriores

El incremento de esta cuenta está directamente relacionado con el incremento del número de inmuebles. Hay que tener en cuenta que el incremento del número de inmuebles incrementa los servicios exteriores asociados a los mismos. En concreto, han aumentado los costes de gestión y los servicios de profesionales independientes (pagos a los brokers por renovar contratos de alquiler y buscar arrendatarios etc.).

- Tributos

El incremento de esta cuenta está relacionado también con el incremento del número de inmuebles. Existen algunos impuestos, como el IBI (Impuestos sobre Bienes Inmuebles) que deben ser pagados por Prima Inmobiliaria como propietaria de los inmuebles.

- Gastos financieros

El incremento de este epígrafe está en relación con las adquisiciones realizadas en los dos ejercicios precedentes y la política de financiación establecida en Prima. Esto es las inversiones realizadas son financiadas aproximadamente en 1/3- 2/3 con recursos propios y recursos ajenos respectivamente, contratando, prácticamente para la totalidad de la financiación ajena, tipos de interés fijos a 8-10 años, que eliminan la incertidumbre en cuanto a la viabilidad de los proyectos de inversión. De esta manera, dicho incremento está directamente relacionado con las inversiones-financiaciones realizadas durante los ejercicios.

(millones de pesetas)	1997	1998	1999
Gastos Financieros	106	1.097	2.526
Financiación Ajena	6.423	36.171	55.514

IV.2.5. Principales centros comerciales, industriales o de servicios donde Prima Inmobiliaria desarrolla su actividad

Los ingresos de Prima Inmobiliaria proceden, fundamentalmente, del arrendamiento de sus inmuebles en propiedad a terceros. Los inmuebles arrendados por Prima Inmobiliaria a terceros son los enumerados en las tablas IV.2.5, IV.2.7 y IV.2.8.

IV.2.6. Análisis del mercado inmobiliario

Todos los datos recogidos en el presente apartado proceden del informe sobre el mercado inmobiliario en España del año 1999 y del Boletín del Mercado de oficinas de Madrid Tercer Trimestre de 2000, elaborados por la sociedad CB Richard Ellis.

A) Mercado de alquiler de oficinas en Madrid

Año 1999

El mercado de oficinas en Madrid experimentó un aumento significativo del número de operaciones de pre-alquiler, una oferta muy limitada en relación con la demanda existente y una considerable subida de los precios.

El precio de los alquileres en ubicaciones de primera calidad aumentó entre un 15% y un 20%, demostrando que la demanda de espacios de calidad todavía excede la oferta disponible.

La oferta disponible continuó disminuyendo, con los promedios totales de desocupación bajando hasta un 3,7%, a finales del año. En la zona central de negocios, este índice de desocupación es del 1,9%.

El ingreso de España en la UME (Unión Monetaria Europea), ha facilitado la existencia de tipos de interés Euro de alrededor del 3%, unas tasas muy bajas en comparación con unos niveles históricamente altos (los tipos de interés eran del 10% en 1995). Esta circunstancia favorece indudablemente el crecimiento económico en todo el país, y por tanto la demanda para alquilar espacio de oficinas, debería incrementarse.

Año 2000

En los tres primeros trimestres del año 2000, la intensa actividad promovida ha resultado en una disponibilidad de metros alquilables reducida a mínimos. La tasa global de disponibilidad ha

descendido al 1,9% y sigue su tendencia a la baja. En cuanto a la demanda, la combinación de la apuesta tecnológica con la liberalización de sectores ha estado llenando de vigor al mercado y se ha llegado, a falta del último trimestre, a obtener el record absoluto de absorción.

El 44% de la superficie contratada se ha firmado con la condición de entrega diferida a la conclusión de las obras. No hay señales de que la demanda remita a corto plazo. Se han multiplicado los proyectos para construir nuevos edificios que, en su inmensa mayoría, se encontrarán en las zonas de la M-30 y M-40, pero no siendo posible su ejecución inmediata no se podrá calmar la urgencia de suministro de oferta hasta pasados unos meses. Esto supone que los precios de alquiler no bajarán, aunque la predicción para el año 2001 no tiene un perfil tan alcista como en el año 2000. Los precios terminarán por estabilizarse con una producción superior de oficinas, asimismo, para el ejercicio 2001 se espera un descenso de la demanda de espacio por parte de las compañías tecnológicas.

Durante el tercer trimestre se ha contratado sobre todo superficie pequeña y mediana en edificios de segunda mano y ha disminuido la contratación de proyectos en construcción. Esto no quiere decir que la demanda haya disminuido, sólo supone un descanso antes de retomar la actividad sobre los nuevos edificios.

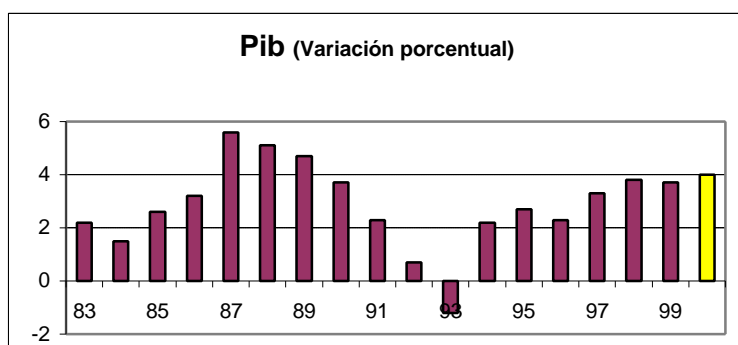
En este momento, con tan poco espacio disponible, algunos edificios son "subastados", lo que resulta en una subida de los precios. Hasta que no se incremente la oferta disponible el mercado de oficinas continuará subiendo. En este sentido, todo apunta a que el actual nivel de demanda continuará durante unos meses, hasta que finalicen los proyectos actuales, que producirán, en muchos casos, un traslado de empresas a los edificios que se terminan a partir de ahora, con el consiguiente aumento de la oferta.

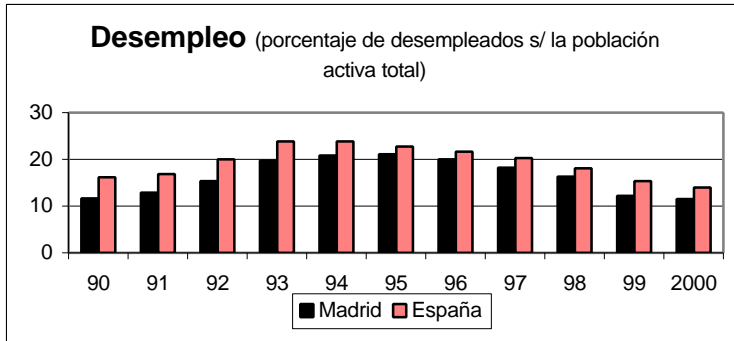
Cifras del mercado

	<u>Oferta m²</u>	<u>% disponible</u>	<u>Absorción total m²</u>	<u>Absorción neta m²</u>	<u>Abs. en obra m²</u>
Distrito negocios	1.000	0,1	6.000	1.000	0
Norte	49.000	1,5	32.000	18.000	0
Ciudad	53.000	3,3	14.000	11.000	0
M-30	27.000	2,0	25.000	3.000	13.000
M-40	22.000	2,0	30.000	12.000	8.000
Total	152.000	1,9	107.000	45.000	21.000

La Absorción total se refiere a la demanda de metros cuadrados durante el tercer trimestre. La absorción neta, se refiere a el número de metros cuadrados en los que efectivamente crece la demanda, es decir, de trayendo el número de metros que han quedado desocupados en ese mismo periodo. La Absorción en obra se refiere al número de metros cuadrados que están pre-alquilados, sobre edificios en construcción.

Indicadores económicos





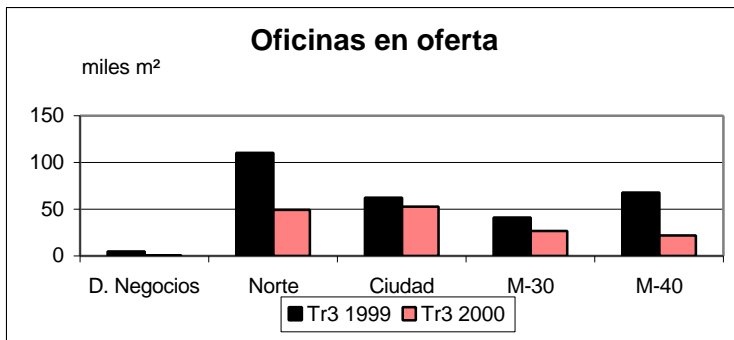
Se ha iniciado una nueva crisis de inflación a causa de la subida del petróleo. También se registran algunas tensiones de estabilidad de la moneda europea. Sin embargo, el nivel de desempleo ha continuado su descenso y las cuentas económicas son tan positivas que permiten utilizar presupuestos de coste cero sin disminuir las inversiones públicas. El crecimiento económico, cifrado en más del 4%, descenderá algunas décimas por el coste añadido de la energía. Se echan de menos iniciativas más renovadoras, aunque arriesgadas, en las materias de fiscal y social, es probable que se tenga en cuenta el gran desequilibrio que aún existe entre algunas regiones españolas.

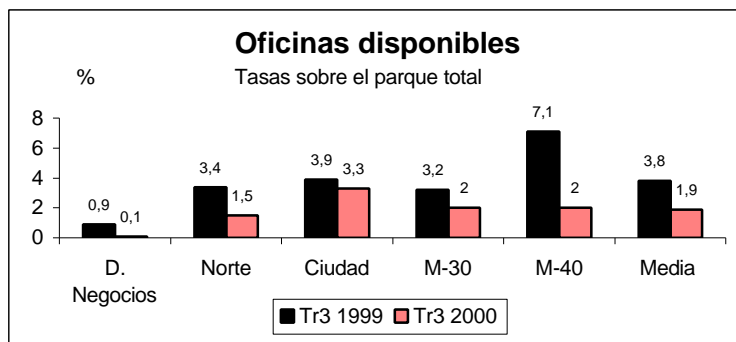
Oferta

La superficie total disponible ha descendido a 152.000 m². La tasa global de disponibilidad es ya inferior al 2%, como la que había en 1990. Destaca la escasez en la zona de negocios, con menos de 1.000 m² en total y una tasa de 0,1%. En la zona donde actualmente más se construye, en la periferia de la M-30 y M-40, la superficie inmediatamente disponible es de, tan solo, el 2%.

Al haber comenzado a disminuir la oferta de segunda mano en las zonas del centro, su ausencia va siendo sustituida, en el caso de empresas pequeñas, por superficie en edificios mixtos con vivienda. Del mismo modo, se están ofreciendo inmuebles con compatibilidad de uso.

Teniendo en cuenta que las nuevas construcciones de entrega inmediata ya están adjudicados, la oferta futura continuará deficitaria por algún tiempo. No obstante, la situación no parece del todo apurada porque hay una predisposición para encarar nuevos proyectos.

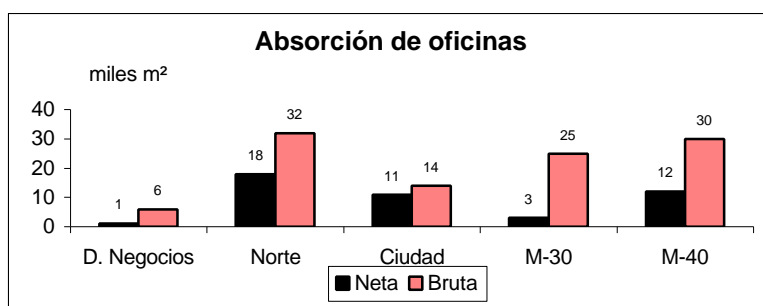




Demanda

En el tercer trimestre del año 2000 se ha producido un descenso significativo de las operaciones como corresponde a la época vacacional. No obstante no ha decrecido la demanda interesada. El conflicto se plantea con la concurrencia de peticiones sobre las pocas ofertas reales. En este sentido, el método de "subasta" se prolongará en tanto no haya mayor surtido disponible.

En este período se han contratado un total de 107.000 m² de los que el 50% han vuelto a situarse en la periferia. También se ha producido una fuerte contratación de oficinas de segunda mano con lo que los índices de disponibilidad han podido descender en todas las zonas quitándose muchas ofertas antiguas. La absorción en lo que va de año se sitúa en 653.000 m², y la absorción en los últimos doce meses asciende a 799.000 m², esta cifra es la más alta de todos los tiempos. La absorción de edificios con entrega diferida equivale al 44% de lo contratado.

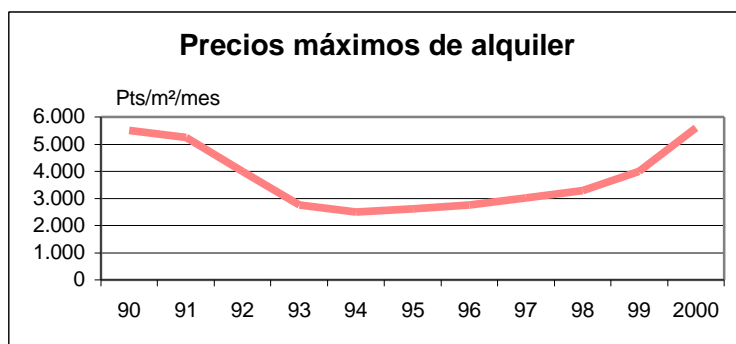


Precios de alquiler

Como ya hemos comentado, la práctica de subastar la superficie disponible provoca un alza mayor de los precios. Se ha procurado contenerlos y la situación se mantiene bajo un control razonable. Han sido mayores las subidas en las zonas de especial demanda como en los parques empresariales y en donde hay poca oferta, como el distrito de negocios. Se espera que en los próximos meses se suavice la tendencia tanto por la incorporación de nuevos proyectos como por la disminución de demanda

procedente de determinados sectores ya saturados. Los precios máximos están caminando hacia las 6.000 pts/m² y mes, que se alcanzaron con probabilidad a final del año 2000.

Distrito	Banda de precios
D. negocios	4.500 / 5.600
Norte	4.200 / 5.200
Ciudad	3.000 / 4.500
M-30	3.500 / 4.200
M-40	2.750 / 4.000
Media	3.590 / 4.700



Inversiones

Durante todo el 2000 se han producido transacciones de inversión de mayor o menor relieve justificadas por decisiones de estrategia o, con más frecuencia, por necesidad de financiación. Ha crecido el número de operaciones encaminadas a obtener rentabilidad del propio patrimonio mediante la fórmula de venta sin perder el uso del inmueble (sale & leaseback). También se ha registrado la opción de compra sobre inmuebles en proyecto, con la asunción por el promotor del riesgo de terminar y arrendar al destinatario final (turnkey operation o forward funding). El mercado ha estado activo y los precios se han incrementado por la demanda y el coste del suelo.

La nota más relevante producida en los últimos meses ha sido, sin embargo, la creciente debilidad de las tasas de rentabilidad. Las últimas ventas se han efectuado a tasas superiores al 6%, llegándose hasta el 7%. Esto significa, de una parte, que los alquileres han subido y deben reflejarse en el retorno de la inversión y, por otra, que el precio por metro cuadrado puesto en cada oferta ya resulta demasiado elevado para el inversor internacional. Coincide además con el nuevo rumbo que experimentan los tipos de interés, al moverse hacia una banda alcista. Hemos de entender, por eso, que las tasas de rentabilidad hayan iniciado un camino al alza con pocas operaciones en el nivel mínimo del 5,25%, sino más bien entre el 6,25% y el 6,75%, en general.

A pesar de todo, se comprueba que el mercado de inversiones sigue siendo atractivo por la calidad de las ofertas y por el interés acumulado por los inversores que acuden a firmar operaciones de altísimo nivel. Con la rentabilidad subiendo, los inmuebles alquilados y los precios de alquiler más altos, las perspectivas del sector de oficinas son optimistas.

B) Mercado de alquiler de oficinas en Barcelona

Durante 1999, Barcelona, al igual que Madrid, experimentó:

- Una acusada subida del precio de los alquileres en áreas principales y secundarias.
- Fuerte demanda.
- Una considerable reducción de la oferta de espacios nuevos de oficina.

Los arrendamientos de las principales zonas y distritos de negocio más céntricos han aumentado un 30% impulsados por la fuerte demanda y la falta de nuevo espacio disponible en el mercado.

Los analistas prevén una subida del precio de los alquileres, de al menos el 10% durante el año 2000 y un 5% por año durante el 2001 y 2002. Al igual que las tendencias recientes en Madrid, está previsto que la actividad de prealquileres adquiera una mayor relevancia durante el año próximo.

En el segundo trimestre del año 1999, los niveles de desocupación cayeron desde un 3,2% hasta un 2,7% en el cuarto. En los distritos de negocio céntricos, la desocupación ha caído al 1,5%, uno de los niveles más bajos jamás registrados.

Se prevé que la economía española sea una de las economías con crecimiento más rápido dentro de las naciones de la zona Euro en los próximos tres años, con Barcelona generando un alto nivel de crecimiento y de empleo.

C) Locales comerciales – España

Tanto en 1998 como en 1999 el sector de los locales comerciales experimentó un crecimiento sustancial debido a la mejora de los niveles de empleo, a la caída de los tipos de interés y a una percepción de mayor estabilidad económica.

La oferta de locales comerciales es aún baja. La superficie alquilable por cada 1.000 habitantes es de 110 m² en España, bastante inferior a la media Europea que es de 150 m², con una superficie alquilable que a finales de año alcanzaba los 5,5 millones de metros cuadrados.

Se espera que la nueva oferta prevista entre el año 2000 y el 2002 aumente el promedio de locales comerciales por habitante hasta alcanzar los 172 m² por cada 1.000 habitantes, lo que haría aumentar el total a una cifra entre 6.700.000 y 7.000.000 m².

Con indicadores económicos alentadores, como el fuerte crecimiento del PIB, la disminución del desempleo el aumento de los salarios y los bajos tipos de interés, la confianza del consumidor y el consumo privado son altos. Estos factores continuarán teniendo efectos positivos sobre la demanda de locales comerciales y, consecuentemente, el crecimiento de los precios de alquiler.

Se espera que los aumentos en los precios de los alquileres sean moderados y en línea con la inflación, mientras que el crecimiento del valor de la inversión para centros comerciales en el año 2000 está previsto que se sitúe entre el 5% y el 10%.

El crecimiento económico sostenido combinado con una densidad de locales comerciales por debajo de la media y una demanda de nuevos centros no satisfecha asegura que la actividad inversora continuará creciendo en los próximos años.

E) Industrial/almacenes logísticos

El sector se está viendo afectado por:

- Aumento del PIB (3,7% en 1999), aumento de la producción industrial (6,2% en 1999) y aumento de la demanda de consumo, lo que ocasiona el aumento de la demanda de espacio para alquiler.
- Cambios estructurales y de negocio dentro del sector de la distribución en la medida en que las compañías buscan un posicionamiento competitivo en un contexto Europeo.
- Escasez de unidades modernas con varias naves, en especial unidades de 2.000 m² y mayores.

