

D. Carles Barutel Manaut con N.I.F. 39.137.380-M como  
Secretario

**CERTIFICA**

Que el contenido del diskette adjunto se corresponde total y  
fielmente con el texto del Folleto completo de  
BONOS DE TESORERIA CATALONIA PROMODIS 3, S.A., 2003, PRIMERA EMISION

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se expide la presente certificación, en  
Terrassa a 24 de junio de 2003

Fdo: D. Carles Barutel Manaut  
SECRETARIO DEL CONSEJO  
**CATALONIA PROMODIS 3, S.A.**

**FOLLETO COMPLETO  
PARA LA EMISION DE  
BONOS DE TESORERIA CATALONIA PROMODIS 3, SA- 2003, PRIMERA EMISION**

El presente Folleto Completo de Emisor de renta fija simple ha sido inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 24 de junio de 2003 y ha sido elaborado según modelo **RF2** de la Circular 2/99 del citado Organismo

## ÍNDICE

Página	
CAPITULO I.....	4
Personas que asumen la responsabilidad de su contenido y organismos supervisores del folleto.	
CAPITULO II.....	7
La emisión y los valores negociables objeto de la misma	
CAPITULO III .....	24
El emisor y su capital.	
CAPITULO IV .....	30
Actividades principales del emisor	
CAPITULO V .....	47
El patrimonio, la situación financiera y los resultados del emisor.	
CAPITULO VI .....	56
La administración, la dirección y el control del emisor.	
CAPITULO VII.....	61
Evolución de los negocios y tendencias mas recientes	
Anexos	
I Informe de auditoría, cuentas anuales e Informe de gestión año 2002	
II Acuerdos sociales	
III Reglamento del Sindicato de Bonistas	

**CAPITULO 1**  
**PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU**  
**CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO**

## **CAPITULO 1**

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

#### **1.1. PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL FOLLETO.**

##### 1.1.1 Responsable del folleto

En nombre de Catalonia Promodis 3, con C.I.F. A-61650867, CNAE 70.1 y domicilio en Calle Rambla d'Ègara 350, 08221 Terrassa (Barcelona), asume la responsabilidad del contenido del presente folleto D. Carles Barutel Manaut, Secretario del Consejo, con N.I.F. número 39.137.380-M con poderes suficientes de la sociedad, para asumir esta representación

##### 1.1.2. Confirmación de la veracidad del contenido del Folleto

D. Carles Barutel Manaut, Secretario, con N.I.F. número 39.137.380-M confirma la veracidad del contenido del presente Folleto, y que no se omite ningún dato relevante ni se induce a error.

#### **1.2. ORGANISMOS SUPERVISORES.**

##### 1.2.1. Mención de la inscripción del Folleto en los Registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores

El presente folleto ( modelo RF-2) ha sido inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 24 de junio de 2003. Tiene naturaleza de Folleto Completo.

El registro del folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores no implica recomendación de suscripción o compra de los valores, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la Entidad Emisora o la rentabilidad de los valores emitidos u ofertados.

##### 1.2.2. Autorización o pronunciamiento previo.

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

### **1.3. VERIFICACION DE LOS ESTADOS ECONOMICO-FINANCIEROS**

Los estados económico-financieros de Catalonia Promodis 3, S.A. son objeto de verificación anual por la auditoría de firma externa independiente, habiendo sido auditadas en los últimos ejercicios de 2000, 2001 y 2002 por Deloitte and Touche España S.L. ( antes Arthur Andersen y Cia S.Com) , con C.I.F B-79104469 y domicilio social en la Calle Raimundo Fernández de Villaverde, 65 de Madrid, sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 13650 folio 188 sección 8 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0692

Dichos informes de auditoría han sido favorables, no registrándose salvedades con respecto a los estados financieros de la compañía, correspondientes a los ejercicios 2000, 2001 y 2002.

Como Anexo I del presente folleto, se adjunta el Informe de auditoría, cuentas anuales e Informe de gestión año 2002.

### **1.4 NO PROCEDE.**

**CAPITULO 2**  
**LA EMISION Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA.**

## **CAPITULO 2**

### **LA EMISION Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA**

#### **2.1. CONDICIONES Y CARACTERISTICAS ECONOMICO-FINANCIERAS DE LOS VALORES.**

##### 2.1.1. Importe nominal, número de valores y numeración de los mismos.

El importe nominal total de los valores que se pondrán en circulación ascenderá a veinte millones de euros ( 20.000.000) divididos en cuatro mil (4.000) bonos representados mediante anotaciones en cuenta

Si, finalizado el período de suscripción, las solicitudes no alcanzaran el importe de la emisión, ésta quedará reducida al importe de la cifra efectivamente suscrita.

##### 2.1.2. Naturaleza y denominación de los valores.

Naturaleza: Bonos de Tesorería Simples

Denominación: BONOS DE TESORERÍA CATALONIA PROMODIS 3, S.A. – 2003 PRIMERA EMISIÓN (en adelante denominados "Bonos")

##### 2.1.3. Importe nominal y efectivo de cada valor.

La emisión estará representada por anotaciones en cuenta, siendo el importe nominal de cinco mil (5000) euros cada una, que coincide con el importe efectivo por ser emisión a la par, sin prima de emisión.

##### 2.1.4. Comisiones y gastos para el suscriptor.

Los valores se emiten libres de comisiones y gastos para el suscriptor , por parte del emisor, en el momento de la suscripción y de la amortización.

El suscriptor deberá disponer, en la fecha de desembolso, de una cuenta de efectivo ( de ahorro o a la vista) en la entidad colocadora, que será libre de gastos en la apertura y cancelación de la misma.

No obstante lo anterior, los suscriptores tendrán que soportar las comisiones, gastos y corretajes que en su caso pudieran cobrar los intermediarios financieros, por operaciones de apertura, mantenimiento y cancelación de cuentas de valores y de efectivo, según las tarifas vigentes autorizadas por el Banco de España y/o la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

##### 2.1.5. Comisiones y gastos por Anotaciones en Cuenta.

La Entidad Emisora no repercutirá ningún gasto o comisión por este concepto y serán a cargo del emisor los gastos de primera inscripción en el registro central de la Sociedad de gestión de los sistemas de Registro, de Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ( en adelante Iberclear), de acuerdo con las tarifas aprobadas. Las Entidades participantes ( en Iberclear), excluida Caixa Terrassa, podrán establecer de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles al tenedor de los valores en concepto de administración de valores que



libremente determinen y que en su momento hayan sido comunicadas al Banco de España y/o a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Dichos gastos y comisiones repercutibles se podrán consultar por cualquier inversor en las correspondientes tarifas de gastos y comisiones, que legalmente están obligadas a publicar las Entidades sujetas a supervisión del Banco de España y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

#### 2.1.6. Cláusula de Interés.

##### 2.1.6.1. Tipo de interés nominal

Los tipos de interés nominales brutos fijos son los siguientes

Año	Tipo
1	3,30
2	3,30
3	3,59
4	4,17

Pagaderos a mes vencido hasta la amortización de la emisión.

##### 2.1.6.2. Fechas, lugar, entidades y procedimiento para el pago de cupones

Los cupones se abonarán por mes vencido el día 30 de cada mes. El primer pago de cupón se realizará el día 30 de agosto del 2003.

Se deducirá del importe bruto la retención a cuenta del impuesto vigente en cada momento.

Método cálculo cupón

$$C = \frac{I * i * 30}{360}$$

siendo,

$C$  = Cupón bruto.

$I$  = Importe nominal bono

$i$  = Tipo de interés bruto anual.

En caso de que alguno de los días de los meses mencionados sea un día inhábil (aquel que coincida con sábado, domingo o festivo en Madrid), el pago de los intereses se realizará el día hábil en Madrid inmediatamente posterior, sin que ello tenga repercusión en la cuantía del importe de los intereses, debido a que el cómputo de los días para el devengo no variará.

El abono de cupones a los bonistas se efectuará de forma automática, mediante el correspondiente abono en cuenta a través de las Entidades participantes, previa certificación de la posición neta de los valores anotados por Iberclear.

### 2.1.7. Régimen Fiscal

Teniendo en cuenta la normativa aplicable (Ley 40/1998, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias; Ley 41/1998, del Impuesto sobre la Renta de no Residentes y Normas Tributarias; Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades y Real Decreto 537/1997 por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto de Sociedades, Ley 46/2002 de 18 de diciembre de reforma parcial del IRPF y Real Decreto 27/2003 de 10 de enero por el que se modifica el reglamento del IRPF), el régimen fiscal de la emisión será (sin perjuicio de los cambios que puedan producirse en la normativa aplicable a lo largo del periodo de duración de la emisión), el siguiente:

- a) Personas físicas o jurídicas residentes en España.

#### *Régimen fiscal general*

Las rentas obtenidas estarán sujetas al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o al Impuesto sobre Sociedades, calificándose, a efectos tributarios, como rendimientos del capital mobiliario.

La calificación como rendimiento del capital mobiliario es aplicable tanto a los intereses derivados del pago de los cupones mensuales, como a los rendimientos derivados de la transmisión, reembolso o amortización de los valores.

En el supuesto de transmisión, reembolso o amortización se computará como rendimiento la diferencia entre el valor de transmisión, reembolso o amortización de los títulos y su valor de adquisición o suscripción. Los gastos accesorios de adquisición y enajenación serán computados para la cuantificación del rendimiento, en tanto se justifiquen adecuadamente.

#### *Retenciones.*

En cuanto al régimen de retenciones aplicable a las rentas obtenidas, cabe distinguir dos supuestos según que el titular del activo financiero sea una persona sometida al IRPF o al Impuesto sobre Sociedades.

\_ En el supuesto de sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, tanto los rendimientos derivados del cobro de intereses por el vencimiento de cupones, como las rentas derivadas de la transmisión, reembolso o amortización, no se someten a retención en virtud de la exención prevista en el artículo 57.q) del Reglamento del Impuesto.

\_ En el supuesto de sujetos pasivos del IRPF, las rentas derivadas de la transmisión, reembolso o amortización, no se someten a retención en virtud de la exención prevista en el artículo 70.3.f) del Reglamento del IRPF. No obstante, quedara sujeta a retención la parte del precio que equivalga al cupón corrido en las transmisiones de activos financieros efectuadas dentro de los treinta días inmediatamente anteriores al vencimiento del cupón, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que el adquirente sea una persona o entidad no residente en territorio español o sea sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades.
2. Que los rendimientos explícitos derivados de los valores transmitidos estén exceptuados de la obligación de retener en relación con el adquirente.

En cuanto a los rendimientos derivados del cobro de intereses por el vencimiento de cupones, la renta íntegra obtenida estará sometida, en todo caso, al régimen de retenciones al tipo vigente en cada momento (en tanto no se modifique, el tipo aplicable será del 15%).

## b) Personas físicas o entidades no residentes en España.

En el supuesto de que los valores sean suscritos por personas físicas o entidades no residentes en territorio español, al entenderse obtenidas las rentas en territorio español, constituyen el hecho imponible del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, pudiendo, por tanto, someterse a imposición en España. No obstante, deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

\_ *En relación con suscriptores residentes en la Unión Europea, conforme a lo dispuesto en la Ley de Impuesto sobre la Renta de no Residentes, los rendimientos del capital mobiliario satisfechos estarán exentos del Impuesto siempre que la persona que obtiene las rentas sea residente en otro Estado miembro de la Unión Europea, las rentas se obtengan sin mediación de establecimiento permanente en España y no se obtengan a través de un país o territorio calificado como paraíso fiscal a efectos de la legislación interna española.*

\_ *En relación con residentes en países no pertenecientes a la Unión Europea, se estará a lo dispuesto, en su caso, en el Convenio para evitar la Doble Imposición entre España y el país de residencia.*

En cuanto a los tipos de gravamen aplicables, en aquellos supuestos en los que no resulte de aplicación la exención, se estará a la legislación vigente en cada momento en función del tipo de renta, ( actualmente el 15%) aplicándose, en su caso, los tipos reducidos establecidos en el correspondiente Convenio para evitar la Doble Imposición entre España y el país de residencia.

Tanto si las rentas obtenidas están exentas como si no lo están, existirá obligación de presentar las correspondientes declaraciones de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes y en su Reglamento, así como en la Orden de 9 de diciembre de 1999, por la que se aprueba el modelo 216 (B.O.E. de 16 de diciembre de 1999) y en la Orden de 22 de diciembre de 1999, por la que se aprueban los modelos 210, 212, 215, 211 y 213 (B.O.E. del 30 de diciembre de 1999) En particular, las normas citadas exigen que la procedencia de la exención o la aplicación en su caso de un Convenio para evitar la Doble Imposición, deberá acreditarse mediante la aportación de un certificado de residencia expedido por las autoridades fiscales del país de residencia, teniendo en cuenta que cuando la causa invocada para la exención o la aplicación de un tipo de gravamen inferior al general venga determinada por la aplicación de un Convenio para evitar la Doble Imposición, deberá constar en el certificado expresamente que el contribuyente es residente en el sentido definido en el Convenio.

### 2.1.8. Amortización de Valores.

#### 2.1.8.1. Precio de reembolso

El precio de reembolso será a la par y libre de gastos para el bonista, por parte del emisor, es decir, 5000 euros por bono, y se realizará en la fecha de amortización final de la emisión, no admitiéndose la anticipación de la misma.

#### 2.1.8.2 Modalidades de amortización, con especificación de las fechas, lugar, entidades y procedimiento de las mismas.

La amortización de todos los valores de esta emisión se realizará totalmente a la par el 30 de julio del 2007.

La amortización se efectuará mediante el correspondiente abono en cuenta, a través de las Entidades participantes, previa certificación de la posición neta de los valores anotados por Iberclear, en el vencimiento de la emisión es decir, el 30 de julio del 2007

Si la fecha de amortización coincidiera con día inhábil a efectos bancario en Madrid (entendiéndose por inhábil los sábados, domingos y días festivos en Madrid) o un día en que los bancos no realicen operaciones para sus clientes en la ciudad de Madrid, el pago se diferirá al día hábil inmediatamente siguiente sin que por ello los titulares de los bonos tengan derecho a intereses adicionales por dicho diferimiento.

#### 2.1.9. Entidades financieras que atenderán el servicio financiero del empréstito

El servicio financiero de la Emisión , tanto en lo que respecta al pago de intereses como a la amortización de los bonos será atendido por A.C.A. S.A. Sociedad de Valores , con domicilio social en c/ Berlín 9, 08014 Barcelona en su condición de entidad agente de la misma y se realizará a través de las Entidades participantes en Iberclear previa certificación de la posición neta de los valores anotados por Iberclear

La comisión total que percibirá el agente de pagos del emisor será de 3,52 euros por suscriptor.

#### 2.1.10. Moneda.

La moneda de la emisión es el euro.

#### 2.1.11. Cuadro del Servicio Financiero del Empréstito.

El cuadro correspondiente al servicio financiero de la emisión, en el caso de suscripción total de la misma es:

Fecha	Desembolso	Gastos	Interés	Amortización	Flujo total
30-07-03	20.000.000	-211.035			19.788.965
30-08-03			-55.000		-55.000
30-09-03			-55.000		-55.000
30-10-03			-55.000		-55.000
30-11-03			-55.000		-55.000
30-12-03			-55.000		-55.000
30-01-04			-55.000		-55.000
30-02-04			-55.000		-55.000
30-03-04			-55.000		-55.000
30-04-04			-55.000		-55.000
30-05-04			-55.000		-55.000
30-06-04			-55.000		-55.000
30-07-04			-55.000		-55.000
30-08-04			-55.000		-55.000
30-09-04			-55.000		-55.000
30-10-04			-55.000		-55.000
30-11-04			-55.000		-55.000
30-12-04			-55.000		-55.000
30-01-05			-55.000		-55.000
30-02-05			-55.000		-55.000
30-03-05			-55.000		-55.000
30-04-05			-55.000		-55.000
30-05-05			-55.000		-55.000
30-06-05			-55.000		-55.000
30-07-05			-55.000		-55.000
30-08-05			-59.833		-59.833
30-09-05			-59.833		-59.833
30-10-05			-59.833		-59.833
30-11-05			-59.833		-59.833
30-12-05			-59.833		-59.833
30-01-06			-59.833		-59.833
30-02-06			-59.833		-59.833
30-03-06			-59.833		-59.833
30-04-06			-59.833		-59.833
30-05-06			-59.833		-59.833
30-06-06			-59.833		-59.833
30-07-06			-59.833		-59.833
30-08-06			-69.500		-69.500
30-09-06			-69.500		-69.500
30-10-06			-69.500		-69.500
30-11-06			-69.500		-69.500
30-12-06			-69.500		-69.500
30-01-07			-69.500		-69.500
30-02-07			-69.500		-69.500
30-03-07			-69.500		-69.500
30-04-07			-69.500		-69.500
30-05-07			-69.500		-69.500
30-06-07			-69.500		-69.500
30-07-07			-69.500	-20.000.000	-20.069500

2.1.12 Tasa Anual equivalente y Tasa Interna de Rentabilidad brutas previstas para el tomador. Cuadro de la inversión para el tomador.