El sector industrial/almacenes logísticos en España, tradicionalmente un mercado dominado por ocupantes-propietarios, está experimentando cambios significativos. Las multinacionales de la logística y de la distribución están demandando unidades mayores (10.000 m² y superiores) con facilidades de múltiples naves de carga y alturas de aleros de 12 metros o mayores. Además, esta demanda está orientada hacia el alquiler. Los actuales polígonos en las afueras de las poblaciones son incapaces de satisfacer estos requisitos y, como resultado, están apareciendo nuevas zonas alternativas a coste relativamente bajo, ofreciendo producto de alta calidad, y con las infraestructuras necesarias.

Estos cambios están provocando la aparición de un mercado estructurado en dos niveles. Los polígonos industriales tradicionales, situados en las afueras de las ciudades importantes, están empezando a satisfacer necesidades logísticas más especializadas y necesidades de montaje no pesado, cuyos ocupantes estaban tradicionalmente ubicados en los límites de la ciudad o en zonas con desarrollo de oficinas y áreas residenciales.

La dificultad de obtener más altas rentabilidades en otros subsectores inmobiliarios, ha dado lugar a una demanda inversora sin precedentes, tanto desde el punto de vista del inversor nacional como el internacional.

Posición de Prima Inmobiliaria respecto a sus principales competidores

Prima Inmobiliaria ha sido la única empresa inmobiliaria cotizada que ha tenido rentabilidad bursátil positiva en el ejercicio 1999. En concreto, cerró el ejercicio con una revalorización bursátil del 11,4%. Esta rentabilidad bursátil se ha puesto igualmente de manifiesto durante el año 2000, cerrando el ejercicio con una revalorización del 27,79%.

Sin embargo, Prima Inmobiliaria entiende que no es directamente comparable con las otras compañías inmobiliarias que cotizan en Bolsa, por la estructura de su negocio (no se dedica a la promoción de viviendas).

Existe otro elemento significativo que diferencia a Prima de las otras grandes inmobiliarias, y es que el mayor accionista de cada una de ellas es un gran banco español. Esta circunstancia le da una gran agilidad, gracias a la cual, Prima ha podido hacerse con una de las mejores carteras de inmuebles en rentabilidad del país, y crecer a un ritmo muy superior en los últimos años, en comparación con otras compañías inmobiliarias.

La fusión con Vallehermoso Renta supondrá la configuración del grupo inmobiliario más grande y equilibrado del mercado español. Dada la existencia de estrategias empresariales complementarias y afines, en particular en lo que respecta a la expansión internacional de sus actividades, con la fusión se creará una gran compañía inmobiliaria española en el sector de alquileres, con vocación de ser la primera en dicho sector.

La fusión tendrá como resultado el fortalecimiento de la posición competitiva de ambas sociedades y el liderazgo del mercado español, lo que, en particular, significa:

- ✦ Una oportunidad única de crecer significativamente en la actividad de rentas dentro del mercado doméstico.

- ✦ Un mayor peso de las actividades de alquileres (rentas), lo que supone una mayor recurrencia y estabilidad de resultados.
- ✦ Complementariedad geográfica y por tipo de activo.

IV.2.7 Acontecimiento excepcionales

No ha habido acontecimientos excepcionales ni en Prima Inmobiliaria ni en ninguna de las que filiales que hayan tenido influencia significativa en las informaciones contenidas en el presente apartado IV.2.

IV.3 CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES

IV.3.1 Grado de estacionalidad del negocio o negocios del emisor

La actividad central de Prima Inmobiliaria, el arrendamiento de inmuebles, no presenta un carácter estacional. Hay que constatar, sin embargo, que sí se ve influida por el nivel de actividad económica, acusando, por tanto, la evolución cíclica propia de todo negocio inmobiliario. Los valores de los inmuebles, el precio de los alquileres y las tasas de desocupación están directamente relacionados con el estado de la economía, los tipos de interés y otros factores. Este hecho se puso de manifiesto en la crisis vivida por el sector desde 1991 hasta 1996 a causa de la recesión económica en que se vio sumida nuestra economía. Aunque el sector inmobiliario español ha experimentado una fuerte recuperación desde 1996, no se puede garantizar la duración del ciclo. En este sentido, si bien es cierto que puede haber una cierta ralentización en la evolución de las tasas de crecimiento, la actividad económica seguirá creciendo a mayor ritmo que los otros países del entorno euro, según los datos proporcionados por el Ministerio de Economía.

Prima Inmobiliaria ha tomado una serie de medidas para atenuar los efectos de un cambio de ciclo. Entre ellas cabe destacar un endeudamiento a largo plazo a tipo fijo y evitar las promociones inmobiliarias.

IV.3.2 Información sobre la eventual dependencia del emisor respecto de patentes y marcas

Las actividades de Prima Inmobiliaria no dependen ni están influenciadas por patentes ni marcas.

IV.3.3 Indicaciones relativas a la política de investigación y desarrollo de nuevos productos y procesos durante los tres últimos ejercicios

No hay actividades relacionadas con la investigación y desarrollo que deban reseñarse.

IV.3.4 Indicación de cualquier litigio o arbitraje que puede tener o haya tenido, en un pasado reciente, una incidencia importante sobre la situación financiera o de negocio del emisor

Prima Inmobiliaria no está incurso en ningún litigio o arbitraje cuyo resultado puede o pudiera perjudicar de forma significativa su situación financiera o el desarrollo de su actividad.

IV.3.5 Interrupción de las actividades de Prima Inmobiliaria

Prima Inmobiliaria no ha sufrido interrupciones significativas de sus actividades, en su pasado reciente.

IV.4 INFORMACIONES LABORALES

IV.4.1 Número medio de empleados y su evolución durante los tres últimos ejercicios

Durante los tres últimos ejercicios, el número de empleados de Prima Inmobiliaria ha tenido la siguiente evolución:

	1999	1998	1997
Número de empleados	17	15	5
Gastos de personal (millones Ptas.)	302	185	139

Al cierre de los ejercicios 1999, 1998 y 1997 la distribución de la plantilla de Prima Inmobiliaria era la siguiente:

FUNCIÓN	1999	1998	1997
directivos ejecutivos	3	3	3
directores inmobiliarios	4	3	2
responsable de inversores y analistas	1	-	-
responsables área financiero-administrativa	2	2	1
auxiliares de administración y secretariado	7	7	3
TOTAL	17	15	9

A la fecha de verificación del presente Folleto, todos los empleados de la sociedad mantienen contratos de carácter fijo.

IV.4.2. Negociación colectiva en el marco de la sociedad

No se aplica formalmente ningún convenio colectivo.

IV.4.3. Descripción de la política seguida por la sociedad en materia de ventajas al personal y, en particular, en materia de pensiones de toda clase

No hay contraída por parte de Prima Inmobiliaria ningún compromiso u obligación en materia de pensiones. La sociedad ha formalizado seguros de vida y accidente a favor de sus tres ejecutivos de la sociedad que comportan unas primas para la sociedad de 1.071.000 pesetas anuales en su conjunto.

Créditos a los administradores

Se ha concedido a los miembros ejecutivos del Consejo de Administración la posibilidad de acceder a créditos concedidos por Prima Inmobiliaria por un límite conjunto global de ciento noventa millones de pesetas, a tipo de interés de mercado. Dichos créditos, al cierre del ejercicio se encontraban totalmente dispuestos. Este incentivo fue sometido y aprobado por el Comité de Remuneraciones.

Plan de opciones sobre acciones

Dentro del plan de incentivos que aprobó en 1998 el Comité de Remuneraciones, con el fin de fidelizar la labor de sus ejecutivos así como para obtener los mejores resultados de su gestión, la Sociedad ha implantado un plan de opciones sobre acciones de la propia sociedad. Este plan de opciones se describe con detalle en el apartado VI.8 del Presente Folleto.

IV.5. POLÍTICA DE INVERSIONES

IV.5.1. Descripción cuantitativa de las principales inversiones, incluidas las participaciones en otras empresas tales como acciones, participaciones, obligaciones etc., realizadas durante los tres últimos ejercicios y en el ejercicio en curso

La estrategia de inversión patrimonial de Prima Inmobiliaria se concentra en la inversión en productos inmobiliarios en rentabilidad, en los sectores de oficinas, industrial y comercial. El elevado nivel de ocupación de los inmuebles, próximo al 100% y la calidad de los inquilinos aseguran la óptima rentabilidad de la inversión. Por lo que respecta a la distribución geográfica del patrimonio de Prima Inmobiliaria, ésta denota una clara tendencia al negocio nacional con el 87% del total invertido, especialmente concentrado en Madrid y Barcelona, con un 59% y un 24% respectivamente.

La adquisición de inmuebles se realiza siguiendo pautas muy claramente establecidas. De cada proyecto de inversión, un tercio se financia con recursos propios y los dos tercios restante, con recursos ajenos. El plazo medio de la deuda financiera se sitúa en 12 años, y a un coste medio ponderado del 5,4%. En el entorno actual, tendente a la subida de tipos de interés, la estructura financiera de Prima Inmobiliaria y las favorables condiciones de su endeudamiento proporcionan un valor implícito añadido al negocio de Prima Inmobiliaria.

Las inversiones inmobiliarias más significativas realizadas durante los tres últimos ejercicios cerrados son los siguientes:

Inmueble adquirido	Importe millones ptas.
<u>1997</u>	
Adquisición de 7 edificios industriales en Madrid y uno en Barcelona al grupo Neinver.	4.317
Adquisición de 5 edificios en industriales en Azuqueca de Henares (Madrid).	2.196
Compra de 5.724 m ² de locales comerciales en el centro comercial Centro Oeste de Majadahonda (Madrid).	2.741
Adquisición de 1.237 m ² de locales comerciales y 10.309 m ² de oficinas ubicadas en el Centro Comercial Madrid-2 La Vaguada	2.925
Compra del centro logístico de la empresa de distribución Decatlón en San Esteve Sesrovires (Barcelona).	1.200
Total Año 1997	13.379
<u>1998</u>	
Adquisición de edificio de oficinas de alta calidad en la Diagonal 605-607 de Barcelona con una superficie de 14.795 m ²	6.796
Adquisición de 112 locales, con un total de 36.168m ² , en el Centro Comercial Parque Corredor (Torrejón de Ardoz, Madrid)	10.634
Compra del edificio de oficinas Prima O'Donnell de Madrid (27.675 m ²)	9.594
Compra de edificio de oficinas en la avenida Diagonal 514 de Barcelona	5.004
Adquisición del edificio Muntadas de Barcelona, edificio de 24.407 m ² situado en el parque de negocios del aeropuerto de Barcelona	4.030
Compra del edificio de oficinas situado en el número 56 del Paseo de Gracia de Barcelona	3.611
Compra de edificio en el número 30 de la Gran Vía de Madrid	3.018

Compra de edificio de oficinas de 6.800 m ² en la calle Pedro Valdivia de Madrid (junto al Paseo de la Castellana)	1.862
Adquisición de once locales, alquilados al banco francés BNP, en diversas ciudades españolas.	953
Resto inferior a 1.000 millones	2.017
Total Año 1998	47.519

1999

Compra de edificio de oficinas de 18.024 m ² en el número 41 de la calle Capitán Haya de Madrid	9.413
Compra de edificio de oficinas de 10.732 m ² en el número 187 de la calle Príncipe de Vergara de Madrid	6.805
Formalización de opción de compra para adquirir el edificio Barclays Financial Center de Miami (48.000 m ² y 1.100 plazas de garaje en el centro del distrito de negocios)	2.400
Compra del 50% del edificio de oficinas Omni de Lisboa	1.180
Compra de los edificios industriales Aitena Fase I y S.L.I. Fase III de Guadalajara	1.532
Resto inferior a 1.000 millones de pesetas	2.221
Total año 1999	23.551

TOTAL (1997, 1998, 1999)	84.449
---------------------------------	---------------

INVERSIONES INMOBILIARIAS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

millones de pesetas

Adquisición del 57,7% de la zona comercial Parque Astur (Avilés)	2.838
Adquisición de 2 naves situadas en Puerto Seco, Corredor de Henares (Madrid)	998
Adquisición de naves industriales en Zaragoza	1,274
Terrenos en Sant Cugat 2, Barcelona	1.533
Locales adicionales en Centro Olate	801
Resto inferior a 500 millones de pesetas	317
TOTAL	7.761

IV. 5.2. Inversiones internacionales

Por otra parte, durante el ejercicio 1999, Prima Inmobiliaria ha apostado por las posibilidades que brinda la incipiente globalización de los mercados en un sector como el inmobiliario, que hasta ahora era fundamentalmente local y pensando que la diversificación geográfica ayudaría a suavizar la ciclicidad del sector. Lo que a finales de 1998 comenzó con el intercambio accionario del 5% de la compañía inmobiliaria alemana RSE y Prima Inmobiliaria, se convirtió a finales de 1999 en una asociación a tres bandas, fortalecida por cruces accionariales entre la inmobiliaria alemana RSE, la suiza Maag Holding y Prima Inmobiliaria. Esta asociación empresarial es la primera que existe a nivel paneuropeo en el sector, y persigue la consecución de proyectos puntuales, de bajo riesgo, de adquisición de inmuebles o carteras de inmuebles en rentabilidad situados dentro del territorio europeo, en los que siempre exista un socio conocedor del mercado local. Prima Inmobiliaria tenía, a 31 de diciembre de 1999, tres inmuebles al 50% con RSE: Paseo de Gracia 56, en Barcelona, el edificio Omni de Lisboa y el edificio Descartes de Luxemburgo, los tres son edificios de oficinas y representan una inversión para Prima de casi 4.000 millones de pesetas. Dichas inversiones se siguen manteniendo en fechas próximas al cierre del ejercicio 2000, con la excepción de la inversión efectuada en el edificio Omni, ya que ante la evolución favorable y una oferta, hicieron que , previo consentimiento de los propietarios, este fuese enajenado.

Las principales inversiones internacionales realizadas a 31 de agosto de 2000 son las siguientes:

Inversión	Tipo de inversión	Importe (millones de pesetas)
WCM, AG	Corporativa	2.298
Maag Holding	Corporativa	5.212
RSE Projektmanagement	Corporativa	575
RSE Eurolux, GmbH		421
TOTAL		8.506

IV.5.3. Inversiones en curso. Inversiones comprometidas en firme.

Al cierre del ejercicio del 2000, la sociedad tiene acordado y pendiente de formalización la adquisición de 2 inmuebles, que son:

- Naves industriales en Cabanillas del Campo, Guadalajara, por un importe de 2.800 millones de pesetas.
- Edificio, destinado a oficinas en Arroyo de la Vega (Alcobendas), por un importe de 8.500 millones de pesetas.

IV.6 PRINCIPALES ACTIVIDADES DE VALLEHERMOSO RENTA

IV.6.1 Antecedentes

Vallehermoso Renta, S.A. Unipersonal (en adelante, "Vallehermoso Renta") se constituyó como sociedad anónima en España con el nombre de Inibérica, S.A. el 3 de septiembre de 1964 por tiempo indefinido. Por acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 21 de julio de 2000, la Sociedad cambió su denominación por la de Vallehermoso Renta, S.A. Unipersonal.

Su objeto social y su actividad principal consiste en el desarrollo de todas aquellas actividades dirigidas a la adquisición y construcción de fincas urbanas, para su explotación en forma de arriendo o posterior enajenación de las mismas.

Con fecha 28 de julio de 2000, la Junta General de Accionistas adoptó el acuerdo de realizar una ampliación de capital que fue desembolsada mediante aportación no dineraria del accionista único, Vallehermoso, S.A., de la rama de actividad correspondiente al arrendamiento de inmuebles. Esta aportación no dineraria se enmarca dentro del proceso de reestructuración de Vallehermoso, S.A., consistente en la filialización de las actividades de arrendamiento de inmuebles, promoción inmobiliaria y servicios.

El valor neto de la aportación ascendió a 63.619 millones de pesetas, de los cuales 13.499 millones de pesetas correspondieron a la ampliación de capital, con una prima de emisión de 50.120 millones de pesetas. Esta ampliación se escrituró con fecha 18 de agosto de 2000.

El Grupo Vallehermoso Renta se ha formado con fecha 18 de agosto de 2000, como consecuencia de la suscripción del aumento de capital por su único accionista, Vallehermoso, S.A. mediante la aportación no dineraria de la rama de actividad correspondiente al arrendamiento de bienes inmuebles, que incluyó las acciones de las sociedades participadas cuya actividad exclusiva fuese también la anteriormente mencionada. Por tanto, consideramos el 31 de agosto de 2000 como fecha de primera consolidación.

Las sociedades dependientes que forman parte del grupo Vallehermoso Renta y el porcentaje de participación de Vallehermoso Renta, S.A.U. en ellas son las siguientes:

Sociedad (1)	Porcentaje de participación
Porto Pí, S.A.	73,68%
San Juva, S.A.	100,00%
Menálvoro, S.A.	100,00%
Indumob, S.A.	100,00%
Nisa-V.H.	100,00%
Vallepark Inc,	100,00%
Trade Center S.A.	100,00%
Parking Palau, S.A.	33,00%
Lusivial Promoçao e Gestao Inmobiliaria, S.A.	49,00%

(1) Tal y como se describe en el apartado siguiente, recientemente se ha constituido la sociedad Vallehermoso Patrimonio,S.I.L., S.A. siendo el 100% del capital de Vallehermoso Renta.

IV.6.2. Actividades principales de Vallehermoso Renta. Descripción del negocio.

Vallehermoso Renta centra su actividad, como compañía Inmobiliaria, en la tenencia, adquisición y promoción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo.

Este perfil patrimonialista asegura una fuente de ingresos recurrente y de gran estabilidad.

Así, Vallehermoso Renta está trabajando en todos los productos inmobiliarios susceptibles de ser explotados en arrendamiento, y estratégicamente diversificado tanto por productos como geográficamente.

A 31 de octubre de 2000 Vallehermoso Renta explota un parque de inmuebles en alquiler de 761.138 m2 compuesto por oficinas, centros comerciales, viviendas, hoteles y aparcamientos, con el siguiente reparto:

	Viviendas	Oficinas	Locales	Hoteles	Garajes
Superficie (M²)	209.209	194.138	144.347	18.579	194.856

Además de en los sectores anteriores, Vallehermoso Renta está desarrollando nuevos productos en los sectores de centros Comerciales, Hoteles y, más recientemente, en el sector de residencias de la tercera edad.

La cifra de alquileres se sitúa en la actualidad por encima de los 893 millones de pesetas brutas mensuales y con unas previsiones para el patrimonio existente, sólo por revisiones y actualizaciones de renta, de mas de 1.140 millones de pesetas mensuales. Así, el desfase entre precios de mercado y la capacidad de revisión de rentas en edificios consolidados, implica un potencial de crecimiento importante de los ingresos del Grupo, muy superior al IPC.

La progresiva actualización de las rentas en función del mercado de alquileres, así como por la aplicación de la Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, constituye uno de los objetivos prioritarios en la gestión patrimonial del Grupo Vallehermoso Renta.