Los cálculos para la determinación del interés efectivo y la Tasa Interna de Rentabilidad se establecen considerando el desembolso total de la suscripción el 30 de Julio de 2003, la amortización a los 4 años y el interés nominal para cada periodo es el definido en el apartado 2.1.6.1

A) Interés anual efectivo sin retención en la fuente (TAE).

Considerando el efecto que implica el pago mensual de intereses, y el tipo de interés nominal del apartado 2.1.6. se traduce en un tipo de interés efectivo para el tomador, el cual se corresponde con la T.A.E. (Tasa Anual Equivalente), cuyo cálculo genérico corresponde a la siguiente expresión:

$$T = ((1 + i/n)^n - 1) \times 100, \text{ donde}$$

$i$  = Tipo de interés nominal anual en tanto por uno.

$n$  = Número de periodos de pago de cupón en un año.

$T$  = Tipo de interés efectivo.

Año	T.A.E.
1	3,35
2	3,35
3	3,65
4	4,25

B) Tasa Interna de Rentabilidad

Se utiliza el método de cálculo correspondiente a la TASA INTERNA DE RENTABILIDAD (T.I.R.) que permite determinar la tasa que hace equivalente financieramente el flujo de entrada (intereses y amortización,) con el desembolso de los valores cuya formulación general sería:

$$I_0 = \sum_{n=1}^N \frac{C_n}{(1+i)^n}, \text{ donde}$$

$I_0$  = Inversión neta realizada.

$C_n$  = Importe de cada uno de los ingresos que va a percibir el tomador en cada uno de los periodos  $n$ , desde 1 (primer mes) hasta " $N$ " (último pago).

$i$  = Interés efectivo anual sin considerar la retención a cuenta de impuestos: 3,636%

C) Cuadro de la inversión para el tomador:

(en euros)

Fecha	Inversión	Interés	Amortización	Flujo
30-07-03	-5.000			-5.000
30-08-03		13,75		13,75
30-09-03		13,75		13,75
30-10-03		13,75		13,75
30-11-03		13,75		13,75
30-12-03		13,75		13,75
30-01-04		13,75		13,75
30-02-04		13,75		13,75
30-03-04		13,75		13,75
30-04-04		13,75		13,75
30-05-04		13,75		13,75
30-06-04		13,75		13,75
30-07-04		13,75		13,75
30-08-04		13,75		13,75
30-09-04		13,75		13,75
30-10-04		13,75		13,75
30-11-04		13,75		13,75
30-12-04		13,75		13,75
30-01-05		13,75		13,75
30-02-05		13,75		13,75
30-03-05		13,75		13,75
30-04-05		13,75		13,75
30-05-05		13,75		13,75
30-06-05		13,75		13,75
30-07-05		13,75		13,75
30-08-05		14,96		14,96
30-09-05		14,96		14,96
30-10-05		14,96		14,96
30-11-05		14,96		14,96
30-12-05		14,96		14,96
30-01-06		14,96		14,96
30-02-06		14,96		14,96
30-03-06		14,96		14,96
30-04-06		14,96		14,96
30-05-06		14,96		14,96
30-06-06		14,96		14,96
30-07-06		14,96		14,96
30-08-06		17,38		17,38
30-09-06		17,38		17,38
30-10-06		17,38		17,38
30-11-06		17,38		17,38
30-12-06		17,38		17,38
30-01-07		17,38		17,38
30-02-07		17,38		17,38
30-03-07		17,38		17,38
30-04-07		17,38		17,38
30-05-07		17,38		17,38
30-06-07		17,38		17,38
30-07-07		17,38	5000	5017,38

### 2.1.13 Interés efectivo previsto para el emisor

Para un nominal de 20 millones de euros se ha efectuado la siguiente previsión inicial de gastos de emisión:

Concepto	Euros
1. Gastos generales	
1.1 Registro folleto y admisión en C.N.M.V.	3.400
1.2 Notaria, Publicidad oficial y otros gastos	12.000
2. AIAF	
2.1 Registro e inclusión	1.000
2.2 Por alta de clientes (*)	875
3. Gastos agente de pagos (*)	1.760
4. Comisión colocación (**)	192.000
Total	211.035

(\*) Estimada que la emisión se coloca totalmente entre 500 clientes

(\*\*) Se supone que se coloca toda la emisión.

Supone, pues, una estimación de gastos de 211.035 euros, lo que hace que el efectivo que ingresaría el emisor, bajo este supuesto, ascendería a 19.788.965 euros con un coste efectivo para el mismo, según el cuadro financiero del punto 2.1.11, del 3,598%

El método de cálculo empleado es el siguiente:

$$I = \sum_{n=1}^N \frac{C_n}{(1+i)^n} \quad , \text{ donde}$$

$I$  = Recursos netos captados.

$C_n$  = Importe del coste a pagar en cada uno de los periodos

"n" que van desde 1 (primer mes) hasta "N" (último pago).

### 2.1.14. Evaluación del riesgo inherente a los valores o a su emisor

No se ha solicitado calificación de rating para los valores de la presente emisión, ni el emisor ha sido objeto de calificación por entidades de valoración del riesgo crediticio (rating)

## 2.2. INFORMACION RELATIVA AL PROCEDIMIENTO, COLOCACION Y ADJUDICACION DE LOS VALORES OBJETO DE EMISION U OFERTA QUE COMPONEN EL EMPRÉSTITO.

### 2.2.1. Solicitudes de suscripción o adquisición.



#### 2.2.1.1. Identificación del colectivo de potenciales inversores

La presente emisión está dirigida al público en general, estableciendo un mínimo de suscripción de 20.000 ( veinte ) mil euros ( cuatro bonos) por cliente y un máximo de 80.000 ( ochenta) mil euros ( dieciséis bonos) por cliente, con la voluntad de distribuir la emisión entre un amplio colectivo de inversores, facilitando así la creación de un mercado secundario

#### 2.2.1.2. Aptitud de los valores ofertados para cubrir las exigencias legales de inversión a las que están sometidos los mismos

Los valores que se ofrecen serán aptos, una vez admitidos a cotización oficial en el Mercado de Renta Fija A.I.A.F, para constituir inversiones conceptuadas como reservas técnicas para los inversores institucionales, entendiéndose como tales los Fondos de Pensiones, Instituciones de Inversión Colectiva, Entidades de Seguros y de Capitalización y Ahorro o entidades que, como las Entidades de Crédito o las Sociedades de Valores, realicen habitual y profesionalmente inversiones en valores negociables.

#### 2.2.1.3. Fecha o periodo de suscripción

El periodo de suscripción se iniciará a las 9 horas del día siguiente al registro del presente folleto por la CNMV, una vez publicado en el BORME el oportuno anuncio, y finalizará a las 15 horas del 29 de Julio de 2003.

En la fecha de desembolso, el suscriptor ha de disponer de una cuenta corriente ( de ahorro o a la vista) abierta en la entidad colocadora. Dicha cuenta estará libre de gastos en la apertura y cancelación.

La entidad colocadora podrá dar por finalizado el periodo de suscripción con anterioridad al transcurso del plazo mencionado, una vez hubiera sido colocada la totalidad de los bonos, objeto de la presente emisión.

EL cierre del período de suscripción se anunciará oportunamente en el tablón de anuncios de las Oficinas de la Entidad colocadora.

En caso de que finalizado el periodo de suscripción las solicitudes no alcanzaran el importe de la emisión, ésta quedará reducida al importe de la cifra efectivamente suscrita

#### 2.2.1.4. Entidad y lugar ante quien puede tramitarse la suscripción

Las peticiones de suscripción se atenderán por riguroso orden de recepción en las Oficinas de la Entidad Colocadora siendo necesaria la personación del suscriptor para la firma de la orden, donde se le hará entrega de un Tríptico Explicativo de la Emisión.

Los Servicios Centrales de la Entidad Colocadora controlarán en todo momento las órdenes, de forma que no se admitan suscripciones por mayor importe de la emisión, mediante un sistema on-line de recepción de datos.

La colocación de la emisión la realizará la Caixa de Terrassa, sin que participe ningún otro intermediario en calidad expresa de colocador.

El domicilio social de la entidad colocadora es Rambla d'Egara 350, 08221 Terrassa

Las solicitudes de suscripción se realizarán en firme, no pudiendo ser revocadas por el solicitante.

#### 2.2.1.5. Formas y fechas de hacer efectivo el desembolso

El desembolso de las peticiones aceptadas se efectuará el 30 de Julio de 2003 al 100% de su valor nominal, mediante adeudo en la cuenta corriente, de ahorro o a la vista, abierta en la entidad colocadora, en cuyo caso el suscriptor recibirá justificante de la provisión de fondos. A estos efectos, no se cobrarán comisiones, por la apertura o cancelación de las cuentas, pero se cobrarán las comisiones correspondientes, en concepto de mantenimiento de las mismas.

Caixa Terrassa, no cobrará comisión ni repercutirá gasto alguno por la apertura, mantenimiento, cancelación y/o por cualquier otro concepto en relación con el servicio de administración y custodia de valores emitidos, de la presente emisión, sin perjuicio de que las otras entidades participantes puedan cobrarlo.

Todas las comisiones mencionadas se podrán consultar por cualquier inversor en las correspondientes tarifas de gastos y comisiones repercutibles, que están obligadas a publicar las entidades sujetas a supervisión del Banco de España y la C.N.M.V. Copia de dichas tarifas se pueden consultar en los organismos supervisores mencionados y en la propia Entidad.

#### 2.2.1.6. Forma y plazo de entrega de los boletines de suscripción

El justificante sellado y firmado entregado en el momento de ordenar la suscripción servirá como resguardo provisional acreditativo de la suscripción. Dicho justificante no será negociable. El citado resguardo quedará anulado en el momento que el suscriptor reciba el documento acreditativo de suscripción y éste a su vez quedará anulado con la recepción del primer extracto de cuenta de valores.

La entrega del documento acreditativo de suscripción, la efectuará la entidad en el plazo máximo de un mes desde la fecha de emisión.

### 2.2.2. Colocación y adjudicación de los Valores.

#### 2.2.2.1. Entidades que intervienen en la colocación de los valores

La colocación de la emisión la realizará la entidad Caixa de Terrassa a través de su red de Oficinas, sin que participe ningún otro intermediario en calidad expresa de colocador o asegurador de la emisión.

El domicilio social de la entidad colocadora es Rambla d'Egara 350, 08221 Terrassa

La entidad emisora abonará a la entidad comercializadora, en el plazo de un mes después de finalizado el periodo de suscripción, una comisión correspondiente al 0,96% del importe nominal de los bonos efectivamente colocados-

#### 2.2.2.2. Entidad Directora o Coordinadora

No procede

#### 2.2.2.3. Entidad Aseguradora

No procede.

#### 2.2.2.4. Criterios y procedimientos adoptados por la entidad Emisora en la colocación y adjudicación de los valores objetos de la emisión

La entidad emisora ha acordado con la entidad colocadora que la colocación y adjudicación se realizará de forma cronológica, figurando todas las sucursales de la entidad colocadora conectadas informáticamente.

#### 2.2.2.5. Prorratio

En la presente emisión no está prevista la realización de prorratio.

#### 2.2.3. Plazo y forma de entrega de los certificados definitivos de los valores.

Los bonos, al estar representados por medio de anotaciones en cuenta, se constituirán como valores mediante su inscripción en los registros de Iberclear. Dicha inscripción tendrá lugar una vez se otorgue ante Notario la correspondiente escritura pública de emisión y desembolso de los valores, se registre ésta en el Registro Mercantil y se deposite en Iberclear, lo cual está previsto suceda en el plazo máximo de un mes después de la fecha de desembolso.

Tal y como se ha adelantado en el epígrafe 2.2.1.6, la entidad emisora remitirá por correo, al inversor, el documento acreditativo de suscripción de los bonos suscritos, con independencia del extracto de la cuenta vinculada en el que figurará el apunte por el cargo correspondiente.

#### 2.2.4. Sindicato de Bonistas

El sindicato constituido por los titulares de Bonos de la presente emisión, se regirá por las reglas fundamentales que figuran en el "reglamento del Sindicato de Bonistas de Catalonia Promodis 3 1ª emisión" que se incorpora al presente folleto como Anexo III. y que ha sido redactado según la legislación vigente.

El Emisor designa inicialmente como Comisario a D. José M<sup>a</sup> Abella Mascarilla, con N.I.F 39.136.076- N cuyo nombramiento deberá ser ratificado en la primera Asamblea General de Sindicato de Bonistas que, en su caso, podrá sustituirlo por otra persona

El Sr. Abella, no mantiene ninguna relación laboral o profesional con la Entidad Emisora.

### **2.3. INFORMACION LEGAL Y DE ACUERDOS SOCIALES**

#### 2.3.1. Naturaleza jurídica y denominación legal de los valores emitidos. Y de las fechas de los acuerdos de los órganos que los adoptaron

##### **Naturaleza jurídica de los valores**

Los valores de esta emisión son Bonos de Tesorería siendo la denominación oficial de la emisión: Bonos de Tesorería Catalonia Promodis 3, S.A. 2003 Primera Emisión

##### **Acuerdos sociales**

Se incluyen como Anexo II y forman parte integrante del folleto los siguientes acuerdos sociales de emisión:

1. De la Junta General de Accionistas, celebrada el día 06.05.03, en la que se acordó facultar

al Consejo de Administración para la emisión de valores mobiliarios.

2. Del Consejo de Administración en sesión celebrada el día 06.05.03 que desarrolla y ejecuta los acuerdos citados al amparo de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de la Entidad.

3. Certificado firmado por el Secretario del Consejo de Administración de la entidad, fijando el tipo de interés nominal, fecha de apertura y fin del período de suscripción, fecha de pago de cupones, fecha de amortización de la emisión, entidades encargadas del servicio financiero de la emisión y del registro contable y comisiones y gastos para el suscriptor en uso de las facultades otorgadas por el Consejo de Administración de fecha 06.05.03

Se hace constar expresamente que no se ha adoptado ningún acuerdo que modifique los arriba indicados, no existiendo ningún tipo de circunstancias o hechos de los que resulten limitaciones o condicionamientos para la adquisición de los valores o el ejercicio de los derechos a ellos incorporados.

#### 2.3.2. Oferta pública de venta: acuerdos de modificación de los valores

No aplicables ya que la presente emisión no constituye un supuesto de oferta pública de venta

#### 2.3.4. Autorizaciones administrativas previas a la emisión.

La presente emisión, por sus características, no necesita autorización administrativa previa, estando únicamente sujeta al registro del presente folleto en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores

#### 2.3.5. Definición del régimen de valores

La presente emisión se atiene a lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones en vigor

##### 2.3.5.1 No aplicable

##### 2.3.5.2 No aplicable

#### 2.3.6. Garantías de la emisión.

##### 2.3.6.1. Identificación de los bienes garantizadores.

La presente emisión está garantizada con el patrimonio de la Sociedad Emisora y no incorpora ninguna garantía específica adicional

##### 2.3.6.2. Garantías personales de terceros

No existen garantías personales de terceros en la presente emisión.

##### 2.3.6.3. Particularidades jurídicas a efectos de prelación de créditos

La presente emisión no presenta ninguna particularidad jurídica a efectos de prelación de créditos

#### 2.3.7. Forma de representación de los valores

Los valores ofrecidos estarán representados en anotaciones en cuenta. La entidad encargada del registro contable de las anotaciones en cuenta será la Sociedad de gestión de los

sistemas de Registro, de Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), con domicilio en la Calle Pedro Teixeira número 8 de Madrid.

### 2.3.8. Legislación aplicable y fuero

La presente emisión se efectúa de acuerdo con lo dispuesto en:

- \_ Ley de Sociedades Anónimas.
- \_ Ley 24 de Diciembre de 1964 número 211/64.
- \_ Ley 24/1988, de 28 de Julio, del Mercado de Valores.
- \_ Ley 37/1998, de 16 de Noviembre, de reforma de la Ley 24/1988, de 28 de Julio, del Mercado de Valores.
- \_ Real Decreto 291/1992, de 27 de Marzo, sobre Emisiones y Ofertas Públicas de Venta de Valores.
- \_ Orden Ministerial de Economía y Hacienda de 12 de Julio de 1993 sobre folletos informativos y otros desarrollos del Real Decreto 291/1992.
- \_ Real Decreto 2.590/1998 de 7 de Diciembre sobre modificaciones régimen jurídico de los mercados de valores.
- \_ Circular 2/1999 de 22 de Abril de la Comisión Nacional del Mercado de Valores para la que se aprueban determinados modelos de folletos de utilización en emisiones u ofertas públicas de valores.

En caso de litigio serán competentes los Juzgados y Tribunales del lugar de cumplimiento de la obligación.