La gestión y atención a sus clientes es otro de los ámbitos básicos de la gestión patrimonial. Actualmente Vallehermoso Renta cuenta con una cartera de casi 3.000 clientes.

La gestión integral y comercialización del patrimonio de Vallehermoso Renta la realiza directamente su personal, excepto en el caso de Centros Comerciales, donde cuenta con la colaboración de Valleagora como empresa especializada en el sector.

En la actualidad la desocupación existente es del 4%, si bien hay que tener en cuenta que se centra en activos, procedentes en su mayoría de rentas antiguas, destinados a la venta, por lo que se puede decir que la ocupación de los inmuebles con vocación de permanencia en el patrimonio del Grupo es del 100%.

La calidad de los productos de Vallehermoso Renta, que la permite tener una oferta diferenciada, obliga a emprender tareas de rotación de los inmuebles más obsoletos y menos atractivos.

Vallehermoso Renta mantiene el firme propósito de seguir aumentando su base de negocio de alquiler y a la vez, como hemos visto, proporcionar una renovación de activos que permita aumentar los niveles de competencia y rentabilidad.

Los activos menos interesantes por rentabilidad y calidad serán sustituidos en un plan de cuatro años por inversiones más rentables en sectores que Vallehermoso Renta considera estratégicos.

La gestión propia del patrimonio, bajo los principios de calidad, rentabilidad, creación de valor y atención a sus clientes, ha abierto la posibilidad de ofrecer y realizar este servicio a los Fondos de Inversión Inmobiliaria del Banco Santander Central Hispano, donde el servicio que presta Vallehermoso Renta se centra en el asesoramiento de las inversiones inmobiliarias y en la gestión patrimonial de los edificios.

Como novedad importante cabe resaltar la constitución por Vallehermoso Renta de la primera Sociedad de Inversión Inmobiliaria del país, Vallehermoso Patrimonio S.I.I, S.A. lo que permitirá acogerse a los beneficios fiscales de este tipo de Instituciones y redundará muy positivamente en la rentabilidad de sus inversiones. Vallehermoso, S.A. solicitó el 7 de julio de 2000, al Ministerio de Economía a través de la CNMV, autorización previa para la constitución de la sociedad de referencia, subrogándose en la condición de interesado en el procedimiento administrativo de autorización Vallehermoso Renta, S.A.U. como consecuencia del proceso de filialización ya culminado por Vallehermoso, S.A. y ser Vallehermoso Renta, S.A.U. la receptora de la rama de actividad de alquiler de bienes inmuebles, actividad en la que se encuadra el objeto social de Vallehermoso Patrimonio, S.I.I., S.A.. Se obtuvo la mencionada autorización el 3 de noviembre de 2000 y se otorgó escritura de constitución el 4 de enero de 2001 por el Notario de Madrid D. José Aristónico García, con el nº5 de su protocolo.

La Sociedad de referencia es una institución de inversión colectiva de carácter no financiero, que adopta la forma de sociedad anónima, y cuyo capital inicial de 18.607.331 euros pertenece íntegramente a Vallehermoso Renta, S.A.U.

Aunque no es un requisito imprescindible para su efectiva constitución y aplicación del régimen jurídico que le es propio, es intención que las acciones de la Sociedad de referencia sean negociadas en una Bolsa de Valores, por lo que en el término aproximado de un año se va a realizar una colocación privada para alcanzar el requisito de difusión de los cien accionistas (Reglamento de Bolsas de 1967, ART 32) y en el plazo máximo de tres años se solicitará la admisión a negociación de un 20% o 25% de su capital, pero siempre manteniéndose una posición mayoritaria por parte de Vallehermoso Renta, S.A.U..

Mercado en los que opera Vallehermoso Renta.

Vallehermoso Renta, opera en los sectores de oficinas, industrial y comercial, para cuyo análisis, nos remitimos a lo expuesto en el IV.2.4. Además, Vallehermoso desarrolla su actividad en el sector residencial

El subsector residencial, mantiene su tradicional estabilidad en cuanto a altísimos niveles de ocupación, que se podrá ver beneficiado por las subidas de los tipos de interés y la subida de los precios en venta, lo cual consolida unos eficientes grados de accesibilidad en alquiler en relación a la capacidad de compra. El comportamiento del mercado de trabajo, que evoluciona de forma sólida y positiva, facilita la emancipación de los jóvenes y el desplazamiento de los lugares de trabajo, con el consiguiente aumento de la demanda de vivienda en alquiler.

En cuanto a la oferta se está desarrollando un proceso de mayor actividad para cubrir las necesidades de superficie de calidad en áreas descentralizadas y en los distritos de negocios de las principales ciudades, razón por la que las subidas de los alquileres serán más intensas en este período de ajuste.

IV.6.3 Descripción de la cartera inmobiliaria del grupo Vallehermoso Renta

Los principales datos de la cartera inmobiliaria del grupo Vallehermoso Renta a 31 de octubre de 2000 se recogen en la tabla siguiente:

Sector	Nº edificios	Superficie (m ²)	Nº inquilinos	Renta bruta anual (millones Ptas.)	CNC ¹	Última valoración (millones ptas.)
Oficinas	20	194.138	144	4.821	52.002	88.597
Viviendas	210	209.209	2.208	2.088	20.895	47.236
Locales	-	62.681	160	1.315	6.802	27.947
C. comerciales	4	58.399	316	1.808	13.336	19.602
Hoteles	2	18.579	2	268	4.649	4.800
Industrial	13	22.189	9	185	1.729	1.972
Parkings	6	194.865	-	220	2.585	6.841
TOTAL	255	760.060	2839	10.705	101.998	196.995

¹CNC: Coste Neto Contable

IV.6.4 Circunstancias condicionantes de Vallehermoso Renta

A) Grado de estacionalidad del negocio o negocios de Vallehermoso Renta

Como ya comentamos al referirnos a las circunstancias condicionantes de Prima Inmobiliaria, el arrendamiento de inmuebles no presenta carácter estacional, sin embargo, esta actividad se ve influida por el nivel de actividad económico, acusando la evolución cíclica de todo negocio inmobiliario. Los valores de los inmuebles, el precio de alquiler, y las tasas de desocupación están directamente relacionados con el estado general de la economía, los tipos de interés y otros factores.

B) Información sobre la eventual dependencia del emisor respecto de patentes y marcas

Vallehermoso Renta no tiene inscrita a su favor ninguna patente o marca, y sus actividades no dependen ni están influenciadas por patentes y/o marcas.

C) Indicaciones relativas a la política de investigación y desarrollo de nuevos productos y procesos durante los tres últimos años.

No hay actividades relacionadas con la investigación y el desarrollo que deben reseñarse.

D) Indicación de cualquier litigio o arbitraje que pueda tener o haya tenido, en un pasado reciente, una incidencia importante sobre la situación financiera o de negocio de Vallehermoso Renta

Vallehermoso Renta no está incurso en ningún litigio o arbitraje cuyo resultado puede o pudiera perjudicar de forma significativa su situación financiera o el desarrollo de su actividad.

E) Interrupciones de la actividad de Vallehermoso Renta

Vallehermoso Renta no ha sufrido interrupciones significativas de sus actividades durante los últimos años.

IV.6.5 Informaciones laborales

A) Número medio del personal empleado y evolución durante los 3 últimos ejercicios

La actual Vallehermoso Renta inició sus actividades el pasado 18 de agosto de 2000. Desde dicha fecha, se han incorporado cuarenta trabajadores a la sociedad, que han generado un gasto de personal de 41,3 millones de pesetas. El gasto de personal, recoge lo devengado en la sociedad Vallehermoso Renta desde el 18 de agosto de 2000 hasta el 30 de septiembre del año 2000. En términos acumulados, si la creación de Vallehermoso Renta hubiera tenido lugar el día 1 de enero de 2000, el gasto de personal, a 30 de septiembre de 2000, se elevaría a 291,5 millones de pesetas.

La retribución percibida desde el 1 de enero de 2000 hasta el 30 de diciembre de 2000, por los altos directivos de Vallehermoso, S.A., que se han incorporado a Vallehermoso Renta ha sido de 51,8 millones de pesetas.

B) Negociación colectiva en el marco de Vallehermoso Renta

No se aplica formalmente ningún convenio colectivo a Vallehermoso Renta

C) Descripción de la política seguida por Vallehermoso Renta en materia de ventajas al personal y, en particular en materia de pensiones de toda clase

No existen beneficios reconocidos al personal ni planteamientos o esquemas de opciones de compra sobre acciones de Vallehermoso Renta.

Las obligaciones contraídas con los trabajadores de Vallehermoso Renta provenientes de Vallehermoso, S.A. en materia de pensiones, seguros de vida y planes de opciones sobre acciones de Vallehermoso, S.A., han sido íntegramente asumidas por Vallehermoso, S.A.

IV.6.6 Política de inversiones

Como ya se ha comentado, Vallehermoso Renta ha iniciado su actividad actual el pasado 18 de agosto de 2000 con la ampliación de capital mediante la ampliación de capital íntegramente suscrita por el accionista único, Vallehermoso, S.A., mediante aportación no dineraria de su rama de actividad de arrendamiento de inmuebles.

CAPÍTULO V

**EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA
Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR Y DE VALLEHERMOSO RENTA**

CAPÍTULO V
EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA
Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR

V.1.- INFORMACIONES CONTABLES INDIVIDUALES DE PRIMA INMOBILIARIA

Se adjunta a continuación un cuadro comparativo del Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de Prima Inmobiliaria, de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 1999, 1998 y 1997.

Se incorpora como **Anexo 1** al presente Folleto el informe de auditoría de las cuentas anuales individuales a 31 de diciembre de 1999, acompañado de los estados financieros y el informe de Gestión de Prima Inmobiliaria correspondientes a dicho período.

V.1.1. CUADRO COMPARATIVO DEL BALANCE Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL ÚLTIMO EJERCICIO CERRADO CON LOS DE LOS DOS EJERCICIOS ANTERIORES.

Tabla V.1.1. CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE PRIMA INMOBILIARIA DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997, 1998 Y 1999¹:

(EN MILLONES DE PESETAS)

Tabla V.1.1.

En millones de pesetas	31/12/1999	31/12/1998	31/12/1997
Cifra de negocio	10.533	2.548	931
Otros ingresos de explotación	22	85	-
Aprovisionamientos	(2.866)	(209)	(344)
Gastos de personal	(302)	(185)	(139)
Amortizaciones de inmovilizado	(885)	(444)	(40)
Variación provisiones de tráfico	(49)	55	-
Otros gastos de explotación	(365)	(288)	(96)
Resultado de explotación	6.088	1.562	312
Resultados financieros	(2.283)	(860)	(26)
Resultados extraordinarios	225	970	415
Resultados antes de impuestos	4.030	1.672	701
Impuestos de sociedades	-	-	-
Resultado del ejercicio	4.030	1.672	701

¹ Cifras extraídas de las cuentas anuales auditadas.

Tabla V.1.2 BALANCES DE SITUACIÓN AUDITADOS DE PRIMA INMOBILIARIA DE LOS EJERCICIOS CERRADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997, 1998 y 1999¹
(EN MILLONES DE PESETAS)

Millones de pesetas	31/12/1999	31/12/1998	31/12/1997
Gastos de establecimiento	951	1.220	279
Inmovilizado inmaterial, neto	-	-	-
Inmovilizado material, neto	78.359	55.391	14.737
Inmovilizado financiero, neto	10.444	5.321	3.628
Acciones propias	1.323	424	-
Deudores a largo plazo	119	217	330
Total inmovilizado	91.196	62.573	18.974
Gastos a distribuir en varios ejercicios	335	178	49
Existencias	1.509	301	509
Deudores	4.703	9.044	2.815
Inversiones financieras temporales	1.190	4.166	3.801
Tesorería	66	70	36
Ajustes por Periodificación	4	1	-
TOTAL ACTIVO	99.003	76.333	26.184
Fondos Propios	41.058	37.623	13.695
Créditos participativos	-	-	11
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.036	17	42
Provisiones para riesgos y gastos	105	116	204
Deudas entidades de crédito L/P	49.666	34.709	5.985
Otras deudas L/P	1.185	960	551
Deudas entidades de crédito C/P	4.479	1.462	438
Otras deudas C/P	1.474	1.446	5.258
TOTAL PASIVO	99.003	76.333	26.184

¹Cifras extraídas de las cuentas auditadas

V.1.2 CUADRO DE FINANCIACIÓN COMPARATIVO DEL ÚLTIMO EJERCICIO CERRADO CON LOS DOS EJERCICIOS ANTERIORES

	<u>En millones de pesetas</u>		
	<u>31.12.99</u>	<u>31.12.98</u>	<u>31/12/97</u>
<u>Orígenes de fondos</u>			
Recursos procedentes de las operaciones	4.936	1.143	52
Ampliación de capital	-	22.255	10.116
Acreeedores a largo plazo	17.156	34.653	5.648
Enajenación y cancelación anticipada de Inmovilizaciones			
- materiales	3.028	7.756	1
- financieras	3.480	1.208	523
Traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	98	150	-
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.675	-	42
Provisión para riesgos y gastos	-	-	45
Total orígenes de fondos	<u>30.374</u>	<u>67.166</u>	<u>16.427</u>
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (disminución del Capital Circulante)	<u>9.156</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Aplicaciones de fondos</u>			
Recursos aplicados en las operaciones	-	-	-
Adquisiciones de inmovilizaciones			
- Gastos de establecimiento	17	1.109	294
- materiales	26.548	47.765	14.067
- financieras	8.603	2.901	84
Deudores a largo plazo	-	37	330
Distribución Prima de emisión	595	-	-
Traspasos a corto plazo y cancelación de créditos participativos	-	11	108
Traspaso a corto plazo y cancelación anticipada de deuda a largo plazo	1.975	5.519	-
Provisión para riesgos y gastos	11	2	16
Gastos a distribuir en varios ejercicios	225	164	49
Cancelación ingresos a distribuir a varios ejercicios	657	24	-
Acciones propias	899	424	-
Total aplicaciones de fondos	<u>39.530</u>	<u>57.956</u>	<u>14.948</u>
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)	<u>-</u>	<u>9.209</u>	<u>1.479</u>

Variación del capital circulante

	En millones de pesetas					
	<u>31.12.99</u>		<u>31.12.98</u>		<u>31.12.97</u>	
	<u>Aument.</u>	<u>Dismin.</u>	<u>Aument.</u>	<u>Dismin.</u>	<u>Aument.</u>	<u>Dismin.</u>
Existencias	1.207	-	-	208	-	26
Deudores	-	4.340	6.229	-	2.602	-
Acreedores	-	3.046	2.789	-	-	4.445
Inversiones financieras temporales	-	2.976	366	-	3.328	-
Tesorería	-	3	33	-	19	-
Ajustes por periodificación	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>1.210</u>	<u>10.366</u>	<u>9.418</u>	<u>208</u>	<u>5.950</u>	<u>4.471</u>
Variación del Capital Circulante		<u>9.156</u>		<u>9.209</u>		<u>1.479</u>

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

	En millones de pesetas		
	<u>31.12.99</u>	<u>31.12.98</u>	<u>31.12.97</u>
	Resultado del período	4.030	1.672
Aumentos:			
Dotaciones a la amortización	885	444	40
Pérdida procedente de la enajenación de inmovilizaciones materiales	89	-	-
Dotación a las provisiones			10
Total aumentos	<u>974</u>	<u>444</u>	<u>50</u>
Disminuciones:			
Aplicaciones provisión riesgos y gastos	-	85	179
Beneficio procedentes de la enajenación de inmovilizaciones materiales	68	888	-
Efecto cancelación de créditos participativos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>519</u>
Total disminuciones	<u>68</u>	<u>973</u>	<u>698</u>
Recursos procedentes / (aplicados) en las operaciones	<u>4.936</u>	<u>1.143</u>	<u>53</u>

V.2. CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE PRIMA INMOBILIARIA

V.2.1 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas de Prima Inmobiliaria

Método de consolidación

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1999 se han preparado a partir de las cuentas anuales individuales de Prima Inmobiliaria y de las sociedades consolidadas e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con la Sociedad dominante. Dichas cuentas anuales se presentan de acuerdo con lo establecido en la legislación mercantil vigente y con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias y el Real Decreto 1815/1991, del 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de las Cuentas

Anuales Consolidadas con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo Consolidado.

Para un análisis detallado de los principios y normas de valoración aplicados en la elaboración de las cuentas anuales de Prima Inmobiliaria, véase el anexo 1 al presente folleto, en el que se incluyen las cuentas anuales individuales y consolidadas de Prima Inmobiliaria del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 1999.

V.2.2.- Balances y Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas de PRIMA INMOBILIARIA Y SOCIEDADES DEPENDIENTES de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 1999, 1998 y 1997.

Se adjuntan cuadros de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 1997, 1998 y 1999 del Balance y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidadas de PRIMA INMOBILIARIA, S.A. y Sociedades Dependientes.

Se incorpora como **Anexo 1** al presente Folleto Informativo el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 1999, acompañado de los estados financieros y el informe de Gestión del Grupo PRIMA INMOBILIARIA y sociedades dependientes correspondientes a dicho período.

Tabla V.2.1. EXTRACTO DE LAS CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS CERRADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997, 1998, 1999¹

(EN MILLONES DE PESETAS)

<i>En millones de pesetas</i>	31/12/99	31/12/98	31/12/97
INGRESOS			
Cifra de negocios:	10.761	2.636	919
- Ingresos por arrendamiento	4.971	2.250	277
- Venta de inmuebles	5.736	361	625
- Prestaciones de servicios	54	25	17
Otros ingresos de explotación	22	85	-
Pérdida de explotación	-	-	-
Ingresos financieros	190	237	94
Resultados financieros negativos	2.336	860	13
Pérdidas de las actividades ordinarias	-	-	-
Beneficios por enajenación de inmovilizado material	68	888	-
Beneficios por operaciones con acciones propias	145	122	-
Ingresos extraordinarios	87	66	538
Ingresos y beneficios (pérdidas) de ejercicios anteriores	89	70	-
Resultados extraordinarios negativos	-	-	-
Pérdidas antes de impuestos	-	-	-
GASTOS			
Aprovisionamientos	2.866	299	334
Gastos de personal	302	185	139
Amortizaciones de inmovilizado	926	444	45
Variación provisiones de tráfico	56	(55)	-

Otros gastos de explotación	528	293	115
Beneficio de explotación	6.105	1.555	286
Gastos financieros y asimilados	2.526	1.097	106
Resultados financieros positivos	-	-	-
Beneficio de las actividades ordinarias	3.769	695	273
Pérdidas procedentes del inmovilizado material, inmaterial y cartera de control	89	18	-
Gastos extraordinarios	13	4	137
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	65	150	27
Resultados extraordinarios positivos	223	975	373
Beneficio consolidado antes de impuestos	3.992	1.670	646
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
Beneficio consolidado del ejercicio	3.992	1.670	646
Resultado atribuido a la minoría	17	-	-
Resultado atribuido a la sociedad dominante	4.009	1.670	646

¹Extracto de las cuentas anuales auditadas

Comentarios sobre variación de cuenta de resultados de 1999/1998

En 1999 el beneficio neto aumentó un 140%. Este importante incremento se debe al crecimiento de los ingresos por alquiler y la venta de terrenos realizado en dicho período. El cash flow alcanzó los 4.990 millones de pesetas. Esta cifra representa un aumento del 142% respecto al cash flow obtenido en el pasado ejercicio.