### 2.3.9. Ley de circulación de valores.

Según la legislación vigente, no existen restricciones particulares ni de carácter general, a la libre transmisibilidad de los valores que se emiten, estando sujeta a la Ley de Mercado de valores y demás normativa vigente.

### 2.3.10. Requisitos y acuerdos sociales para la admisión a cotización oficial.

De conformidad con el acuerdo del Secretario del Consejo de fecha 06.05.03 se solicitará la admisión a cotización de los valores de esta emisión en el mercado A.I.A.F. Renta Fija, mercado secundario organizado de valores, autorizado por Orden Ministerial de 1 de agosto de 1991

## **2.4. INFORMACION RELATIVA A LA ADMISION A ALGUN MERCADO SECUNDARIO ORGANIZADO OFICIAL DE LOS VALORES QUE COMPONEN EL EMPRESTITO.**

### 2.4.1. Mercados Secundarios Organizados.

De acuerdo con lo manifestado en el epígrafe 2.3.10 anterior, la Entidad solicitará la admisión a cotización en A.I.A.F. Mercado de Renta Fija.

La entidad se compromete a que los valores estén admitidos a cotización en primera fase en un plazo no superior a veinte días contados desde la fecha de cierre de la suscripción, y la cotización definitiva en un período de tres meses a partir de dicha fecha.

En caso de incumplimiento de estos plazos, la Entidad Emisora hará públicas las causas de retraso en un diario de difusión nacional y se comunicará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores así como la fecha prevista de admisión a negociación correspondiente. sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir el emisor.

Asimismo la sociedad emisora solicitará a los efectos de la compensación y liquidación de los valores, la inclusión de la emisión en Iberclear de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los valores de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de valores

admitidos a cotización en AIAF Mercado de Renta Fija tenga establecida o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear

La Entidad emisora conoce y acepta cumplir los requisitos exigidos para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en el Mercado A.I.A.F., según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores.

2.4.2. Datos relativos a la negociación de los valores de renta fija previamente admitidos a negociación en algún mercado organizado español

No aplicable

2.4.2.2. Entidades comprometidas a intervenir en la contratación secundaria

No hay entidades que estén comprometidas con el emisor a intervenir en la contratación secundaria para suministrar liquidez a la emisión.

2.4.3. Empréstitos de la misma o parecida clase a los del presente folleto, no contemplados en el subapartado 2.4.2

No aplicable

## **2.5. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN Y SU EFECTO EN LAS CARGAS Y SERVICIO DE LA FINANCIACION AJENA DE LA ENTIDAD EMISORA.**

2.5.1. Finalidad de la operación.

2.5.1.1 Destino del importe neto de la emisión

El importe neto de la presente emisión se destinará en su totalidad al reforzamiento de la situación financiera de la Entidad Emisora, para el desarrollo de su actividad inmobiliaria

2.5.1.2 Oferta pública de venta de valores: motivos y finalidad

No aplicable por no tratarse de una oferta pública de venta de valores

2.5.2. Cargas y servicios de la financiación ajena de la entidad emisora.

La entidad emisora, Catalonia Promodis 3, S.A. se encuentra al corriente tanto del pago de intereses como de amortización de todas las financiaciones ajenas a las que se refiere el presente epígrafe y que se detallan a continuación:

2.5.2.1 Emisiones de renta fija:

El cuadro de cargas ( en euros), previsto para la presente emisión es el siguiente:

Año	Desembolso	Intereses	Amortización
2003	20.000.000	-275.000	
2004		-660.000	
2005		-684.165	
2006		-766.331	
2007		-486.500	-20.000.000

### 2.5.2.2. Importe global de las demás deudas

En concepto de acreedoras, las cargas de Catalonia Promodis 3 S.A. son las siguientes:

Año	Acreedores	( miles de euros)	
		Deudas empresas del grupo(*)	Intereses
2001	86.400	63.505	2.568
2002	97.176	67.738	3.781
2003	85.236	0	853
2004	84.765	24.785	356
2005	75.932	16.232	1.014
2006	92.400	0	88

(\*) Este importe está incluido en el epígrafe de acreedores

Los saldos medios sobre los que se han aplicado los intereses son en el 2003 el estimado en el presupuesto de la entidad ( ver apartado 4.4.1 ) y en 2004, 2005 y 2006 el resultado de aplicar para cada año el mismo crecimiento estimado para la producción.

La entidad no ha incurrido en ningún incumplimiento de pago de los intereses o devolución del principal.

### 2.5.2.3 Importe global de los avales fianzas y otros compromisos

Catalònia Promodis 3 S.A. ha obtenido líneas de avales de Caixa de Terrassa que son utilizadas para garantizar compromisos de la sociedad ante organismos públicos y ante terceros.

Estas líneas de avales tienen su origen en la propia actividad económica de la sociedad, y se utilizan fundamentalmente para garantizar el cumplimiento de compromisos frente a Ayuntamientos en urbanizaciones y para garantizar pagos aplazados en la compra de suelo.

El importe global de las líneas de avales concedidas, así como las disposiciones efectuadas a 31 de diciembre de 2001 y 2002 es la siguiente (en euros):

	2002	2001
Saldo total línea de avales	33.545.851,83	40.308.379,70
Saldo dispuesto línea de avales	25.141.906,89	20.857.443,47
Saldo disponible línea de avales	8.403.944,94	19.450.936,23

La sociedad tiene entregada una fianza por importe de 947,08 euros correspondiente al alquiler sobre las oficinas donde se localiza el domicilio social.

La sociedad está al corriente de la obligación del pago de comisiones de los avales concedidos.

**CAPITULO III**  
**El emisor y su capital**



## **CAPITULO III**

### **El emisor y su capital**

#### **3.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO SOCIAL:**

##### 3.1.1 Denominación completa del emisor.

La denominación completa del emisor es CATALONIA PROMODIS 3, S.A.  
El código de identificación fiscal el A-61650867,  
Tiene su domicilio social en la calle Rambla d'Ègara 350, 08221 Terrassa ( Barcelona)  
La sede de su oficina principal coincide con el domicilio social de la sociedad.

##### 3.1.2. Objeto Social:

El objeto y fines de la entidad según prevé el artículo 2 de los Estatuto son los siguientes:

*" El objeto de la Sociedad son las actividades inmobiliarias, como la adquisición, explotación directa y enajenación de fincas, terrenos, solares y demás bienes inmuebles, especialmente edificaciones en bloque o por departamentos, e igualmente el estudio, promoción, gestión, urbanización, parcelación, edificación y construcción por cuenta propia o ajena de toda clase de obras"*

El sector principal de la clasificación nacional de actividades económicas, en el que se encuadra la sociedad es el 70.1.

#### **3.2 INFORMACIONES LEGALES.**

##### 3.2.1 Constitución e inscripción.

Catalonia Promodis 3, S.A. fue constituida mediante escritura pública el 24 de abril de 1998 en Terrassa.

Está inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, con fecha 22 de mayo de 1998 en el tomo 30.687, folio 81, hoja B-178126, inscripción 1ª

Las actividades comenzaron en el mismo día de su constitución y la vida social de la Entidad es ilimitada.

Los Estatutos de la entidad pueden ser consultados en el domicilio social de la Entidad, Calle Rambla d'Ègara 350 de Terrassa

##### 3.2.2 Forma jurídica.

Catalonia Promodis 3, S.A. es una sociedad mercantil anónima, de nacionalidad española, que se rige por la ley de Sociedades Anónimas, demás disposiciones legales aplicables y por sus estatutos sociales.

Por la actividad que desarrolla le es de aplicación la normativa derivada del Plan General de Contabilidad en su adaptación al sector inmobiliario, según O.M. del 28-12-1994 ( B.O.E de 4.1.95)

### 3.3 INFORMACIONES SOBRE EL CAPITAL

#### 3.3.1 Importe nominal del capital suscrito y desembolsado

El capital social, a la fecha de constitución de la entidad, se fijó en la suma de cien millones de pesetas (ahora 601.012,14 euros) dividido en diez mil acciones de diez mil pesetas de valor nominal cada una de ellas (ahora 60,10 euros) íntegramente suscritas y desembolsadas. Este capital fue redenominado a 601.000 euros según escritura pública de 23 de junio de 1999 manteniéndose el valor de 60,10 euros por cada una de las diez acciones.

Con fecha 14 de marzo del 2003 se escrituró el aumento del capital social de la sociedad en sesenta millones cien mil euros (60.100.000,-) mediante la emisión de un millón (1.000.000) de nuevas acciones de sesenta euros con diez céntimos de euro ( 60,10) de valor nominal cada una de ellas. Esta ampliación fue íntegramente suscrita por Caixa Terrassa.

El capital resultante tras la ampliación es de sesenta millones setecientos un mil euros (60.701.000,-) dividido en un millón diez mil acciones ( 1.010.000) de sesenta euros con diez céntimos (60,10) de valor nominal cada una de ellas.

La ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el día 14 de abril de 2003 al tomo 34.768, folio 166, hoja B-178.126, inscripción vigésima.

En la propia escritura de ampliación de capital se hace constar la renuncia de Caixaterrassa Vida S.A. y Caixaterrassa Correduría de Seguros S.A. a sus respectivos derechos preferentes de suscripción.

#### 3.3.2 Clases y series de acciones que lo componen

EL millón diez mil acciones (1.010.000) de sesenta euros con diez céntimos de euro (60,10) de valor nominal cada una de ellas, están numeradas correlativamente del Uno al un millón diez mil (1.010.000) ambos inclusive, atribuyen a sus titulares los mismos derechos y obligaciones. Están representadas en títulos nominativos en una única clase y serie. Se encuentran suscritas y desembolsadas por el mismo importe.

Según el artículo 6 de los estatutos sociales:

*"Las acciones se representarán mediante títulos, que contendrán todos los requisitos legales y la firma de un consejero. Podrán emitirse resguardos provisionales y títulos múltiples en las condiciones y con los requisitos previstos por la Ley*

*La sociedad llevará un libro registro de acciones nominativas, en el que se inscribirán las sucesivas transferencias de las acciones, con expresión del nombre, apellidos, razón o denominación social, en su caso, nacionalidad y domicilio de los sucesivos titulares, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre aquellas"*

Según el artículo 7 de los estatutos sociales:

*"Cada acción confiere a su titular legítimo la condición de socio, y le atribuye los derechos reconocidos en la Ley y en estos Estatutos, en los términos que respectivamente establecen. Entre tales derechos se encuentran:*

- a) el de participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación*
- b) el de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones*
- c) el de asistir y votar en las juntas generales*
- d) el de impugnar los acuerdos sociales*

- e) *el de separarse en caso de que la Sociedad acuerde la sustitución del objeto social, el traslado del domicilio al extranjero o la transformación de la sociedad en sociedad colectiva o comanditaria*
- f) *el de información*
- g) *el de adquirir preferentemente acciones que vayan a ser transmitidas por otro accionista mediante actos voluntarios Inter. Vivos, en los términos y condiciones previstos en el artículo 8*
- h) *el de recibir los correspondientes títulos representativos de las acciones libres de gastos*

### 3.3.3 Existencia de empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con warrants.

No es aplicable al no existir en la actualidad ningún empréstito.

### 3.3.4 Capital autorizado

No existe a la fecha de registro de este folleto

### 3.3.5 Acciones en cartera

A la fecha de registro de este folleto la sociedad no tiene acciones propias en cartera. No existe autorización alguna de la Junta General al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias.

### 3.3.6.y 3.4 Grupo de sociedades.

Catalonia Promodis 3, S.A. es una filial del grupo de empresas de Caixa Terrassa, siendo sus accionistas, a la fecha de registro de este folleto y tras la ampliación de capital realizada:

Accionista	Nº acciones
Caixa d'Estalvis de Terrassa	1.009.998
Caixaterrassa Correduría de Seguros S.A.	1
Caixaterrassa Vida Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros	1

Los dividendos repartidos por la sociedad a sus accionistas en los dos últimos ejercicios han sido:

( en euros)

	2002 ( *)	2001
Perdidas y ganancias	3.508.169	1.767.883
Dividendo Caixa Terrassa	2.872.839	1.165.963
Dividendo Caixaterrassa Correduría	287	117
Dividendo Caixaterrassa Vida	287	117

(\*) Dividendo a cuenta del ejercicio 2002

El grupo de empresas de Caixa Terrassa (ninguna cotizada en Bolsa) está formado por las siguientes sociedades:

(cifras en miles de euros a 31 de diciembre de 2002)

(\*) por Caixa Terrassa

Empresas del Grupo	Actividad	% Participación a 31.12.02	Capital Social desembolsado	Reservas	Ingresos	Resultados netos	Valor neto contable	Valor teórico contable	Dividendos recibidos (*)
Caixaterrassa a Vida SA	Seguros de Vida, planes y fondos de pensiones	100%	36.061	3.966	251.662	2.944	36.061	41.421	1.879
Caixaterrassa a Correduría de Seguros SA	Intermediación de seguros	100%	60	97	3.788	216	60	373	92
Catalonia Promodis 3 SA	Actividades inmobiliarias	99,98%	601	3.019	35.906	3.508	601	7.128	2.873
Caixa Terrassa Agents SL	Promoción y conclusión de actos o operaciones por cuenta y en nombre de otros como intermediario independiente	100%	60	-77	219	66	60	49	-
Caixaterrassa a Preference Ltd	Sociedad de inversión instrumental	100%	11	1	2.910	2	11	14	-
Caixaterrassa a Gesfons SGIC	Sociedad gestora de fondos	100%	3.000	-156	610	-140	3000	2704	-
Caixa Terrassa Previsión S.A.	Seguros generales	100%	10.000	-	32	21	10.000	10.066	-
Catalonia Promodis 4 S.A.	Actividades inmobiliarias	99,99%	3.000	-	2	-860	3.000	2.000	-
Caixa Terrassa RF Simcav	Adquisición y administración de activos financieros	100%	60.000	-	108	105	60.000	60.333	-

Catalonia Promodis 3, SA además de ser propiedad al 99,98% de Caixa de Terrassa, tiene a 31.12.02 los siguientes saldos con esta entidad:

Empresa	Saldo deudor	Saldo acreedor
Caixaterrassa	1.591	69.090.832

La sociedad tiene suscrita con Caixaterrassa una póliza de crédito con un límite de 102 millones de euros, de los que a 31.12.02 se habían dispuesto 67.737.781 euros. El tipo de interés devengado durante el año 2002 por la deuda ha sido del 4,8%. El vencimiento de esta póliza es el 15.05.2005.

La aportación económica correspondiente a la ampliación de capital efectuada con fecha 14-03-03, según consta en el epígrafe 3.3.1 anterior, se ha aplicado en esa misma fecha a reducir en sesenta millones cien mil euros el importe dispuesto en la póliza de crédito

La sociedad no es titular de participaciones en ninguna otra empresa .

Igualmente la sociedad ha realizado durante el año 2002 las siguientes transacciones con empresas del grupo

Empresa	Intereses	Gastos	Ventas e Ingresos
Caixaterrassa	3.170.124	431.472	16.124

**CAPÍTULO IV**  
**Actividades principales del Emisor**

## **CAPITULO IV**

### **Actividades principales del emisor**

#### **4.1.- PRINCIPALES ACTIVIDADES DE LA ENTIDAD EMISORA.**

##### **4.1.1.- Descripción de las principales actividades y negocios de la Entidad emisora.**

###### **Actividad:**

Catalonia Promodis 3 S.A. desarrolla su actividad económica en el sector inmobiliario, el objeto social y su actividad se describen el código 70.1 de la clasificación nacional de actividades económicas,

Su actividad consiste en la adquisición de terrenos o edificios para rehabilitar por cuenta de promotores clientes de Caixa de Terrassa, de forma que Catalònia Promodis S.A. es quien financia el suelo y no realizará la promoción inmobiliaria. A 31 de diciembre del 2002, la sociedad no tiene en curso ninguna promoción de oficinas.

En el momento en que puede iniciarse la promoción, los terrenos o edificios a rehabilitar son vendidos a promotores clientes de Caixa de Terrassa, promotores que no forman parte del grupo Caixa de Terrassa, que serán los que realizarán la promoción inmobiliaria.

La venta se produce mediante una fórmula de pago aplazado garantizado con condición resolutoria. El promotor abona el precio pactado a medida que realiza la venta de las diferentes unidades a adquirentes finales.

El ámbito de actuación inmobiliaria se circunscribe exclusivamente al territorio catalán.

La empresa consolida sus estados contables por integración global con Caixa de Terrassa, en virtud de autorización emitida por Banco de España en fecha 09 de febrero de 2000.