El ejercicio 1999 estuvo marcado por el importante incremento de los ingresos por alquiler. Si en 1998 se obtuvieron 2.250 millones de pesetas en el año 1999 se alcanzaron casi los 5.000 millones de pesetas. El espectacular crecimiento producido en los últimos años se debe a la propia dinámica inversora de la sociedad que ha permitido, ya a finales del ejercicio, contar con más de 25 inmuebles en alquiler. Además del efecto que han tenido las nuevas incorporaciones de activos durante el ejercicio 1999, el incremento con respecto al ejercicio anterior también a estado motivado por la contabilización completa, en el ejercicio 1999, de las rentas generadas por inmuebles adquiridos en el ejercicio 1998.

Tabla V.2.2 BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS DE LOS EJERCICIOS CERRADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1997, 1998 Y 1999¹

(EN MILLONES DE PESETAS)

ACTIVO	31/12/1999	31/12/1998	31/12/1997
INMOVILIZADO	92.825	59.011	15.540
Gastos de establecimiento	951	1.220	279
Inmovilizaciones materiales	80.558	55.391	14.864
Inmovilizaciones financieras	9.874	1.758	66
Deudores a Largo Plazo	119	217	330
Acciones de la Sociedad Dominante	1.323	425	-
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	335	178	49

ACTIVO CIRCULANTE	7.606	16.256	10.206
Existencias	1.508	2.954	3.290
Deudores	4.733	9.053	2.636
Inversiones financieras temporales	1.195	4.171	4.242
Tesorería	119	77	38
Ajustes por periodificación	51	1	-
TOTAL ACTIVO	100.766	75.445	25.795

¹Cifras extraídas de las cuentas anuales auditadas

(EN MILLONES DE PESETAS)			
PASIVO	1999	1998	1997
FONDOS PROPIOS	41.027	36.345	12.366
Capital suscrito	40.396	40.464	20.232
Prima de emisión	27.575	29.068	27.469
Reservas para acciones propias	1.323	424	-
Reservas especiales	68	-	-
Reservas de la sociedad dominante	(32.334)	(33.853)	(34.417)
Reservas en sociedades consolidadas	(10)	(1.428)	(1.563)
Resultado atribuible a de la Sociedad Dominante	4.009	1.670	646
CRÉDITOS PARTICIPATIVOS	-	-	11
INTERESES MINORITARIOS	38	-	10
DIFERENCIAS NEGATIVAS CONSOLIDACIÓN	-	134	136
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	1.036	17	42
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	111	122	452
ACREEDORES A LARGO PLAZO	52.544	35.670	6.536
Deudas con entidades de crédito	50.952	34.709	5.985
Otros acreedores	1.592	961	551
ACREEDORES A CORTO PLAZO	6.010	3.157	6.242
Deudas con entidades de crédito	4.562	1.461	438
Deudas empresas asociadas	227	245	273
Acreedores comerciales	369	606	268
Otras deudas no comerciales	835	845	5.263
Ajustes por periodificación	17	-	-
TOTAL PASIVO	100.766	75.445	25.795

Extracto de las cuentas anuales auditadas

Comentarios sobre variaciones del balance de 1999/ 1998

(a) Inmovilizado material

Los movimientos de los saldos incluidos en este epígrafe han sido los siguientes:

COSTE	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Terrenos	177	962	-	(65)	1.074
Inmuebles para arrendamiento	55.413	23.005	(1.234)	918	78.103
Instalaciones y mobiliario	77	129	(9)	-	197
Anticipos e inmovilizaciones en curso	78	2.987	-	(854)	2.211

Otro inmovilizado	31	13	(5)	-	39
TOTAL	55.776	27.096	(1.248)	-	81.624

AMORTIZACIONES	Saldo inicial	Dotaciones	Bajas	Saldo final
Terrenos	-	-	-	-
Inmuebles para arrendamiento	366	677	(6)	1.036
Instalaciones y mobiliario	15	11	(4)	21
Anticipos e inmovilizaciones en curso	-	-	-	-
Otro inmovilizado	5	6	(1)	10
TOTAL	385	693	(12)	1.066

VALOR NETO	Saldo inicial	Saldo final
Terrenos	177	1.074
Inmuebles para arrendamiento	55.047	77.067
Instalaciones y mobiliario	63	175
Anticipos e inmovilizaciones en curso	78	2.211
Otro inmovilizado	26	30
TOTAL	55.391	80.557

El incremento de 25.000 millones de pesetas en este epígrafe del balance se debe fundamentalmente al efecto combinado de los siguientes factores:

- ✦ Adquisición de inmuebles para arrendamiento por un importe aproximado de 23.000 millones de pesetas. Las adquisiciones más importantes del ejercicio han sido las siguientes:
 - Edificio de oficinas situado en la calle Capitán Haya número 41 de Madrid por un importe total de 9.413 millones de pesetas.
 - Edificio de oficinas de la calle Príncipe de Vergara número 187, situado también en Madrid, por el que se pagaron 6.805 millones de pesetas.
 - Compra de las naves logísticas Puerto Seco por 1.532 millones de pesetas.
 - Adquisición del 50% del edificio OMNI Lisboa por un importe de 1.180 millones de pesetas.
 - Locales comerciales Retevisión, por los que se han pagado 674 millones de pesetas.
- ✦ Promoción del Edificio de oficinas Sant Cugat de Barcelona, con un coste de 1.658 millones de pesetas.
- ✦ Pago, en el ejercicio 1999, de 1.627 millones de pesetas en concepto de opción de compra sobre un inmueble situado en Miami (Estados Unidos).

- ✦ Venta de inmuebles no estratégicos con un coste asociado de aproximadamente 1.200 millones de pesetas.

(b) Inmovilizado financiero

El saldo de este epígrafe del balance ha pasado de 1.758 millones de pesetas en el ejercicio 1998 a 9.874 millones de pesetas en el ejercicio 1999. Este incremento se debe a que durante el ejercicio 1999 se han realizado inversiones por valor de 8.000 millones de pesetas en empresas del mismo sector inmobiliario a través de las cuales se ha podido diversificar la inversión en mercados distintos al español con rentabilidades superiores y con la ventaja de contar con el know-how de los socios locales de dichos mercados.

En concreto, se ha adquirido el 40% de la sociedad suiza Maag Property Company AG, por 4.162 millones de pesetas, quien a su vez ha adquirido un paquete inmobiliario vendido por la Unión de Bancos Suizos (UBS) por importe de 871,5 millones de francos suizos (91.000 millones de pesetas) correspondientes a 85 inmuebles situados en el triángulo Zurich – Basilea – Berna.

Asimismo, se ha mantenido el porcentaje de participación en RSE AG, al acudir a la ampliación de capital efectuada por esta sociedad, lo que ha supuesto un desembolso de 1.000 millones de pesetas.

Otra inversión significativa ha sido la compra de 44.000 títulos de la sociedad Maag Holding A.G., representativos del 8,73% de su capital social, por un importe total de 1.373 millones de pesetas.

c) Fondos propios

Los movimientos experimentados por las cuentas de fondos propios durante los ejercicios de 1997, 1998 y 1999 han sido los siguientes (en millones de pesetas):

	<u>Capital</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reservas de la sociedad dominante</u>	<u>Reservas en sociedades consolidadas</u>	<u>Pérdidas y Ganancias atribuibles a la Sociedad dominante</u>
Saldo al 01.01.97	10.116	27.469	(36.732)	(1.609)	2.293
Distribución resultado 1996					
- a reservas de la sociedad dominante	-	2.293	-	-	(2.293)
Ampliación de capital 9/97	10.116	-	-	-	-
Variación reservas sociedades consolidadas	-	-	21	45	-
Resultado al 31.12.97	-	-	-	-	646
Saldo al 31.12.97	20.232	27.469	(34.418)	(1.563)	646

	<u>Capital</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reservas Para Acciones Propias</u>	<u>Reservas de la sociedad dominante</u>	<u>Reservas en sociedades consolidadas</u>	<u>Pérdidas y Ganancias atribuibles a la Sociedad dominante</u>
Saldo al 01.01.98	20.232	27.469	-	(34.418)	(1.564)	646
Distribución resultado 1997 a reservas de la Soc. dominante	-	-	-	646	-	(646)
Ampliación de capital 6/98	20.232	2.023	-	-	-	-
Traspaso Reservas	-	(424)	424	-	-	-
Variación reservas en sociedades consolidadas	-	-	-	(81)	135	-
Resultado al 31.12.98	-	-	-	-	-	1.670
Saldo al 31.12.98	40.464	29.068	424	(33.853)	(1.429)	1.670

	<u>Capital</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reservas Para Acciones Propias</u>	<u>Reservas Especiales</u>	<u>Reservas de la sociedad dominante</u>	<u>Reservas en sociedades consolidadas</u>	<u>Pérdidas y Ganancias atribuibles a la Sociedad dominante</u>
Saldo al 01.01.99	40.464	29.068	424	-	(33.853)	(1.429)	1.670
Distribución resultado 1998							
- a reservas de la Sociedad dominante	-	-	-	-	1.670	-	(1.670)
Reducción Capital / Euros	(68)	-	-	68	-	-	-
Traspaso Reservas	-	(899)	899	-	-	-	-
Devolución Prima de Emisión	-	(595)	-	-	-	-	-
Variación reservas en sociedades consolidadas	-	-	-	-	(151)	1.419	-
Resultado al 31.12.99	-	-	-	-	-	-	4.009
Saldo al 31.12.99	<u>40.396</u>	<u>27.575</u>	<u>1.323</u>	<u>68</u>	<u>(32.334)</u>	<u>(10)</u>	<u>4.009</u>

Las variaciones más significativas en los fondos propios, durante el ejercicio 1999, son las siguientes:

- Con fecha 20 de abril de 2000, la Junta General de Accionistas de Prima Inmobiliaria acordó la devolución de 15 pesetas por acción con cargo a la reserva de Prima de Emisión.
- En la misma fecha, la Junta General de Accionistas de Prima Inmobiliaria decidió también reducir el valor nominal de las acciones de 6,01 euros a 6 euros, motivo por el cual se constituyó una reserva especial por 68 millones de pesetas.
- En virtud del artículo 79.3 de la Ley de Sociedades Anónimas ha sido creada la Reserva para Acciones Propias por el importe de la autocartera, mediante el traspaso de reservas de libre disposición.
- El resultado del ejercicio, 4.009 millones de pesetas, se ha destinado a la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores (este movimiento no se refleja en el cuadro anterior al haberse producido después del cierre del ejercicio).

d) Acreedores a largo plazo

El incremento de este epígrafe, que pasa de 35.670 millones de pesetas, a 31 de diciembre de 1998, a 52.544 millones de pesetas a 31 de diciembre de 1999 se debe fundamentalmente a préstamos hipotecarios, con vencimiento superior a un año, obtenidos de diferentes instituciones de crédito para financiar las inversiones en inmuebles realizadas durante el ejercicio 1999.

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

2001	1.896
2002	2.006
2003	2.106
2004	2.140
Años posteriores	<u>39.505</u>
Total préstamos hipotecarios a largo plazo	<u>47.652</u>
Otros préstamos a largo plazo	<u>3.300</u>
Total deudas con entidades de crédito a largo plazo	<u>50.952</u>

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

En este epígrafe se recogen también 406 millones de pesetas de deudas de empresas asociadas que se refieren en su totalidad al préstamo que la sociedad filial Prima-Rse (OMNI) Sociedad Inmobiliaria, S.A. ha recibido de RSE Grundbesitz Ibérica, S.L. accionista al igual que Prima Inmobiliaria del 50% de Prima-Rse.

Por último, este epígrafe incluye 1.000 millones de pesetas correspondientes a las fianzas legales y contractuales exigidas a los arrendatarios como garantía de cobro de las rentas. Estas son ingresadas a su vez por el importe legalmente establecido en las correspondientes cámaras de la propiedad urbana.

V.2.3 CUADRO DE FINANCIACIÓN CONSOLIDADO COMPARATIVO DEL ÚLTIMO EJERCICIO CERRADO CON LOS DOS EJERCICIOS ANTERIORES (NO AUDITADO)

	<u>En miles de pesetas</u>	
	<u>31.12.99</u>	<u>31.12.98</u>
<u>Orígenes de fondos</u>		
Recursos procedentes de las operaciones	4.955.853	1.140.830
Ampliación de capital	-	22.255.276
Acreeedores a largo plazo	18.442.904	34.653.174
Enajenación y cancelación anticipada de Inmovilizaciones		
- materiales	3.027.892	7.756.471
- financieras	26.070	1.208.022
Traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	97.577	150.000
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	<u>1.675.468</u>	-
Total orígenes de fondos	<u>28.225.764</u>	<u>67.163.773</u>
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (disminución del Capital Circulante)	<u>11.503.208</u>	<u>-</u>
<u>Aplicaciones de fondos</u>		
Recursos aplicados en las operaciones	-	-
Adquisiciones de inmovilizaciones		
- Gastos de establecimiento	16.993	1.108.940
- materiales	27.095.952	47.764.538
- financieras	8.142.048	2.901.230
Deudores a largo plazo	-	36.500
Distribución prima de emisión	594.706	-
Traspasos a corto plazo y cancelación de créditos participativos	-	10.807
Traspaso a corto plazo y cancelación anticipada de deuda a largo plazo	2.086.990	5.591.789
Provisión para riesgos y gastos	11.000	2.500
Gastos a distribuir en varios ejercicios	225.258	163.836
Cancelación ingresos a distribuir a varios ejercicios	657.127	24.294
Acciones propias	<u>898.898</u>	<u>424.247</u>
Total aplicaciones de fondos	<u>39.728.972</u>	<u>58.028.681</u>
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)	<u>-</u>	<u>9.135.092</u>

Variación del capital circulante

	En miles de pesetas			
	31.12.99		31.12.98	
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>
Existencias	-	1.445.509	-	336.330
Deudores	-	4.320.535	6.417.607	-
Acreedores	-	2.853.022	3.085.163	-
Inversiones financieras temporales	-	2.976.075	-	70.955
Tesorería	42.810	-	38.924	-
Ajustes por periodificación	<u>49.123</u>	<u>-</u>	<u>914</u>	<u>-</u>
Total	<u>91.933</u>	<u>11.595.141</u>	<u>9.542.608</u>	<u>407.285</u>
Variación del Capital Circulante	<u>11.503.208</u>			<u>9.135.092</u>

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

	En miles de pesetas	
	<u>31.12.99</u>	<u>31.12.98</u>
Resultado del período	4.009.166	1.670.022
Aumentos:		
Dotaciones a la amortización	925.755	443.550
Pérdida procedente de la enajenación de inmovilizaciones materiales	<u>88.675</u>	<u>-</u>
Total aumentos	<u>1.014.430</u>	<u>443.550</u>
Disminuciones:		
Aplicaciones provisión riesgos y gastos	-	85.206
Beneficio procedentes de la enajenación de inmovilizaciones materiales	<u>67.743</u>	<u>887.536</u>
Total disminuciones	<u>67.743</u>	<u>972.742</u>
Recursos procedentes / (aplicados) en las operaciones	<u>4.955.853</u>	<u>1.140.830</u>

V.2.4. CUADRO DE RATIOS DE ENDEUDAMIENTO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS, 1997, 1998 y 1999.

Mill. de Ptas.	Ejercicio 1997	Ejercicio 1998	Ejercicio 1999
Endeudamiento financiero a largo plazo	5.985	34.709	50.952
Endeudamiento financiero a corto plazo	438	1.462	4.562
Tesorería e inversiones financieras	-4.280	-4.248	-1.314
Endeudamiento financiero neto	2.143	31.923	54.200
FONDOS PROPIOS	12.366	36.345	41.028
% Endeudamiento financiero/Fondos Propios	17,33%	87,83%	132,10%
Otras deudas a largo plazo	551	960	1.592
Acreeedores totales	13.429	39.100	59.738
% Acreeedores a largo plazo/Acreeedores totales	4,10%	2,46%	2,66%
Acreeedores a corto plazo	5.804	1.695	1.448
Acreeedores Totales	13.429	39.100	59.738
% Acreeedores a corto plazo/Acreeedores totales	43,22%	4,34%	2,42%
Endeudamiento financiero	6.423	36.171	55.514
Deudas Totales	13.429	39.100	59.738
% Endeudamiento financiero/deudas totales	47,83%	92,51%	92,93%

(Fuente: Prima Inmobiliaria)

Para el análisis de estos ratios financieros hay que destacar dos factores que son comunes a las compañías del sector inmobiliario en renta. El primero de ellos es que los balances están valorados a costes históricos sin aflorar reservas por las plusvalías implícitas de los inmuebles que son la base para poder financiar estos. El segundo es que la financiación hipotecaria es la principal carga que tienen las inversiones. Como se indica, en el apartado V.2.2. d) del presente Folleto informativo, las financiaciones hipotecarias representan aproximadamente el 60-65% del coste de la inversión, siendo por consiguiente la partida más importante con respecto a las deudas totales de la sociedad.

V.2.5 CUADRO DE EVOLUCIÓN DEL FONDO DE MANIOBRA, CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 1997,1998 y 1999.

Mill. de Ptas.	Ejercicio 1997	Ejercicio 1998	Ejercicio 1999
Existencias	3.290	2.954	1.508
Deudores	2.636	9.053	4.733
Ajustes por Periodificación de Activo	1	1	51
Deudas con empresas asociadas	-273	-245	-227
Acreeedores Comerciales	-268	-606	-369
Otras deudas no comerciales	-5.263	-845	-835
Ajustes por Preriodificación de Pasivo	0	0	-17
Fondo de Maniobra de Explotación	123	10.312	4.844
Fondo de Maniobra de Explotación neto de Existencias	-3.167	7.358	3.336
Inversiones Financieras Temporales	4.242	4.171	1.195
Tesorería	38	77	119
Deudas con Ents. de Crédito	-438	-1.462	-4.562
FONDO DE MANIOBRA NETO	3.965	13.098	1.596

(Fuente: Prima Inmobiliaria)

Como consecuencia de las dos ampliaciones de capital efectuadas en los ejercicios económicos de 1997 y 1998, la sociedad ha gozado de recursos financieros que hacen que las posiciones netas de fondo de maniobra sean positivas fundamentalmente debida a las cantidades deudoras, correspondientes al IVA pendiente de recuperar de las Administraciones Tributarias por las adquisiciones de inmuebles y al exceso de tesorería mantenidas para hacer frente a los compromisos de adquisición formalizados con anterioridad a fecha de cierre.