Los datos económicos y financieros más relevantes de la compañía son:

- **Balance:** El volumen total del balance a 31 de Diciembre de 2002 asciende a 104.165 miles de euros, con un incremento interanual del 13,55%.
- **Fondos Propios:** Los Fondos Propios de la sociedad, tras la distribución del dividendo a cuenta del 2002, ascendían a 31 de diciembre de 2002 a 4.254 miles de euros, con un incremento del 17,5%. Esta cifra de Recursos Propios se ha visto incrementada por la ampliación de capital llevada a cabo el día 14 de marzo de 2003 por un importe de 60.100 miles de euros. Con esta ampliación, los Recursos Propios de la sociedad a 31 de Marzo de 2003 se han situado en la cifra de 64.303 miles de euros.
- **Resultados:** Los resultados netos del ejercicio se han situado en 3.508 miles de euros con un incremento del 98,4% en relación con el ejercicio anterior.

#### 4.1.2.- Importe neto del volumen de negocio realizado durante los dos últimos ejercicios

##### Producción:

Desde su constitución, el día 24 de abril de 1998, la actividad inmobiliaria de Catalonia Promodis 3, S.A, ha ido en constante aumento tanto en la cifra de proyectos estudiados como en la cifra de proyectos aprobados

- **Evolución de la producción:** El siguiente cuadro muestra la evolución histórica de la actividad de la sociedad, de los últimos cuatro años, a 31 de diciembre de cada año.

	1999		2000		2001		2002		TOTAL	
	Nº (*) PROY	% SOBRE ENTRADA	Nº (*) PROY.	% SOBRE ENTRADA	Nº (*) PROY.	% SOBRE ENTRADA	Nº (*) PROY.	% SOBRE ENTRADA	Nº (*) PROY.	% SOBRE ENTRAD A
Proyectos entrados	50		134		145		191		520	
Proyectos aprobados	10	20	19	14	35	24	39	20	103	20
<b>Firmados</b>	3	6	14	10	22	15	26	14	65	13

De los proyectos definitivamente firmados, la situación a 31 de diciembre de 2002 es:

	1999		2000		2001		2002		TOTAL	
	Nº (*) PROY	%	Nº (*) PROY.	%	Nº (*) PROY.	%	Nº (*) PROY.	%	Nº (*) PROY.	%
Firmados (**)	3		14		22		26		65	
. Pendiente inicio	0	0	2	14	9	41	12	46	23	35
. En curso	2	67	6	43	13	59	14	54	35	54
. Finalizados (***)	1	33	6	43	0	0	0	14	7	11

(\*) Número de Proyectos.

(\*\*)Detalle de los proyectos firmados anualmente

(\*\*\*) De los proyectos firmados en cada ejercicio, detalle a 31 de diciembre de 2002 de los proyectos finalizados y cobrados íntegramente. Los proyectos finalizados pueden serlo en el mismo ejercicio o en ejercicios posteriores.

- **Superficies y distribución de los proyectos firmados:**

Las superficies y distribución de la producción, a 31 de diciembre de cada año, es la siguiente:

Año	Nº (*) PROY	Superficie Solar (m <sup>2</sup> )	Techo edificable (m <sup>2</sup> )	Número de Viviendas	Número de Naves industriales.	Número de Locales Cial/ Oficinas
1.999	3	78.363	55.367	349	--	20
2.000	14	107.089	101.110	739	22	90
2.001	22	430.438	296.597	1.607	161	117
2.002	26	244.944	193.090	630	67	52



- **Reserva de suelo disponible:** El saldo en existencias a 31 de diciembre de cada año, distribuido por suelo urbanizado y suelo urbanizable es:

Año	Superficie Solar urbanizable (m <sup>2</sup> )	Techo edificable (m <sup>2</sup> ) sobre superficie urbanizable	Superficie Solar urbanizado (m <sup>2</sup> )	Techo edificable (m <sup>2</sup> ) sobre superficie urbanizada	Total (m <sup>2</sup> ) Solar	Total (m <sup>2</sup> ) Techo
2.001	555.869	279.594	46.108	58.118	601.977	337.712
2.002	565.145	312.551	50.418	65.835	615.563	378.386

Al 31 de diciembre de 2002, la sociedad no tiene en su balance ninguna finca en régimen de alquiler ( los ingresos por alquileres que figuran en la cuenta de resultados al 31.12.2002, corresponden a una finca vendida antes de esa fecha)

**Operaciones de compra de suelo:** El volumen de operaciones de compra de suelo o edificios para rehabilitar, para cada uno de los ejercicios indicados, en miles de euros, ha sido:

	1999	2000	2001	2002	TOTAL
Número proyectos	3	14	22	26	74
Coste (miles euros)	6.780	24.370	53.390	55.473	152.420
Coste medio operación (miles euros)	2.260	1.740	2.426	2.133	2.060
<b>Rentabilidad media por operación</b>	<b>16,63%</b>	<b>19,70%</b>	<b>15,44%</b>	<b>18,03%</b>	<b>17,25%</b>

- **Vencimiento de operaciones:** Con independencia del año de aprobación, los proyectos finalizados al 31 de diciembre de cada ejercicio indicado, en miles de euros, son:

	1999	2000	2001	2002	TOTAL
Proyectos finalizados	1	1	4	7	13
Importe (miles euros)	150	766	2.650	16.012	19.578
<b>Plazo medio de vencimiento (meses)</b>	<b>65</b>	<b>36</b>	<b>44</b>	<b>33</b>	<b>44,50</b>

- **Tipología de la producción:**

A 31 de diciembre de 2002, las operaciones en curso y pendientes de finalización de Catalonia Promodis 3 S.A. tenían la siguiente distribución, según el origen:

Tipología de las operaciones	<u>Primera residencia</u>	<u>Residencia turística</u>		<u>Industrial</u>		<u>Total</u>	
Con desarrollo de suelo	<u>18</u>	<u>3</u>		<u>3</u>		<u>24</u>	<u>39%</u>
Sin desarrollo de suelo	<u>30</u>	<u>2</u>		<u>5</u>		<u>37</u>	<u>61%</u>
<u>TOTAL</u>	<u>48</u>	<u>5</u>	<u>87%</u>	<u>8</u>	<u>13%</u>	<u>61</u>	

El 87% de las operaciones en curso a 31 de diciembre de 2002 se corresponden a operaciones destinadas a la edificación residencial. El 13% restante corresponde exclusivamente a suelo clasificado como industrial.

La clasificación de los proyectos a 31 de diciembre de 2002 era:

Tipología de las operaciones	<u>Num. Proyectos</u>	<u>Importe millones €</u>
Primera Residencia	48	90,5
Residencia turística	5	17,0
Industrial	8	25,2
<u>TOTAL</u>	61	132,7

### Existencias:

El saldo de las existencias corresponde a aquellas adquisiciones inmobiliarias que a final de año están pendientes de venta a promotores.

Los bienes incluidos en este capítulo del balance, son básicamente los terrenos y solares destinados a la venta más aquellos gastos ( impuestos como ITP o AJD, gastos notariales y obras de urbanización) que le sean imputables y se valoran al precio de adquisición, no se incluye como más valor de las existencias los intereses financieros devengados en su financiación.

El saldo a 31 de diciembre de 2002 ascendía a 58.458 miles de euros, saldo que representa un incremento del 22,6% sobre el saldo del año 2001.

- **Distribución de existencias por zonas:** La distribución de las existencias en los años 2002 y 2001, que son aquellos terrenos y solares destinados a la venta, son las siguientes:

	( en euros)			
	2001	2002	Variación	%Variación
Fincas Provincia de Tarragona	31.325.963	32.437.846	1.111.883	3,54%
Fincas Provincia de Barcelona	10.080.315	14.685.860	4.605.545	45,69%
Fincas Provincia de Girona	3.653.678	9.622.194	5.968.516	163,35%
Fincas Provincia de Lleida	1.610.646	654.143	- 956.503	- 59,38%
Anticipos proveedores <sup>a</sup>	1.005.195	1.058.355	53.160	5,28%
Total existencias	47.675.797	58.458.398	10.782.601	22,61%

Provincia	2001		2002	
	Superficie Solar urbanizable (m <sup>2</sup> )	Superficie Solar urbanizado (m <sup>2</sup> )	Superficie Solar urbanizable (m <sup>2</sup> )	Superficie Solar urbanizado (m <sup>2</sup> )
Tarragona	420.471	33.846	380.294	49.026
Barcelona	108.287	11.584	108.287	667
Girona	25.560	678	69.364	725
Lleida	1.551	0	7.200	0
Total	555.869	46.108	565.145	50.418

Con la finalidad de tener cobertura ante cualquier imprevisto, la sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros con la Compañía Zurich número de póliza 935379, para cubrir los posibles riesgos a los que están sometidas sus existencias.