V. 3. EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE VALLEHERMOSO RENTA

Si bien Vallehermoso Renta se constituyó en el año 1964 con la denominación "Inibérica, S.A." no ha sido hasta el mes de julio de 2000 cuando ha empezado a desarrollar la actividad que actualmente constituye su objeto social. En concreto, fue la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 28 de julio de 2000 la que aprobó una ampliación de capital que fue desembolsada mediante aportación no dineraria del accionista único, Vallehermoso, S.A., de la rama de actividad correspondiente al arrendamiento de inmuebles. Esta aportación no dineraria se enmarcó dentro del proceso de reestructuración de Vallehermoso S.A. consistente en la filialización de las actividades de arrendamiento de inmuebles, promoción y servicios.

El valor neto de la aportación ascendió a 63.619 millones de pesetas, de los cuales 13.499 millones de pesetas correspondieron a la ampliación de capital, con una Prima de emisión de 50.120 millones de pesetas. Esta ampliación se elevó a público con fecha 18 de agosto.

Asimismo, por acuerdo de la Junta de General de Accionistas de 21 de julio de 2000, se cambió la denominación por la actual, Vallehermoso Renta, S.A.

Por tanto, teniendo en cuenta lo anterior, en el presente Folleto se incluye únicamente información de Vallehermoso Renta posterior al mes de julio de 2000, ya que, antes de esa fecha, la sociedad estaba prácticamente inactiva y sin patrimonio.

V.3.1. BALANCE INDIVIDUAL AUDITADO DE VALLEHERMOSO RENTA A 31 DE AGOSTO DE 2000.

El balance adjunto ha sido preparado y formulado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 238.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas con el objeto exclusivo de la fusión entre Prima Inmobiliaria y Vallehermoso Renta.

Los administradores de Vallehermoso Renta han formulado el balance de fusión de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y las normas de valoración y clasificación contenidas en la legislación mercantil y en las Normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias.

(EN MILLONES DE PESETAS)	
ACTIVO	31/8/2000
INMOVILIZADO	111.959
Inmovilizado inmaterial	3.594
Terrenos	5.391
Construcciones para arrendamiento	67.232
Construcciones para uso propio	98
Otros conceptos	94
Construcciones en curso	9.713
Amortización acumulada	(7.540)
Provisión por depreciación	(400)
Inmovilizado material	74.588
Inmovilizaciones financieras	33.722
Deudores a largo plazo	55
ACTIVO CIRCULANTE	2.186
Existencias	1.277
Deudores	524
Inversiones Financieras Temporales	381
Tesorería	4
TOTAL ACTIVO	114.145

(Extraído del balance de fusión auditado por PricewaterhouseCoopers que se adjunta como **Anexo 3**)

(EN MILLONES DE PESETAS)

PASIVO	
FONDOS PROPIOS	63.646
Capital suscrito	13.521
Prima de emisión	50.120
Reservas	8
Beneficio del periodo	(3)
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	376
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	152
ACREEDORES A LARGO PLAZO	48.534
Entidades de crédito	8.781
Otros acreedores	4994
Empresas del grupo y asociadas	34.759
ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.437
Entidades de crédito	97
Deudas con empresas del grupo	45
Acreedores comerciales	1.150
Otras deudas no comerciales	4
Ajustes por periodificación	141
TOTAL PASIVO	114.145

(Extraído del balance de fusión auditado por PricewaterhouseCoopers que se adjunta como **Anexo 3**)

V.3.2. BALANCE CONSOLIDADO AUDITADO DE VALLEHERMOSO RENTA A 31 DE AGOSTO DE 2000

V.3.2.1. Bases de presentación

(EN MILLONES DE PESETAS)

ACTIVO	31/8/2000
INMOVILIZADO	122.287
Gastos de establecimiento	1
Inmovilizado inmaterial	5.028
Terrenos	5.391
Construcciones para arrendamiento	106.977
Construcciones para uso propio	98
Otros conceptos	97
Construcciones en curso	10.810
Amortización acumulada	(8.546)
Provisión por depreciación	(400)
Inmovilizado material	114.427
Inmovilizaciones financieras	2.769
Deudores a largo plazo	62

Gastos a distribuir en varios ejercicios	22
ACTIVO CIRCULANTE	6.550
Existencias	1.660
Deudores	4.678
Tesorería	212
TOTAL ACTIVO	128.859

(Extraído del balance auditado por PricewaterhouseCoopers, que se adjunta como **Anexo 4**)

(EN MILLONES DE PESETAS)

PASIVO	
FONDOS PROPIOS	66.452
Capital suscrito	13.521
Prima de emisión	50.120
Otras reservas de la sociedad dominante	1.562
Reservas en sociedades consolidadas por integración global y proporcional	2.787
Reservas en sociedades puestas por equivalencia	(1.602)
Diferencias de conversión de sociedades puestas en equivalencia	10
Diferencias de conversión sociedades por integración global y proporcional	57
Beneficio consolidado	(3)
SOCIOS EXTERNOS	382
DIFERENCIAS NEGATIVAS DE CONSOLIDACIÓN	99
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	377
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	304
ACREEDORES A LARGO PLAZO	57.687
Entidades de crédito	18.923
Otros acreedores	5.315
Empresas del grupo y asociadas	33.449
ACREEDORES A CORTO PLAZO	3.558
Entidades de crédito	148
Deudas con empresas del grupo	4
Acreedores comerciales	2.793
Otras deudas no comerciales	289
Ajustes por periodificación	324
TOTAL PASIVO	128.859

(Extraído del balance de fusión auditado por PricewaterhouseCoopers, que se adjunta como **Anexo 4**)

1. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACION APLICADOS

El balance consolidado y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en la legislación mercantil vigente y por las normas de Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias. Para un mayor análisis de los principios y normas de valoración aplicados véase el informe de auditoría del balance de fusión de Vallehermoso Renta que se adjunta como **Anexo 3** al presente Folleto, así como el informe de auditoría del balance de situación y notas explicativas a 31 de agosto de 2000 de Vallehermoso Renta y sociedades dependientes, que se adjunta como **Anexo 4**.

2. INMOVILIZADOS MATERIALES

El detalle de este capítulo del balance de situación consolidado al 31 de agosto de 2000 se muestra a continuación:

Coste actualizado	
Terrenos	5.391
Construcciones para arrendamiento	106.977
Construcciones para uso propio	98
Otros conceptos	97
Edificios y otras construcciones en curso	<u>10.810</u>
Total coste actualizado	<u>123.733</u>
Amortización acumulada actualizada	
Construcciones para arrendamiento y uso propio	(8.544)
Otros conceptos	<u>(2)</u>
Total amortización acumulada actualizada	<u>(8.546)</u>
Provisión depreciación inmovilizado	<u>(400)</u>
Coste neto actualizado	<u>114.427</u>

El único accionista de Vallehermoso Renta, S.A., haciendo uso de las distintas disposiciones fiscales de actualización de activos hasta 1983, incrementó el coste y la amortización acumulada de su inmovilizado material por un importe neto de 7.303 millones de pesetas. Además, como consecuencia de la fusión llevada a cabo en el ejercicio 1988, Vallehermoso, S.A. y las sociedades absorbidas revalorizaron sus activos materiales por un importe total de 3.539 millones de pesetas. Por tanto, al traspasar Vallehermoso, S.A. a Vallehermoso Renta, S.A. su rama de actividad correspondiente al arrendamiento de bienes inmuebles, el inmovilizado traspasado también está afectado por estas revalorizaciones.

Al 31 de agosto de 2000, determinados inmuebles se encuentran hipotecados por un importe de 12.397 millones de pesetas, en garantía de la devolución de ciertos préstamos bancarios.

Al 31 de agosto de 2000 el Grupo tiene inmuebles destinados al arrendamiento por valor de 106.977 millones de pesetas, antes de considerar la amortización acumulada.

3. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

Su composición al 31 de agosto de 2000 es como sigue:

Participaciones en empresas del grupo y asociadas no consolidadas	9
Otras inversiones financieras permanentes en sociedades fuera del Grupo	21
Otros créditos a largo plazo	35
Depósitos y fianzas constituidos	1.073
Participaciones en sociedades puestas en equivalencia	<u>1.631</u>
	<u>2.769</u>

i) Otras inversiones financieras permanentes en sociedades fuera del Grupo

Corresponde a participaciones accionariales inferiores al 20%. Al 31 de agosto de 2000 está compuesto en su totalidad por acciones en Nova Icaria, S.A.

ii) Otros créditos a largo plazo

Recoge los préstamos al personal y al comité de dirección para la compra de acciones y obligaciones de Vallehermoso, S.A., adquisición de vivienda y otras finalidades sociales.

iii) Depósitos y fianzas constituidos

Depósitos y fianzas constituidos recoge, principalmente, el 90% de las fianzas cobradas por arrendamientos, depositadas en el Instituto de la Vivienda.

iv) Participaciones en sociedades puestas en equivalencia

Su detalle al 31 de agosto de 2000 es como sigue:

Parking Palau, S.A.	227
Lusival Promoçao e Gestao Inmobiliária, S.A.	<u>1.404</u>
	<u>1.631</u>

Los importes registrados en este epígrafe corresponden a los valores teórico-contables de las participaciones al 31 de agosto de 2000.

4. FONDOS PROPIOS

El detalle de los fondos propios al 31 de agosto de 2000 se muestra a continuación:

Capital	13.521
Prima de emisión	50.120
Reserva legal	5
Otras reservas de la sociedad dominante	1.557
Reservas en sociedades consolidadas:	
Por integración global y proporcional	2.787
Por puesta en equivalencia	(1.602)
Diferencias de conversión	67
Beneficio atribuible a la sociedad dominante	<u>(3)</u>
Total fondos propios	<u>66.452</u>

a) Capital suscrito

Al 31 de agosto de 2000 el capital social de la Sociedad está representado, por 81.262.619 acciones al portador de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

En la Junta General Extraordinaria celebrada el 28 de julio de 2000 se aprobó la ampliación de capital por importe de 13.499 millones de pesetas, con una prima de emisión de 50.120 millones de pesetas, que fue desembolsada por el accionista único, Vallehermoso, S.A. mediante aportación no dineraria de la rama de actividad correspondiente al arrendamiento de inmuebles. Esta aportación no dineraria se enmarca dentro del proceso de reestructuración de

Vallehermoso, S.A., consistente en la filialización de las actividades de arrendamiento de inmuebles, promoción inmobiliaria y servicios.

Todas las acciones gozan de derechos políticos y económicos.

b) Prima de emisión

La prima de emisión, originada como consecuencia de la ampliación de capital social comentada en el párrafo anterior, tiene las mismas restricciones y puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Matriz, incluyendo su conversión en capital social.

c) Reservas sociales consolidadas por integración global y proporcional, y reservas en sociedades puestas en equivalencia

Proceden de resultados de ejercicios anteriores no distribuidos de sociedades participadas que consolidan mediante integración global y proporcional, o por puesta en equivalencia, respectivamente, y de determinados ajustes sobre las cifras consolidadas de dichos ejercicios.

Su detalle por sociedades se presenta a continuación:

	Domicilio	Porcentaje participación	Valor coste de la inversión	Reservas en sociedades consolidadas	
				Integración global	Puesta en equivalencia
Consolidadas por integración global					
Porto Pí, S.A.	Mallorca	73,68%	727	437	---
San Juva, S.A.	Madrid	100%	2.300	570	---
Indumob, S.A.	Madrid	100%	1.095	1.123	---
Menálvaro	Madrid	100%	1.000	678	---
Nisa V.H., S.A.	Madrid	100%	189	7	---
Trade Center Hotel, S.L.S.U.	Barcelona	100%	1	---	---
Vallepark, Inc.	Madrid	100%	185	(28)	---
Subtotal			5.497	2.787	---
Puestas en equivalencia					
Lusival Promoção e Gestao Imobiliária, S.A.	Lisboa	49%	2.912	---	(38)
Parking Palau, S.A.	Valencia	33%	265	---	(1.564)
			3.177	---	(1.602)
No consolidadas			(9)	---	---
Eliminaciones provisiones inversiones financieras			(1.544)		
TOTAL			7.129	2.787	(1.602)

d) Beneficio atribuible a la sociedad dominante

Debido a que la primera consolidación del Grupo Vallehermoso Renta se realiza en la misma fecha en que las sociedades consolidadas entran a formar parte de dicho grupo, el beneficio

atribuible a la sociedad dominante está compuesto por el resultado de la misma a 31 de agosto de 2000.

5. PRESTAMOS Y DEUDAS FINANCIERAS

Su detalle es el siguiente:

	Tipo de interés medio	
Préstamos hipotecarios	4,84%	28
Créditos y préstamos	4,91%	18.896
Deudas con empresas del grupo	5,52%	33.398
Deudas con empresas asociadas	5,5%	<u>51</u>
Subtotal		<u>52.373</u>
Intereses devengados		<u>152</u>
Total		<u>52.525</u>
Menos vencimiento a corto plazo		<u>(152)</u>
Total deuda a largo plazo		<u>52.373</u>

El vencimiento de los préstamos y deudas financieras es el siguiente:

2001	1.761
2002	4.239
2003	4.310
Posteriores	<u>(*) 42.063</u>
Total	<u>52.373</u>

Los préstamos hipotecarios subrogables se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre existencias.

Dentro del epígrafe "Créditos y Préstamos" se encuentran registrados préstamos hipotecarios por importe de 12.937 millones de pesetas, los cuales se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre inmovilizaciones materiales.

(*) Las deudas con Vallehermoso, S.A., único accionista de la Sociedad Matriz, corresponden a préstamos a largo plazo por un importe total de 33.398 millones de pesetas, parte de los mismos instrumentados mediante líneas de financiación con vencimiento inferior a los 18 meses pero con cláusula de prórroga tácita y renovación automática.

6. OTROS ACREEDORES A LARGO PLAZO

Este capítulo del balance de situación consolidado recoge efectos a pagar a largo plazo, de los que la mayor parte vencen en el plazo de dos años. También incluye fianzas y depósitos recibidos.

También recoge el importe del impuesto sobre beneficios diferido por importe de 4.081 millones de pesetas, correspondiente al efecto impositivo de las diferencias temporales del grupo en el reconocimiento de gastos e ingresos a efectos contables y fiscales.

V.4 BALANCE CONSOLIDADO PROFORMA NO AUDITADO A 31 DE AGOSTO DE 2000 DE PRIMA INMOBILIARIA Y VALLEHERMOSO RENTA.

A continuación y a efectos meramente ilustrativos se muestra el Balance de Situación Consolidado Proforma que resultaría si la fusión de Prima Inmobiliaria y Vallehermoso Renta se hubiera realizado el 31 de agosto de 2000.

TESTA				
BALANCE PROFORMA AGREGADO A 31.08.2000 (*)				
(Millones de pesetas)	PRIMA	Vallehermoso Renta	AGREGADO	FUSIÓN
Inmovilizado Material	75.377	114.427	189.804	189.804
Inmovilizado Inmaterial, Gtos. Estab. y a Distribuir	1.082	5.051	6.133	6.133
Inmovilizado Financiero	10.962	2.831	13.793	13.793
Acciones Propias	788		788	788
TOTAL ACTIVO FIJO	88.209	122.309	210.518	210.518
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	11.738	6.550	18.288	18.288
TOTAL ACTIVO	99.948	128.859	228.807	228.807
Fondos Propios	43.383	66.452	109.835	109.835
Intereses Minoritarios	0	382	382	382
Deuda Financiera a L/P	47.375	52.372	99.747	99.747
Otro Pasivo a L/P y Provisiones	1.944	6.095	8.039	8.039
TOTAL PASIVO FIJO	92.703	125.301	218.004	218.004
Deuda Financiera a Corto Plazo	4.196	152	4.348	4.348
Otro Pasivo Circulante	3049	3406	6.455	6.455
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	7.245	3.558	10.803	10.803
TOTAL PASIVO	99.948	128.859	228.807	228.807

(*)Este balance se ha configurado utilizando el balance individual de fusión de Prima Inmobiliaria, elaborado de conformidad con el artículo 236 de la ley de sociedades anónimas. Los auditores de la sociedad han declarado la inmaterialidad y escasa relevancia de las diferencias entre el balance individual de Prima y el balance consolidado de esta misma. La única variación que su realización hubiera supuesto sobre el balance de fusión formulado (individual), habría sido una disminución en el beneficio del período comprendido entre el 1 de enero de 2001 y el 31 de agosto de 2000 y en la cifra de activos y pasivos a la última de dichas fechas de 5 millones de pesetas y 112 millones de pesetas, respectivamente. Se acompaña como **Anexo 12** la carta de los auditores en la que se indica dicha circunstancia. Se ha utilizado asimismo el balance consolidado auditado a 31 de agosto de 2000, de Vallehermoso Renta.

Los Fondos Propios se reducirán en 9.334 millones de pesetas , como se desprende del tratamiento contable expuesto en el apartado II.5.3 del presente Folleto Informativo.

CAPÍTULO VI

**LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN
Y EL CONTROL DEL EMISOR**

CAPÍTULO VI
LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR

VI.1. IDENTIFICACIÓN Y FUNCIÓN EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS QUE SE MENCIONAN:

VI.1.1. Miembros del órgano de administración.

Composición del Consejo de Administración

En el cuadro que aparece a continuación, figuran los miembros del Consejo de Administración de Prima a la fecha de presentación del presente Folleto, con indicación de los datos más relevantes respecto a la función que desempeñan en el seno de dicho Consejo, su fecha de nombramiento y el carácter de su representación.

Cargo	Nombre	Fecha primer Nombramiento	Carácter
Presidente y Consejero Delegado	D. Juan F. Gómez Hall	19/06/75	Ejecutivo
Vicepresidente	D. Alfredo Lafita Pardo	03/04/98	Externo independiente
Vocal	D. Luis López de Herrera-Oria	29/01/93	Ejecutivo
Vocal	D. Laureano Roldán Aguilar(1)	29/01/93	Externo Dominical
Vocal	D. Ramón Blanco Balín	03/04/98	Externo Independiente
Vocal	D. Lutz R.Ristow (2)	20/04/99	Externo Dominical
Vocal	Pirosto Real Estate, S.A.(3)	19/12/96	Externo Dominical
Secretario no Consejero	D. Ventura Garcés Bruses	3/12/85	—

(1) En representación del Grupo Torras, S.A.

(2) En representación de RSE GRUNDBESITZ BETEILIGUNG, S.A.G., sociedad propiedad de la sociedad alemana WCM en más de un 50%.

(3) Representada por D. José Pérez Díaz. La Participación de Pirosto Real Estate en Prima está ostentada a través del Banco del Gotardo, sociedad a su vez controlado por Pirosto Real Estate.

Conforme al criterio general y al criterio de Prima, los Consejeros Externos son aquellos que no son ejecutivos. Los Consejeros Externos pueden ser:

a) Consejeros Dominicales que son nombrados de acuerdo con la propuesta de titulares de participaciones significativas estables

b) Consejeros Independientes que son profesionales independientes de reconocido prestigio no relacionados con el equipo directivo, ni con accionistas significativos.

Conforme a los acuerdos adoptados por la Junta de Prima de 30 de noviembre de 2000, la relación de miembros del Consejo de Administración después de la fusión con Vallehermoso Rentas, S.A., quedará como sigue:

Cargo	Nombre	Carácter
Presidente	D. Juan F. Gómez Hall	Ejecutivo
Consejero Delegado	D. Fernando Rodríguez Avial-Llardent	Ejecutivo
Vocales	D. Luis López de Herrera-Oria	Ejecutivo
	Pirosto Real Estate, S.A.(1)	Dominical
	D. Lutz R. Ristow (3)	Dominical
	D. Emilio Novela Berlín	Dominical ⁽²⁾
	D. José Luis Rodríguez Flecha	Dominical ⁽²⁾
	D. Enrique Álvarez López	Independiente
	D. Segundo Rodríguez García	Dominical ⁽²⁾
	D. José Antonio Rodríguez Álvarez	Dominical ⁽²⁾

(1) Representada por D. José Pérez Díaz

(2) En representación de Vallehermoso, S.A.

(3) En representación de WCM, sociedad que ostenta más de un 50% en RSE GRUNDBESITZ BETEILUNGUN, S.A.G

El Consejo de Administración resultante tras la fusión, decidirá sobre la persona que ocupará el cargo de Secretario del Consejo, no estando definido dicho cargo a la fecha de verificación del presente Folleto Informativo.

Regulación estatutaria del Consejo de Administración

Prima se encuentra administrada por un Consejo de Administración que, según lo dispuesto en el artículo 21 de los Estatutos Sociales, estará compuesto por un número no inferior a tres ni superior a doce, cuyo nombramiento y determinación corresponde a la Junta General; los Consejeros ejercerán sus cargos por el plazo de cinco años pudiendo ser reelegidos en todo momento. De entre las personas que lo integren, se elegirá un Presidente, pudiéndose elegir uno o dos Vicepresidentes.

Los Estatutos Sociales no establecen ninguna previsión en relación con la edad de jubilación de los Consejeros.

No existen requisitos específicos para ser nombrado Consejero, pudiendo los mismos ser accionistas o no de la Sociedad.

El Consejo se reunirá por convocatoria del Presidente cuando lo estime oportuno o lo solicite cualquier Consejero y para que quede validamente constituido se requerirá la concurrencia de la mayoría de sus componentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los concurrentes a la sesión, si bien, excepcionalmente, cuando se trate de delegar facultades en forma permanente o determinar las personas a favor de las cuales haya de producirse la delegación, será preciso el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo.

Otros aspectos relevantes del Consejo de Administración

Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración de Prima, tiene pendiente de aprobación la versión definitiva del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores.

Tras la inscripción de la escritura de fusión y la liquidación de la posterior OPA que formulará Vallehermoso, la sociedad se ha comprometido a convocar, al nuevo Consejo de Administración, incluyendo entre los puntos del orden del día del citado Consejo, la aprobación del Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad. En la actualidad no se disponen de las fechas exactas para la celebración de los Consejos de la sociedad, pero se procurará por la sociedad que el Consejo que trate sobre este tema no se celebre más tarde del mes de abril del

2001. En cualquier caso, la sociedad se compromete a tener aprobado el Reglamento Interno de Conducta antes del 31 de mayo del 2001.

Reglamento de funcionamiento del Consejo

Ya desde el año 1998, el Consejo de Administración de Prima, receptivo a las recomendaciones y tendencias que se producen en el entorno de las empresas cotizadas en los Mercados de Valores comenzó el análisis y estudio del Reglamento del Consejo. Dada la importancia de los asuntos a tratar y la seria reflexión que requieren, todavía no se ha completado la versión definitiva de este Reglamento.

No obstante lo anterior, dados los avances y decisiones tomadas durante este tiempo y con el fin de informar al público y al Mercado en qué se han materializado hasta la fechas las recomendaciones del Código, se indican más adelante los apartados más relevantes sobre el grado de cumplimiento del mismo.

De acuerdo con las sugerencias efectuadas por los Organismos que velan por el grado de cumplimiento del Código del Buen Gobierno y por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a continuación se resume la situación de 23 recomendaciones que se han efectuado:

- 1ª. Recomendación.-** Alude al establecimiento de un catálogo formal de las materias reservadas al conocimiento del Consejo. Asumida y pendiente de implantar un catálogo de materias reservadas.
- 2ª. Recomendación.-** La integración de un número razonable de Consejeros independientes. Asumida e implantada.
- 3ª. Recomendación.-** Mayoría de Consejeros externos (dominicales e independientes) sobre ejecutivos. Asumida e implantada.
- 4ª. Recomendación.-** Tamaño idóneo del Consejo, (entre 5 y 15 miembros). Asumida e implantada con 7 miembros. Tras la fusión con Vallehermoso Renta, S.A. se contará con 10 Consejeros.
- 5ª. Recomendación.-** Cautela para reducir riesgos cuando el primer ejecutivo coincida con el Presidente. Asumida y solucionada a través de la delegación de poderes en otros ejecutivos de la Sociedad así como por la existencia de Comités.
- 6ª. Recomendación.-** Relevancia e independencia del Secretario del Consejo. Asumida e implantada.
- 7ª. Recomendación.-** La Comisión Ejecutiva debe observar el mismo equilibrio entre las distintas clases de Consejeros. Actualmente, el Consejo realiza las funciones de la Comisión ejecutiva. Asumida e implantada.
- 8ª. Recomendación.-** Creación de Comisiones Delegadas de Control dentro del seno del propio Consejo. Asumida e implantada.
- 9ª. Recomendación.-** Disponibilidad de información para los Consejeros. Asumida e implantada.
- 10ª. Recomendación.-** Frecuencia de las reuniones del Consejo. Asumida e implantada.
- 11ª. Recomendación.-** Transparencia en la elección de los miembros del Consejo. Asumida e implantada.
- 12ª. Recomendación.-** Obligación de los Consejeros de dimitir en los supuestos que puedan afectar negativamente al funcionamiento de la Sociedad. Asumida y en fase de implantación.
- 13ª. Recomendación.-** Limitación de edad para el desempeño del cargo de Consejero. El Consejo no ha asumido estrictamente esta recomendación, ya que la implantación alcanza los 75 años.

- 14ª. Recomendación.-** Obtención por parte de los Consejeros de la información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones. Asumida y en fase de implantación.
- 15ª. Recomendación.-** Política de remuneración al Consejo debe ser competencia de la Comisión de Retribuciones. Asumida e implantada.
- 16ª. Recomendación.-** Deberes generales de diligencia y lealtad de los Consejeros. Asumida y en fase de implantación.
- 17ª. Recomendación.-** Deberes de lealtad a los accionistas significativos, estableciendo cautelas para las transacciones entre éstos y la sociedad. Asumida y en fase de implantación.
- 18ª. Recomendación.-** Transparencia en el mecanismo de delegación de votos. Asumida y en fase de implantación.
- 19ª. Recomendación.-** Suministro a los mercados financieros de información rápida, precisa y fiable en lo que se refiere a la estructura del accionariado, la autocartera, las reglas de gobierno, y otras operaciones especiales. Asumida y en fase de implantación.
- 20ª. Recomendación.-** Elaboración de la información financiera conforme a los mismos principios y prácticas de las cuentas anuales, que deberá ser verificada por la Comisión de Auditoría. Asumida e implantada.
- 21ª. Recomendación.-** Vigilancia de las situaciones que puedan suponer riesgo para la independencia de los auditores externos de la sociedad. Asumida y en fase de implantación.
- 22ª. Recomendación.-** Presentación de cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría. Asumida e implantada.
- 23ª. Recomendación.-** Inclusión en el informe público anual de las reglas de gobierno por parte del Consejo de Administración. Asumida y en fase de implantación.
- La Sociedad cuenta en la actualidad con una Comisión de Auditoría y Cumplimiento. Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne al Consejo, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento tendrá las siguientes responsabilidades básicas:
 1. Proponer al Consejo de Administración el nombramiento o sustitución de auditor externo para su aprobación por la Junta General, las condiciones de contratación y el alcance del mandato profesional.
 2. Revisar las cuentas de la sociedad, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar de las propuestas que respecto a modificación de principios y criterios contables puedan ser efectuados por la dirección.
 3. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los Auditores, y mediar en los casos de discrepancia entre los auditores y el equipo de dirección en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.
 4. Comprobar la adecuación e integridad de los sistemas internos de control y revisar la designación y sustitución de sus responsables.
 5. Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa.

6. Revisar la información sobre actividades y resultados de la compañía que se formule periódicamente en cumplimiento de las normas vigentes en materia bursátil, velando por la transparencia y exactitud de la información.
7. Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, del presente Reglamento y, en general, de las reglas de gobierno de la Compañía y hacer las propuestas necesarias para su mejora.

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento se reunirá siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones y, al menos, una vez al año. Una de las sesiones estará destinada necesariamente a preparar la información que el Consejo de Administración ha de aprobar para ser sometida a la Junta General y para su inclusión en la documentación pública anual.

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento está formada actualmente por:

CARGO	CONSEJERO	EJECUTIVO	DOMINICAL	INDEPENDIENTE
Presidente	D. Ramón Blanco Balín	-	-	SI
Vocal	D. Alfredo Lafita Pardo	-	-	SI
Vocal	D. Laureano Roldán Aguilar	-	SI	-

Secretario: D. Rafael Palomo Gómez

Tras la inscripción de la escritura de fusión, la anterior Comisión será renombrada por el nuevo Consejo de Administración.

- Se regula también la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, tendrá las siguientes responsabilidades básicas:
 1. Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y la selección de candidatos.
 2. Elevar al Consejo las propuestas de nombramientos de consejeros para que éste proceda directamente a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta.
 3. Proponer al Consejo de Administración el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los Consejeros (dentro de los límites establecidos en el apartado h) del artículo 21 de los Estatutos Sociales), y de los directivos.
 4. Informar en relación a las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses.

La Comisión deberá considerar las sugerencias que le sean efectuadas por el Presidente, los miembros del Consejo, o los directivos de la Sociedad.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. En todo caso, se reunirá una vez al año para preparar a información sobre las retribuciones de los Consejeros que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está formada en la actualidad por:

CARGO	CONSEJERO	EJECUTIVO	DOMINICAL	INDEPENDIENTE
--------------	------------------	------------------	------------------	----------------------

Presidente	D. Alfredo Lafita Pardo	-	-	SI
Vocal	D. Ramón Blanco Balín	-	-	SI
Vocal	D. José Pérez Díaz	-	SI	-

Secretario: D. Ventura Garcés Bruses

Tras la inscripción de la escritura de fusión, la anterior Comisión será renombrada por el nuevo Consejo de Administración.

VI.1.2. Directores y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad al nivel más elevado.

El actual equipo directivo de Prima Inmobiliaria está formado por:

Presidente	D. Juan F. Gómez Hall: Edad 66 años. Co-Fundador de Prima en 1974, como Vicepresidente, fue nombrado presidente en 1992. Asimismo, durante cuatro años fue Subdirector General de Bancaya Inmobiliaria, S.A., filial del Banco de Vizcaya (hoy BBVA), y ha sido Consejero Delegado de Mackenzie Hill S.A. (1974-1977). Es licenciado en Arquitectura por la Universidad de Londres.
Director General	D. Luis López de Herrer-Oria: Edad 44 años. Trabaja en Prima desde 1987. De 1983 a 1987 había sido Director General y Consejero de Montajes y Conservaciones, S.A. y entre 1982 y 1983 Adjunto al Presidente del Senado Español. Es Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Complutense de Madrid y tiene un PMBA por la Universidad de Boulder (Colorado, EE.UU).
Director Financiero	D. Rafael Palomo Gómez: Edad 42 años. Trabaja en Prima desde 1991. Anteriormente fue gerente de Coopers & Lybrand (hoy Price WaterhouseCoopers), donde estuvo entre 1987 y 1991. También trabajó en BDO-Binder Hamlym de 1984 a 1987. Es Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Autónoma y tiene el título oficial de auditor de cuentas del Ministerio de Economía.

Tras la fusión, las personas que asumen la gestión al nivel más serán los citados:

Equipo Directivo

Presidente	D. Juan F. Gómez Hall.
Director General	D. Luis López de Herrer-Oria
Director Financiero	D. Rafael Palomo Gómez

Procedentes de Vallehermoso Renta, S.A. se incorporará al Equipo Directivo después de la fusión:

Consejero	D. Fernando Rodríguez- Avial Llardente. Edad 50 años. Comenzó a trabajar en Vallehermoso, S.A. en 1976, donde ha desempeñado varios cargos. Actualmente
------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Delegado es Director General de Patrimonio de Vallehermoso, S.A. Desempeña asimismo el cargo de Consejero en Integra, Sociedad de Mantenimiento Integral de Edificios y .Ha sido miembro del Comité de Expertos del Suelo del MOPT y MA., Consejero de Banif Inmobiliaria y Consejero Delegado en Aparcamientos Vallehermoso, S.L. Es Ingeniero de Caminos por la Universidad Politécnica de Madrid y tiene un Executive MBA por el Instituto de Empresa.

VI.1.3. Fundadores de la sociedad si fue fundada hace menos de cinco años.

No procede.

VI.2. CONJUNTO DE INTERESES EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS CITADAS EN EL APARTADO VI.1:

VI.2.1. Acciones con derecho de voto y otros valores que den derecho a su adquisición, de los que dichas personas sean titulares o representantes, directa o indirectamente.

La participación en Prima a la fecha de registro del presente Folleto de las personas citadas en el apartado VI.1.1. y VI.1.2., a la fecha actual, es la siguiente:

Nombre	Acciones poseídas	Acciones representadas	% total sobre el capital actual	% total sobre el capital posterior a la fusión
Pirosto Real Estate, S.A.	6.100.000 (1)	-	15,070	5,27
Lutz Ristow (2)		6.189.326	15,290	5,35
Juan Fernando Gómez Hall	715.000(3)	-	1,760	0,62
Ramón Blanco Balin	44.819(4)	-	0,110	0,04
Laureano Roldán Aguilar(5)	-	2.908.602	7,190	2,52

(1) Acciones poseídas indirectamente a través del Banco del Gottardo

(2) En representación de RSE GRUNDBESITZ BETEILUNGUN, S.A.G. , sociedad propiedad de la sociedad alemana WCM en más de un 50%

(3) 265.000 acciones del total son poseídas indirectamente a través de Battalion, S.L., sociedad 100% titularidad de D. Juan Fernando Gómez Hall.

(4) 19.291 acciones de las recogidas son poseídas indirectamente a través de R.B. Asesores, S.L. y Rústicas MBS, S.L., siendo el 100% de la primera y el 33,33% de la segunda propiedad de D. Ramón Blanco Balin.

(5) En representación del Grupo Torras (perteneciente al Grupo KIO).

NUEVOS ACCIONISTAS TRAS LA FUSIÓN				
Nombre	Acciones poseídas	Acciones representadas	% total sobre el capital actual	% total sobre el capital posterior a la fusión

NUEVOS ACCIONISTAS TRAS LA FUSIÓN				
Nombre	Acciones poseídas	Acciones representadas	% total sobre el capital actual	% total sobre el capital posterior a la fusión
D. Emilio Novela Berlín (1)	-	75.011.648	-	64,96%
D. José Luis Rodríguez Flecha (1)	-	75.011.648	-	64,96%
D. Segundo Rodríguez García (1)	-	75.011.648	-	64,96%
D. José Antonio Rodríguez Álvarez (1)	.	75.011.648	-	64,96%

(1) Los citados Consejeros representan a Vallehermoso, S.A. que tras la fusión pasará a tener el 64,96% del capital social de Prima Inmobiliaria.

No consta a la sociedad que el resto de los Consejeros actuales de Prima inmobiliaria tengan participación alguna en el capital social. Asimismo, ningún directivo de Prima tiene participación alguna en el capital social.

No consta a la Sociedad la existencia de compras de Acciones de Prima realizadas por los miembros del Consejo de Administración de Prima durante el segundo semestre del ejercicio 2000.

No existe participación de las personas citadas en el apartado VI.1.1. ni VI.1.2. en Vallehermoso Renta.

VI.2.2. Participación de dichas personas o de las que representen, en las transacciones inhabituales y relevantes de la sociedad, en el transcurso del último ejercicio y del corriente.

En el transcurso del último ejercicio y del corriente, no ha habido participación de los Consejeros o Directores de Prima en transacciones inhabituales y relevantes, ni han surgido conflictos de interés entre los mismos y la Compañía,.

VI.2.3. Importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengadas por las citadas personas en el último ejercicio cerrado cualquiera que sea su causa.

VI.2.3.1 Prima

La remuneración de los miembros del Consejo de Administración figura en el apartado h) del artículo 21 de los Estatutos Sociales, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Los miembros del Consejo de Administración percibirán una remuneración que, como máximo, represente el dos por ciento (2%) de los beneficios líquidos obtenidos por la sociedad en cada ejercicio, correspondiendo al propio Consejo determinar el porcentaje concreto a distribuir entre sus miembros, debiendo tenerse en cuenta en todo caso las limitaciones señaladas en el artículo 130 de la Ley, y sin que en ningún caso la cantidad anual percibida por cada uno de los miembros del Consejo pueda ser inferior a cinco millones de pesetas, que tendrá la consideración de dietas de asistencia. Podrá asimismo retribuirse a los miembros del Consejo

de Administración que desempeñen funciones ejecutivas mediante la entrega de acciones de la propia Sociedad o la concesión de derechos de opción sobre las mismas o por cualquier otro sistema referenciando el valor de las acciones, y la aplicación de este sistema de retribución requerirá en cada caso un acuerdo de la Junta General de Accionistas”.

VI.2.3.1.1 Remuneración devengada por los miembros del Consejo de Administración de Prima

- Los ingresos percibidos por los Administradores, en su calidad de directivos, en concepto de sueldos y salarios, han ascendido, durante el ejercicio de 1999, a un total de ciento treinta millones de pesetas, importes que fueron debidamente sometidos y aprobados por el correspondiente Comité de Remuneraciones.

Por otra parte, de acuerdo con lo previsto en los estatutos de la Sociedad, la retribución devengada total por los siete miembros del Consejo de Administración ha ascendido, durante el ejercicio de 1999, a treinta y cinco millones de pesetas, por la asistencia y los servicios prestados en su condición de Consejeros, habiéndose pagado efectivamente veintisiete millones de pesetas.

- De la misma forma, los ingresos abonados o que se abonarán a los Administradores en su calidad de directivos, en concepto de sueldos y salarios, ascienden, hasta el 31 de diciembre de 2000, a un total de ciento cincuenta millones de pesetas, importes que fueron debidamente sometidos y aprobados por el correspondiente Comité de Remuneraciones.

Asimismo, la retribución prevista para los siete miembros del Consejo de Administración se corresponderá, en el ejercicio 2000, con la retribución mínima establecida en los estatutos sociales de Prima Inmobiliaria, es decir, 5 millones de pesetas por consejero.

No han existido ningún tipo de remuneración devengada por los Consejeros de Prima por servicios en otras Sociedades del Grupo.

Remuneración devengada por los Consejeros de Administración		
(millones de pesetas)	Año 2000	Año 1999
Sueldos		
Retribución Variable	-	-
Dietas	35	35
Retribución en especie	-	-
TOTAL	35	35

VI. 2.3.1.2 Remuneración devengada por Altos Directivos de Prima.

- La remuneración devengada por los altos directivos de Prima, entendiéndose como tales a los ejecutivos y Consejeros Ejecutivos, ha ascendido a:

Remuneración devengada por los Altos Directivos Consejeros		
(millones de pesetas)	Año 2000	Año 1999
Sueldos	110	102
Retribución Variable	40	28
Dietas(1)	10	10
Retribución en especie	-	-
TOTAL	160	140

(1) Asistencia al Consejo

- La remuneración devengada por los altos directivos no Consejeros de Prima es la siguiente:

Remuneración devengada por los Altos Directivos No Consejeros

(millones de pesetas)	Año 2000	Año 1999
Sueldos	17	15
Retribución Variable	7	5
Dietas	-	-
Retribución en especie	-	-
TOTAL	24	20

VI.2.3.2 Vallehermoso Renta

No existe remuneración alguna a los miembros del Consejo de Administración de Vallehermoso Renta.

Tabla VI. 2.3. Remuneración devengada por Altos Directivos de Vallehermoso Renta.

La retribución percibida desde el 1 de enero de 2000 hasta el 31 de diciembre de 2000, por los altos directivos de Vallehermoso, S.A., que se han incorporado a Vallehermoso Renta ha sido de 51,8 millones de pesetas, tal y como se recoge en la siguiente tabla:

Remuneración devengada por Altos Directivos No Consejeros			
(Millones de Pesetas)	Como Directivo de Vallehermoso (hasta el 22 de agosto de 2000)	Como Directivo de Vallehermoso Renta (desde el 22 de agosto hasta 31 de diciembre)	TOTAL
Sueldos	17,10	10,9	28
Retribución Variable	13,10	8,3	21,4
Dietas	-	-	-
Retribución en especie	1,5	0,9	2,4
TOTAL	31,7	20,1	51,8

No existen en la sociedad altos directivos que no revistan la condición de Consejeros.

VI.2.4 Planes de opciones

Como se ha recogido en el apartado VI.2.3 anterior, el artículo 21.h) de los Estatutos Sociales de Prima, reconocen la posibilidad de establecer otros sistemas de remuneración variable a los Consejeros.

Dichos planes de opciones se describen con mayor detalle en el apartado VI.9. del presente Folleto Informativo.

No existen planes de opciones sobre acciones de Vallehermoso Renta. Se hace constar la existencia de un plan de opciones sobre acciones de la sociedad Vallehermoso, sociedad matriz de Vallehermoso Renta, que fue debidamente comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, mediante escritos presentados el 25 de abril de 2000, 28 de abril de 2000, 9 de junio de 2000, 13 de julio de 2000 y 22 de septiembre de 2000.

VI.2.5. Obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto de los Fundadores, miembros anteriores y actuales del Consejo de Administración y Directivos anteriores y actuales.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones con los miembros del Consejo de Administración de Prima. La sociedad ha formalizado tres seguros de vida y accidente a favor de los tres ejecutivos de la sociedad que comportan unas primas para la sociedad de 1.071.000 pesetas anuales en su conjunto. El capital total asegurado por estos seguros de vida es de doscientos setenta millones de pesetas.

Las obligaciones en materia de pensiones y de primas de seguros de vida, en favor de los miembros del Consejo de Administración de Vallehermoso Renta, han sido íntegramente asumidas por Vallehermoso, S.A., sin que Vallehermoso Renta mantenga ninguna obligación.

VI.2.6. Importe global de todos los anticipos, créditos concedidos y garantías constituidas por el emisor a favor de las mencionadas personas, y todavía en vigor.

Se ha concedido a los miembros ejecutivos del Consejo de Administración la posibilidad de acceder a créditos concedidos por la Sociedad por un límite conjunto global de ciento noventa millones de pesetas, a tipos de interés de mercado. Dichos créditos al cierre del ejercicio de 2000 se encontraban totalmente dispuestos. Este incentivo fue sometido y aprobado por el Comité de Retribuciones anteriormente citado.

De la misma forma que lo dispuesto en el apartado VI.2.5 anterior, los anticipos créditos y garantías concedidas en favor de las personas citadas anteriormente, han sido asumidos por Vallehermoso, S.A.

VI.2.7. Mención de las principales actividades que las personas citadas ejerzan fuera de la Sociedad, cuando estas actividades sean significativas en relación con dicha Sociedad.

Se relacionan en el cuadro siguiente aquellos miembros del Consejo de Administración de Prima, tras la inscripción de la escritura de fusión, que a su vez lo son en otras sociedades y en las sociedades del grupo que se indican:

Nombre	Cargo en Prima tras la fusión	Sociedades del Grupo Prima o del Grupo Vallehermoso	Otras Sociedades
Juan Fernando Gómez Hall	Presidente	Consejero de Vallehermoso, S.A., RSE AG, Maag Holdings AG, Campo Salinas, S.A. y Prima Investment International B.V.	
Luis López de Herrera-Oria	Consejero	Campo Salinas, S.A.	
Fernando Rodríguez-Avial Llardent	Consejero Delegado	Director General de Patrimonio de Vallehermoso, S.A.	Consejero de Integra, Sociedad de Mantenimiento Integral de Edificios. Miembro Comité de Inversiones de BSCH Activos Inmobiliarios, S.G.I.I.C, S.A.
Emilio Novela	Consejero	Consejero de	Consejero de:

Berlín		Vallehermoso, S.A.	Asociación Española de Banca BSN-Banif Spanair Unión Fenosa, S.A. Viajes Marsans, S.A. Viajes Internacional Expreso, S.A. Ymca España, S.A.
José Luis Rodríguez Flecha	Consejero	Miembro del Comité de Dirección del Grupo Vallehermoso Secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Vallehermoso, S.A.	
José Antonio Rodríguez Álvarez	Consejero	Director de los Servicios Jurídicos y Vicesecretario General de Vallehermoso, S.A.	Secretario del Consejo de Administración de Integra MGSI, S.A.

VI.3. INDICACIÓN DE LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, AISLADA O CONJUNTAMENTE, EJERCAN O PUEDAN EJERCER UN CONTROL SOBRE EL EMISOR, Y MENCIÓN DEL IMPORTE DE LA FRACCIÓN DE CAPITAL QUE TENGAN Y QUE CONFIERA DERECHO DE VOTO.

De acuerdo con la información que obra en poder del emisor a la fecha de elaboración de este Folleto existen las siguientes participaciones significativas:

SOCIEDAD	% ANTES FUSION	% DESPUES FUSION	Acciones antes de la Fusión	Acciones después de la Fusión
PIROSTO REAL ESTATE, S.A.(1)	15,070	5,28	6.100.000	6.100.000
KUWAIT INVESTMENT OFFICE(2)	7,190	2,52	2.908.602	2.908.602
RSE GRUNDBESITZ BETEILIGUN, S.A.G(3)	15,290	5,36	6.189.326	6.189.326
VALLEHERMOSO, S.A.	-	64,96	0	75.011.648

(1) A través del Banco del Gottardo

(2) A través del Grupo Torras, S.A.

(3) Sociedad propiedad en más de 50% de WCM.

Esta previsto que tras la fusión entre Prima y Vallehermoso Renta, la sociedad Vallehermoso,S.A., titular del 100% de las acciones de Vallehermoso Renta, formule una OPA sobre la totalidad de las acciones de Prima Inmobiliaria, por lo que en caso de éxito total de la misma, Vallehermoso, S.A. pasará a ser titular del 100% de las acciones de Prima.

La sociedad EC Nominees Ltd., en su calidad de custodio de valores de acciones de clientes, confirma que ninguno de ellos es a su vez sujeto obligado de remisión de comunicación de participaciones significativas en Prima Inmobiliaria.

VI.4. PRECEPTOS ESTATUTARIOS QUE SUPONGAN O PUEDAN LLEGAR A SUPONER UNA RESTRICCIÓN O UNA LIMITACIÓN A LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES IMPORTANTES EN LA SOCIEDAD POR PARTE DE TERCEROS AJENOS A LA MISMA.

No existen preceptos estatutarios que supongan o puedan llegar a suponer una restricción o una limitación a la adquisición de participaciones importantes en la sociedad por parte de terceros ajenos a la misma.

VI.5. PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

VI.5.1 Prima

La Sociedad no tiene constancia de que existan en su capital otras participaciones significativas que las reseñadas en el apartado VI.3. anterior.

VI.5.2 VALLEHERMOSO RENTA

El 100% de las acciones de Vallehermoso Renta son titularidad de Vallehermoso, S.A.

VI.6. NÚMERO APROXIMADO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD.

La sociedad absorbente desconoce el número de accionistas que tiene. La única información al respecto es la asistencia a las Juntas Generales. En este sentido, el número de accionistas de Prima Inmobiliaria, presentes o representados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 30 de noviembre de 2000, fue de 291, con un quórum de asistencia a dicha Junta del 66,78 % del capital social. El porcentaje del capital flotante en el Mercado es de un 60,58%, considerando únicamente como capital estable, las participaciones de los accionistas que se indican en el apartado VI.2.1 anterior.

Por otra parte, Vallehermoso Renta, cuenta a la fecha de verificación del presente Folleto Informativo, con un único accionista que es Vallehermoso, S.A.

VI.7. IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS O ENTIDADES QUE SEAN PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD, BAJO CUALQUIER FORMA JURÍDICA Y PARTICIPEN EN LAS DEUDAS A LARGO PLAZO, SEGÚN LA NORMATIVA CONTABLE, DE LA MISMA EN MÁS DE UN 20 POR 100.

VI.7.1. PRIMA INMOBILIARIA

A 31 de agosto de 2000, los principales acreedores a largo plazo de la Sociedad son dos bancos hipotecarios alemanes:

- el Rheinhyp Hypothekenbank AG (del Grupo Commerzbank), acreedor por importe global (excluyendo intereses devengados) de 34.622 millones de pesetas, con garantía hipotecaria sobre diversos inmuebles propiedad de Prima. El vencimiento de estos préstamos, que suponen sobre el total de la financiación de la sociedad el 70,20%, oscila entre los 9 y los 10 años, con un tipo de interés fijo para los 10 primeros años que oscila entre el 5,03% y el 6,6%.
- El Frankfurter Hypothekenbank Centralboden AG (del Grupo Deutsche Bank) es acreedor hipotecario a la misma fecha por un principal de 11.922 millones de pesetas, garantizados con diversos inmuebles propiedad de Prima. El vencimiento de estos préstamos, que suponen

sobre el total de la financiación de la sociedad el 24,17%, oscila entre los 9 y los 13 años, con un tipo de interés fijo para los 10 primeros años que oscila entre el 4,85% y el 6,75%.

VI.7.2. VALLEHERMOSO RENTA

La única entidad prestamista que participa, de forma individual, en más de un 20% de las deudas a largo plazo es la sociedad matriz Vallehermoso, S.A., acreedor por un importe global de 34.759 millones de pesetas, que suponen sobre el total de la financiación de la sociedad el 59,45%, y que tienen un vencimiento medio de 3,5 años., con un interés del 5,567%.

VI.8. EXISTENCIA DE CLIENTES O SUMINISTRADORES CUYAS OPERACIONES DE NEGOCIO CON LA EMPRESA SEAN SIGNIFICATIVAS.

VI.8.1. PRIMA INMOBILIARIA

No existen ni proveedores ni clientes que supongan un 25% de las compras o ventas de la empresa. Vease en todo caso el capítulo IV.

VI.8.2. VALLEHERMOSO RENTA

No existen ni proveedores ni clientes que supongan un 25% de las compras o ventas de la empresa. Vease en todo caso el capítulo IV.

VI.9. ESQUEMAS DE PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL EN EL CAPITAL DEL EMISOR.

El presente apartado del Folleto informativo se elabora a los efectos de cumplir con lo dispuesto en la Disposición adicional decimosexta de la Ley del Mercado de Valores, incorporada por la Ley 55/1999 de Medidas Fiscales, Jurídicas, Económicas y del Orden Social (BOE 30-12-1999).

Asimismo se incluye información sobre los planes de opciones acordados durante el ejercicio 2000.

Dentro de los objetivos y estrategia que la sociedad se fijó para crecer, era importante que sus empleados y directivos se sintieran satisfechos con el entorno de trabajo y con la retribución percibida. Este objetivo de mantener un equipo lo suficientemente incentivado en el presente y sobre todo en el futuro es lo que ha llevado a establecer un programa de retribuciones basado en tres aspectos: retribución fija, retribución variable y planes de opciones sobre acciones:

El primero y el tercero de los elementos citados afecta a todo el personal de la compañía, quedando la retribución variable más ligado a los directores de la sociedad en función de objetivos y logros.

La Junta General de Accionistas de Prima que se adjunta como **Anexo 13**, celebrada el 27 de marzo de 2.000, acordó:

- (1) Ratificar y aprobar el plan de derechos de opción sobre 300.000 acciones de la propia sociedad concedido el 14 de septiembre de 1998 (el "Plan Ejecutivos 1998").
- (2) Aprobar la concesión de nuevos derechos de opción sobre 150.000 acciones propias a determinados directivos de la Sociedad (el "Plan Ejecutivos 2000").
- (3) Aprobar la concesión a todos los empleados de la compañía, en la proporción que sea determinada por el Consejo de Administración de la Compañía, de derechos de opción sobre un número de acciones propias que no excedan de 150.000.

En la misma Junta General de Accionistas se aprobó la modificación del apartado h) del artículo 21 de los Estatutos Sociales, sobre retribución del Consejo de Administración, incorporando la posibilidad de retribuir a miembros del Consejo de Administración Ejecutivos con opciones sobre acciones de la propia sociedad o sistemas asimilados para adaptarse a los requisitos previstos por la legislación vigente.

VI.9.1. PLANES DE OPCIONES SOBRE ACCIONES

VI.9.1.1 Plan Ejecutivos 1998

El Consejo de Administración de Prima, en su reunión de 14 de septiembre de 1.998, a propuesta del Comité de Remuneraciones aprobó un plan de opciones sobre acciones de la propia Sociedad que afectó a tres de sus Ejecutivos, dos de ellos miembros del Consejo de Administración, por un volumen total de 300.000 acciones.

El propósito del plan de opciones es motivar a los Beneficiarios del mismo en forma tal que piensen y actúen como propietarios de la Compañía, así como retribuir el rendimiento profesional excepcional, mediante la concesión a los Beneficiarios de una participación en el futuro crecimiento de la Compañía en forma de Opciones de Compra de Acciones ordinarias de la Compañía.

El precio de compra de las acciones es de 955 pesetas por acción que deberá ser abonado por el Beneficiario a Prima al formalizarse la compraventa en virtud del ejercicio de los derechos de opción.

El plan de incentivos está vinculado de manera directa a la permanencia del ejecutivo en la empresa durante el plazo mínimo de dos años y un día, en régimen de exclusividad.

El derecho de opción de compra podrá ser ejercitado, a elección del Beneficiario, en cualquiera de las dos siguientes maneras:

1. Mediante la transferencia a favor del Beneficiario de las acciones sobre las cuales se haya ejercitado el derecho de opción de compra.
2. Mediante el abono de la plus valía generada por acción por diferencia entre el precio de ejercicio de la opción (995 pesetas) y el valor medio de cotización de la acción durante las 20 sesiones precedentes a la fecha de ejercicio en que se negoció la acción).

No obstante se prevén determinados supuestos en los que el Beneficiario puede consolidar sus derechos antes de transcurridos dos años y un día (incapacidad permanente, total, absoluta o gran invalidez, fallecimiento) y se prevén supuestos especiales de ejercicio o pérdida del derecho en caso de excedencia, abandono de la empresa o despido.

Se prevén también ajustes en el precio de compra o modificaciones en la forma de ejercicio de la opción de compra en función de las operaciones societarias (splits, fusiones, excisiones, aumentos de capital, reparto de dividendos, distribución de reservas, etc) que puedan tener incidencia en el mismo.

El plazo para el ejercicio de las opciones varía según los directivos a los que se ha concedido la opción y se describe en el apartado VI.9.1.4 siguiente. Desde el momento en que pueden ejercitarse los derechos de opción, el Beneficiario podrá ejercitarlos sobre todas o parte de las acciones (como mínimo del 10% de las acciones sobre las que se haya consolidado el derecho) hasta la fecha de caducidad (14 de septiembre de 2008).

VI.9.1.2. Plan Ejecutivos 2000

La Junta General de Accionistas de Prima celebrada el 27 de marzo de 2000, a propuesta del Consejo de Administración y del Comité de Remuneraciones, aprobó la concesión de nuevos derecho de opción sobre acciones de la propia Sociedad a tres de sus Ejecutivos, dos de ellos miembros del Consejo de Administración, por un volumen total de 150.000 acciones.

El precio de compra de las acciones es de 1.270 pesetas por acción que deberá ser abonado por el Beneficiario a Prima al formalizarse la compraventa en virtud del ejercicio de los derechos de opción.

El plazo para el ejercicio de las opciones varía según los directivos a los que se ha concedido la opción y se describe en el apartado VI.9.1.5 siguiente.

El plan está vinculado a la prestación por parte del Beneficiario de sus servicios a la sociedad en régimen de exclusividad y plena dedicación hasta que llegue la fecha de ejercicio.

En todo lo no previsto en el Plan Ejecutivos 2000, se aplicará lo previsto en el Plan Ejecutivos 1998.

VI.9.1.3. Plan Empleados 2000

La Junta General de Accionistas de Prima celebrada el 27 de marzo de 2000, a propuesta del Consejo de Administración y del Comité de Remuneraciones, aprobó la concesión a todos los empleados de la Compañía, en la proporción que sea determinada por el Consejo de Administración, de derechos de opción sobre un número de acciones propias que no exceda de 150.000 y por plazos comprendidos entre la fecha en que se cumplan dos años y un día desde el día de la concesión y el décimo aniversario de la fecha de concesión.

El precio de compra de las acciones es de 1.270 pesetas por acción que deberá ser abonado por el Beneficiario a Prima al formalizarse la compraventa en virtud del ejercicio de los derechos de opción.

El plazo para el ejercicio de los derechos de opción ha sido establecido de forma gradual: un tercio de los derechos podrá ser ejecutables una vez transcurridos 2 años y un día desde la Fecha de Concesión, un tercio de los derechos podrá ser ejecutables una vez transcurridos 3 años y un día desde la Fecha de Concesión, y otro tercio de los derechos podrá ser ejecutables una vez transcurridos 4 años y un día desde la Fecha de Concesión.

Se prevén supuestos de pérdida del derecho de opción en caso de despido de la sociedad por causa disciplinaria y motivo procedente.

VI.9.1.4. Información individualizada sobre los derechos de opción que corresponden a los Administradores y Directivos según el Plan Ejecutivos 1.998.

La información individualizada sobre los derechos de opción de compra de acciones concedidos a favor de los Administradores y Directivos de Prima, de conformidad con el Plan Directivos 1.998 es la siguiente:

- D. Juan F. Gómez Hall, Presidente y Consejero Delegado: opción de compra sobre 165.000 acciones, a un precio de 955 pesetas por acción. Plazo de ejercicio de la opción desde: el 16 de septiembre de 2000 y hasta el 14 de septiembre de 2008.
- D. Luis López de Herrera Oria, Consejero y Director General: opción de compra sobre 75.000 acciones, a un precio de 955 pesetas por acción. Plazo de ejercicio de la opción:
 - A partir del 14 de septiembre de 2001 podrá ejercitar una tercera parte de los derechos de opción.

- A partir del 14 de septiembre de 2002 podrá ejercitar otra tercera parte de los derechos de opción.
- A partir del 14 de septiembre de 2003 podrá ejercitar la tercera parte restante de los derechos de opción.

La fecha de caducidad de los derechos de opción será el 14 de septiembre de 2008.

- D. Rafael Palomo Gómez, Director Financiero: opción de compra sobre 60.000 acciones, a un precio de 955 pesetas por acción. Plazo de ejercicio de la opción:
 - A partir del 14 de septiembre de 2001 podrá ejercitar una tercera parte de los derechos de opción.
 - A partir del 14 de septiembre de 2002 podrá ejercitar otra tercera parte de los derechos de opción.
 - A partir del 14 de septiembre de 2003 podrá ejercitar la tercera parte restante de los derechos de opción.

La fecha de caducidad de los derechos de opción será el 14 de septiembre de 2008.

VI.9.1.5. Información individualizada sobre los derechos de opción que corresponden a los Administradores y Directivos según el Plan Directivos 2000.

La información individualizada sobre los derechos de opción de compra de acciones concedidos a favor de los Administradores y Directivos de Prima, de conformidad con el Plan Directivos 2000 es la siguiente:

- D. Juan F. Gómez Hall, Presidente y Consejero Delegado: opción de compra sobre 100.000 acciones, a un precio de 1.270 pesetas por acción. Plazo de ejercicio de la opción desde: el 28 de marzo de 2002 y hasta el 27 de marzo de 2010.
- D. Luis López de Herrera Oria, Consejero y Director General: opción de compra sobre 30.000 acciones, a un precio de 1.270 pesetas por acción. Plazo de ejercicio de la opción:
 - A partir del 28 de marzo de 2002 podrá ejercitar derechos de opción sobre 15.000 acciones.
 - A partir del 28 de marzo de 2003 podrá ejercitar derechos de opción sobre las restantes 15.000 acciones.

La fecha de caducidad de los derechos de opción será el 27 de Marzo de 2010.

- D. Rafael Palomo Gómez, Director Financiero: opción de compra sobre 20.000 acciones, a un precio de 1.270 pesetas por acción. Plazo de ejercicio de la opción:
 - A partir del 28 de marzo de 2002 podrá ejercitar derechos de opción sobre 10.000 acciones.
 - A partir del 28 de marzo de 2003 podrá ejercitar derechos de opción sobre las restantes 10.000 acciones.

La fecha de caducidad de los derechos de opción será el 27 de Marzo de 2010.

VI.9.1.6. Información individualizada/agregada sobre derechos de opción que corresponden a Administradores/Directivos en virtud del Plan Empleados 2000.

Asciende a un total máximo de 150.000 acciones de la propia sociedad y afecta a la totalidad de las personas que trabajan en la Compañía, es decir, a 19 trabajadores. Tiene un plazo mínimo para comenzar a ser efectivo de dos y un día, y en su mayoría es ejercitable parcialmente durante un período de hasta cinco años. Su duración máxima es de diez años y se distribuye proporcionalmente en función de los grados de responsabilidad de cada empleado en la Sociedad. Se ha realizado su cobertura con autocartera y el precio de ejercicio se basa en el coste medio de la misma en la fecha de su concesión.

El Consejo de Administración de la Sociedad no ha decidido, a la fecha de verificación del presente Folleto Informativo, la distribución de las opciones sobre acciones correspondientes a este Plan.

VI.9.2 COSTE PARA LA EMPRESA.

La entrega de las acciones como consecuencia del ejercicio de los derechos de opción se efectúa con cargo a la autocartera de la Sociedad y su coste ha sido periodificado desde el establecimiento del Plan en 1.998. Dicho coste, referido al total de derechos de opción concedidos a Administradores, Directores Generales y asimilados y Directivos que no tienen dicha condición, según lo indicado en el presente folleto, ha sido de 168 millones de pesetas, estando los anteriores gastos provisionados.

VI.10. RELACIÓN DE LA SOCIEDAD CON LOS AUDITORES DE CUENTAS

Durante el ejercicio 1999, ni la firma auditora de las cuentas de Prima, ni otras sociedades de su grupo, percibieron ninguna remuneración por servicios profesionales de naturaleza distinta a los de auditoría y revisión de cuentas prestados a las distintas sociedades del Grupo Prima.

CAPÍTULO VII

EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR

EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR

VII.1 EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS DEL EMISOR CON POSTERIORIDAD AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

VII.1. Evolución de Prima Inmobiliaria durante los tres primeros trimestres del año 2000

VII.1.1. Cifra de negocio

Cuenta de resultados consolidada no auditada de Prima Inmobiliaria a 30 de septiembre de 2000 comparativo con el mismo período del ejercicio anterior:

<i>En millones de pesetas</i>	<i>30/9/00</i>	<i>30/9/99</i>	<i>% VARIACION</i>
Ingresos por arrendamiento	4.354	3.390	28,43
Otros ingresos	20	44	(54,54)
Venta de existencias	605	5.653	(89,12)
Importe total cifra de negocio	4.979	9.087	(44,65)
Coste de ventas de existencias	(261)	(3.175)	(91,77)
Margen bruto	4.719	5.912	(20,17)
Gastos de personal	(264)	(218)	21,10
Gastos de explotación	(409)	(232)	76,29
Resultado bruto de explotación	4.045	5.462	(25,95)
Variación provisión circulante	(2)	(17)	(88,23)
Amortización inmovilizado	(765)	(635)	20,47
Resultado financiero Neto	(2.026)	(1.635)	23,91
Resultado de las actividades ordinarias	1.252	3.175	(60,56)
Resultados extraordinarios netos	2.779	185	1.402,16
Beneficio antes de impuestos	4.031	3.360	19,97
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Resultado atribuido a la sociedad dominante	4.031	3.360	19,97

La evolución de la cifra de negocio debe considerarse descontando el efecto puntual de las ventas de terrenos del ejercicio anterior que alcanzaron los 5.653 millones de pesetas, teniendo esto en cuenta observamos que los ingresos por alquileres que son el negocio estratégico de la sociedad, han crecido en mas de un 28% en relación con los del ejercicio anterior.

Los factores que han motivado el incremento de la cifra de negocios con respecto al mismo período del ejercicio anterior son:

- Actualización de contratos de alquiler a precios de mercado al vencimiento de los mismos.
- ComercIALIZACIÓN de espacios vacíos.
- Contabilización completa, en el año 2000, de las rentas generadas por los inmuebles adquiridos en el ejercicio 1999.

Por otra parte, la política de rotación de activos, consistente en la venta de aquellos activos no estratégicos o bien de aquellos activos que han alcanzado su etapa de maduración (de los no se prevé

obtener un incremento de rentas), han generado unas plusvalías de 2.779 millones de pesetas, lo que ha apoyado a que el beneficio neto haya crecido un 20% más comparado con el mismo período del ejercicio anterior.

Adquisición de nuevos inmuebles

Hasta el 31 de diciembre de 2000, Prima Inmobiliaria ha adquirido los siguientes inmuebles:

- Dos naves logísticas situadas en Puerto Seco por un importe de 998 millones de pesetas, mediante el ejercicio de una opción de compra.
- El 57,7% de la zona comercial de Parque Astur por un importe de 3.400 millones de pesetas. Con esta operación Prima Inmobiliaria incorporó un total de 10.515 m² a su cartera comercial.
- Edificio de oficinas "Cedro", en un proyecto llave en mano, situado en la zona empresarial Arroyo de la Vega y provisto de 16.300 m² por un importe de 8.550 millones de pesetas.
- Nave logística de 68.400 m² y 12 metros de altura en el entorno del denominado "Puerto Seco", una de las principales áreas industriales del Corredor del Henares por la que se desembolsará un importe de 3.800 millones de pesetas.
- Solar sito en Sant Cugat del Vallés, en el Augusta Business Park del cinturón empresarial de Barcelona. Supone una inversión de 2.300 millones de pesetas en un terreno de 21.750 m². La futura TESTA construirá en este solar un complejo de oficinas de unos 30.000 m², lo que supondrá una inversión superior a los 7.000 millones de pesetas.

Venta de inmuebles

Hasta el 30 de septiembre de 2000, Prima Inmobiliaria, siguiendo con su política de venta de aquellos activos no estratégicos y rotación de su cartera de inmuebles, ha vendido los siguientes inmuebles:

- Paquete de cinco inmuebles pertenecientes a su patrimonio logístico-industrial por un importe de 3.700 millones de pesetas. Las naves estaban situadas en Paret del Vallés, Getafe, Coslada y dos naves en Puerto Seco.
- Edificio de oficinas de Tres Cantos, alquilado a Multiasistencia, por un importe de 1.050 millones de pesetas.
- Edificio Omni de Lisboa, una de las joint venture al 50% con la sociedad alemana RSE, que fue vendido por un importe de 2.655 millones de pesetas, es decir, 1.328 millones de cada socio.
- Edificio de oficinas situado en el Centro Comercial de la Vaguada, en Madrid, y alquilado a Alcampo, por un importe de 3.560 millones de pesetas.
- En el área comercial se vendió un paquete de oficinas bancarias alquiladas a BNP y el local comercial de 1.300 m² de la calle General Martínez Campos de Madrid. El importe de ambas operaciones alcanza los 1.955 millones de pesetas.

VII.1.3. Evolución de Vallehermoso Renta durante los tres primeros trimestres del año 2000

Cuenta de resultados consolidada, no auditada, de Vallehermoso Renta del período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2000:

(EN MILLONES DE PESETAS)

<i>En millones de pesetas</i>	<i>30/9/00</i>
Gastos	
Reducción de existencias	(123)
Aprovisionamientos	(4)
Gastos de personal	(41)
Dotación amortización	(76)
Otros gastos de explotación	(148)
Gastos financieros y asimilados	(200)
Gastos extraordinarios	(13)
Impuestos sobre beneficios	(81)
Total gastos	(686)
Ingresos	
Ingresos por arrendamiento	627
Venta de existencias	123
Trabajos incorporados al inmovilizado	24
Ingresos financieros	108
Beneficio enajenación activos materiales	42
Total ingresos	924
Resultado del ejercicio	238

La cuenta de resultados de Vallehermoso Renta recoge casi de forma exclusiva las operaciones del mes de septiembre, al haber sido incorporada durante el mes de agosto la rama de actividad correspondiente al arrendamiento de inmuebles de Vallehermoso, S.A.. Asimismo, no se incluyen datos corporativos con el mismo período del ejercicio anterior, al no tener en el mismo apenas actividad la citada sociedad (antes Iniberica, S.A.)

VII.1.3. TENDENCIAS MAS RECIENTES EN RELACIÓN CON LA DEMANDA, PRODUCCIÓN, ETC.

Las tendencias más recientes de los indicadores económicos nacionales, incrementos del PIB en torno al 4%, disminución del paro registrado en un 3,6%, y el incremento del IPC en un 4% como consecuencia de la subida de los productos energéticos, hacen que si bien es cierto que puede haber una cierta ralentización en la evolución de las tasas de crecimiento, la actividad económica seguirá creciendo a mayor ritmo que los otros países del entorno "euro" según los datos proporcionados por el Ministerio de Economía y Hacienda.

Por lo que respecta a nuestro sector de la economía, la demanda de oficinas se estima que seguirá siendo alta así como de centros logístico y de superficie comercial. En este año los precios en Madrid y Barcelona subieron considerablemente, por poner un ejemplo, la sociedad está alquilando superficies de oficinas en las mejores zonas de Madrid a precios superiores a las 6.000 pts/m². Las perspectivas sectoriales siguen siendo buenas, la demanda para oficinas seguirá manteniéndose de acuerdo con la evolución del crecimiento económico del país, así como la necesidad por parte de las grandes corporaciones de centros logístico-industriales, impulsado además por el desarrollo del comercio electrónico.

VII.2. PERSPECTIVAS DE LA SOCIEDAD RESULTANTE DE LA FUSION, TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

En aplicación de lo dispuesto por la Orden Ministerial de 12 de julio de 1993, por la que se desarrolla el Real Decreto 291/1998, se hace constar expresamente que el contenido de este apartado se refiere a estimaciones o perspectivas susceptibles de ser realizadas o no.

La presente ampliación de capital, se realiza con el fin de atender al canje de acciones en la fusión por absorción de Vallehermoso Renta, por parte de Prima Inmobiliaria. La nueva sociedad resultante, que se denominará Testa Inmuebles en Renta, S.A., será posteriormente objeto de una OPA sobre el 100% de su capital, por parte de Vallehermoso, S.A., finalizando así la integración de Prima en el Grupo Vallehermoso.

VII.2.1 Estrategia

La fusión de Prima Inmobiliaria y Vallehermoso Renta creará una gran empresa dedicada al alquiler inmobiliario. La nueva sociedad aprovechará las sinergias operativas y fiscales de ambas sociedades, consiguiendo el fortalecimiento de su posición competitiva.

La nueva sociedad, por dimensión y tipo de negocio, exclusivamente patrimonialista, será líder en este segmento en España.

El acuerdo alcanzado se basa en la complementariedad que presentan ambas compañías, tanto en sus actividades de negocio como en la naturaleza de sus activos y en su localización geográfica. Los objetivos de la integración son los siguientes:

- Crear valor para el accionista, fortaleciendo la posición competitiva y de liderazgo del grupo, aprovechando las sinergias operativas y fiscales, mejorando la eficiencia y rentabilidad, aumentando significativamente el tamaño del grupo y su visibilidad y reduciendo vulnerabilidad frente a los riesgos de mercado.
- Consolidar la orientación estratégica de las sociedades participantes mediante la creación de un grupo inmobiliario mixto y equilibrado, incrementando la estabilidad y recurrencia de los resultados.
- Consolidar significativamente en la actividad de alquileres.

La fusión tendrá como resultado el fortalecimiento de la posición competitiva de ambas sociedades y su liderazgo en el mercado español, lo que, en particular, significa:

- Una oportunidad única de crecer significativamente en la actividad de rentas dentro del mercado doméstico.
- Un mayor peso de las actividades de alquileres (rentas), lo que supone una mayor recurrencia y estabilidad de resultados.
- Complementariedad geográfica y por tipo de activo.

OPA de Vallehermoso, S.A. sobre Prima Inmobiliaria

De acuerdo con lo previsto en el Protocolo de Integración, con posterioridad a la fusión de Prima y Vallehermoso Renta, Vallehermoso, S.A. se ha comprometido a formular una Oferta Pública de adquisición sobre el 100% del capital de Prima que se formulará, en parte como compraventa y en parte como canje de acciones. La contraprestación que ofrecerá Vallehermoso será (i) compraventa: 7 euros por acción y (ii) canje de acciones: 13 acciones nuevas de Vallehermoso por cada 20 acciones de Prima.

VII.2.2 Perspectivas comerciales, industriales y financieras

Dada la localización predominante de los inmuebles en renta, propiedad de la nueva sociedad, Madrid y Barcelona, y dada la escasez de superficies arrendables ofertados en el sector económico en la que se encuentra la sociedad en estas plazas, hacen que, influenciados por la fuerte demanda de espacio y la buena marcha de la economía presente y futura, las perspectivas comerciales para la nueva sociedad sean optimistas.

Ante el exceso de demanda sobre la oferta existente, la tendencia del mercado de renta, en la que opera principalmente la sociedad, es de una subida significativa en los precios. A medida que se produzcan renovaciones/recomercializaciones de contratos de arrendamiento y que las mínimas tasas de desocupación de los inmuebles de la nueva sociedad se vean cubiertas al reflejarse nuevos precios de mercado para los mismos, mejorarán las rentabilidades de los mismos, las perspectivas financieras para la compañía y la valoración de la nueva sociedad.

Dentro de la actividad de la nueva sociedad, adicionalmente a la explotación de los inmuebles en renta, existirá la política de rotación de inmuebles no considerados como estratégicos para la sociedad. Esta política de rotación de inmuebles, ha sido mantenida en el pasado por la sociedad absorbente y es creencia de la futura sociedad resultante que exista esta fórmula, que acompañada por momentos de auge económicos posibilitan esta rotación que realizándose en el momento oportuno es fundamental para realizar beneficios, incrementar el valor de la sociedad y medir la calidad de la gestión.

VII.2.3 Política de distribución de resultados de inversión, de dotación a las cuentas de amortización, de ampliaciones de capital, de emisión de obligaciones y de endeudamiento general a medio y largo plazo

A. Política de dividendos

Durante los tres últimos ejercicios la sociedad no ha repartido dividendos al no cumplir los requisitos legales.

Es intención de la sociedad comenzar a pagar dividendos cuando se den los requisitos legales que posibiliten su reparto y éstos sean aprobados por la Junta General de Accionistas.

B. Dotación de las cuentas de amortización

La sociedad resultante de la fusión amortizará el inmovilizado material en función de la vida útil de cada elemento y siguiendo el método lineal. Los años de vida útil estimada se situarán como se indica a continuación:

	<u>Años</u>
Construcciones	50-75
Instalaciones, mobiliario y Otro inmovilizado	4-15

C. Ampliaciones de capital y financiación

La financiación de las inversiones y la amortización del endeudamiento externo de la nueva sociedad se realizará aplicando los recursos generados en la explotación de los inmuebles y/o por la enajenación, en su caso, de alguno de ellos. Asimismo, se mantendrá una política de apalancamiento financiero que, mediante préstamos hipotecarios y/o fórmulas mixtas de obtención de recursos ajenos, permitirán acometer nuevas inversiones sobre un entorno de 55% al 66% de financiación ajena y el resto de recursos propios.

En estos momentos no está previsto que a corto plazo se realicen ampliaciones de capital para la financiación de nuevas inversiones.

VII.2.4 Política de inversiones

La política de inversiones que regirá la Sociedad será la que fue anunciada en su día, concentrando las inversiones en productos inmobiliarios en rentabilidad en distintos sectores pero dominando en los sectores oficinas, industrial, comercial y por agregación vivienda en alquiler, hoteles y residencias de tercera edad.

La evolución del mercado y el elevado nivel de ocupación de los inmuebles de la Sociedad resultante aseguran en este momento óptima rentabilidad inversión.

Se seguirá apostando como viene siendo anunciado la diversificación del riesgo a través de las posibilidades que brinda la incipiente globalización de los mercados con la ventaja de que esta diversificación geográfica ayudará a suavizar la actividad del sector.

En este último apartado cabe destacar que la sociedad inició esta política en el ejercicio 1998 y que actualmente tiene inversiones en países como Alemania, Suiza y Luxemburgo.