El capital asegurado es 6.010.121,04 euros y cubre la Responsabilidad Civil General, Fianzas criminales y defensa. A título enunciativo, la Responsabilidad Civil cubriría en calidad de propietario, usufructuario o arrendatario de inmuebles, locales, terrenos, rótulos, instalaciones, maquinaria, materiales y mercancías. El vencimiento de la póliza es 31 de diciembre de 2003.

- **Compromisos de venta:** Los compromisos de venta de los terrenos en existencias que tiene otorgados la sociedad a 31 de diciembre de 2002 tienen la siguiente distribución:

( en euros)	
	2002
Fincas Provincia de Tarragona	26.549.687
Fincas Provincia de Barcelona	9.622.194
Fincas Provincia de Girona	6.242.134
Fincas Provincia de Lleida	654.143

Estos compromisos de venta están materializados mediante derechos preferentes de compra que se han otorgado a terceros, que no forman parte del grupo Caixa de Terrassa.

- **Provisiones por depreciación de existencias:**

La sociedad tiene como criterio dotar las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado.

Al 31 de diciembre de 2002, no existe ninguna dotación por este concepto ya que no existen existencias cuyo valor de mercado sea inferior al coste contabilizado.

- **Deudores por operaciones a largo y corto plazo**

En deudores a largo plazo se incluyen las cantidades pendientes de cobro a largo plazo ( mas de 12 meses) de las ventas de terrenos y en deudores por ventas a corto plazo ( inferiores a doce meses), se incluyen los vencimientos a corto plazo. Los importes a 31 de diciembre de 2002 son de 41,7 millones de euros ( largo plazo) y 3,9 millones de euros ( corto plazo)

El detalle por vencimientos ( en euros) de estas cuentas a cobrar es el siguiente:

	Corto plazo		Largo plazo			Total
	2003	2004	2005	Resto		
Venta de terrenos	3.906.470	4.194.094	32.094.083	5.449.242		41.737.419

En relación a saldo de deudores a largo plazo a 31/12/2002, durante el primer trimestre del ejercicio 2003 se han efectuado cobros por importe de 907.426€, quedando cifrado el nuevo saldo en 40.829.993€ (sin tener en cuenta las ventas del ejercicio 2003)

Por lo que respecta a saldo de deudores corto plazo a 31/12/2002, se han realizado cobros por importe de 1.087.085€, de forma que el nuevo saldo asciende a 2.819.385 euros (sin tener en cuenta las ventas del ejercicio 2003)

### **Cifra neta de negocio**

Las cifras de negocio de la actividad de Catalonia Promodis 3 S.A. durante los dos últimos ejercicios han sido los siguientes:

<b>31 diciembre 2001</b>	<b>31 diciembre 2002</b>	<b>Variación %</b>
28.220.603 euros	34.491.646 euros	22,2%

Estas cifras no incluyen IVA, ni otros ingresos de la explotación

Este volumen de negocio corresponde a la cifra de ventas de existencias más los alquileres cobrados en el ejercicio correspondiente. El incremento del volumen de negocio del ejercicio 2002 con respecto al ejercicio 2001 ha sido del 22%.

Dado que la practica habitual de la sociedad es el aplazamiento de cobros a mas de un año, el importe de la facturación incorpora una carga financiera implícita que reduce el importe de la venta,

### Margen de explotación

Por lo que respecta al margen de la explotación la sociedad ha experimentado la siguiente evolución:

31 diciembre 2001	31 diciembre 2002	Variación %
5.174.208 euros	7.840.150 euros	51,5%

El incremento de margen de explotación ha sido muy superior al incremento experimentado por el volumen de negocio. Esta diferencia se justifica por la mayor aportación de margen que ha supuesto para Catalonia Promodis 3 S.A. la venta de existencias en el ejercicio 2002 respecto a las ventas que se produjeron en el ejercicio anterior.

La composición del margen por ejercicios es la siguiente:

	( en euros)			
	2001	2002	Variación	%Variación
Cifra de negocios	28.220.603	34.491.646	6.271.043	22,22%
Aprovisionamientos	22.559.525	26.259.065	3.699.540	16,40%
Otros gastos	487.744	464.700	- 23.044	- 4,72%
Beneficio explotación	5.174.208	7.840.150	2.665.942	51,52%

	2001	2002	Variación	%Variación
Cifra de negocios				
Venta de existencias	27.637.987	34.280.704	6.642.717	24,03%
Alquileres	582.616	210.942	-371.674	-63,79%
Total cifra de negocios	28.220.603	34.491.646	6.271.043	22,22%

	2001	2002	Variación	%Variación
Otros gastos				
Gastos de personal	26.958	64.922	37.964	140,83%
Dotación amortización inmovilizado	184.308	53.889	-130.419	-70,76%
Variaciones sobre provisiones tráfico	26.299	-	-	-
Otros gastos de explotación	250.179	345.889	95.710	38,26%
Total otros gastos	487.744	464.700	-23.044	-4,71%

### **Rendimiento Técnico Operativo (ROA)**

( en euros)

	2001	2002
Total Activo	91.728.870	104.165.377
Beneficio antes impuestos (BAI)	2.716.090	5.397.183
ROA (BAI / Total Activo)	2,96%	5,18%

Se observa un incremento del 75% del ROA 2002 en relación al ROA 2001, hecho que supone que la empresa obtiene mayor beneficio por los activos utilizados

### **Rentabilidad sobre Recursos Propios (ROE)**

( en euros)

	2001	2002
Total Recursos Propios	3.619.902	4.254.657
Beneficio después impuestos (BPT)	1.767.883	3.508.169
ROE (BPT / Total Recursos Propios)	48,84%	82,45%

Se ha producido un incremento del 69% del ROE 2002 respecto al ROE 2001, hecho que supone que la empresa obtiene mas beneficio neto sobre los recursos que aportan los socios.

### **Relación entre Rentabilidad sobre Recursos Propios (ROE) y Rendimiento Técnico Operativo (ROA)**

	2001	2002
ROE / ROA	8,658031	10,956589

Esta relación muestra que la empresa se encuentra en una situación de apalancamiento financiero positivo.

#### **4.1.3 Factores más significativos que influyen en la evolución de las ventas o ingresos, de los costes y los gastos, de los márgenes de resultados, inversiones y estructura financiera. Principales riesgos para el inversor.**

- **El mercado inmobiliario en España:** ha mantenido durante el ejercicio 2002 un crecimiento sostenido en contra de los indicios de ciertas vacilaciones que aparecieron en el año anterior. En este sentido cabe hacer mención del crecimiento experimentado por la cifra de viviendas iniciadas y, sobre todo, de la aceleración de precios con un incremento superior al 15% en relación con el ejercicio anterior ( Fuente: Información estadística. Web del Ministerio de Fomento).

La fuerte expansión que ha sufrido la demanda de viviendas y el aumento de los precios ha sido posible gracias a la abundante oferta de crédito hipotecario que aumentó alrededor del 20% con relación al año anterior.

Por último, el esfuerzo inversor particular para tener acceso a una vivienda en propiedad ha vuelto a crecer, situándose alrededor del 40% de los ingresos para un crédito a 20 años, tasa superior en 1,3 puntos a la del ejercicio anterior. No obstante, este esfuerzo todavía queda lejano del punto álgido del ciclo precedente (año 1991).

- **El mercado inmobiliario en Cataluña:** Por lo que respecta a Cataluña, zona de actuación de Catalonia Promodis 3 S.A., ( ver detalle de zonas concretas en Existencias) en el ejercicio 2002 se iniciaron 74.498 nuevas viviendas, un 9,9% más que en el año anterior. El mejor comportamiento se ha producido en la provincia de Tarragona con un incremento del 23,13% en nueva construcción de viviendas respecto al mismo período anterior, seguida por Girona con un crecimiento del 15,7%.

En este mismo sentido, la construcción de nuevas viviendas se concentró mucho más en las zonas turísticas, con un incremento del 20,4%, frente al comportamiento mucho más moderado de las zonas urbanas que tuvieron un incremento únicamente del 4,2%.

- **Previsiones para el año 2003:**

El mercado inmobiliario tiene una importante dependencia respecto a la coyuntura en general, pero haciendo especial énfasis en el crecimiento de PIB, en la evolución del empleo y en la evolución de los tipos de interés.

- **Los factores que afectan positivamente a la evolución del sector son:**

- El mantenimiento de los tipos de interés en niveles bajos contribuye a reducir el esfuerzo hipotecario de las familias.
- El bajo atractivo que producen las inversiones alternativas como las inversiones en bolsa y renta fija, lo cual favorece la demanda inmobiliaria.
- La previsión de crecimiento de los hogares catalanes con más presencia de los hogares mono y bipersonales.

En general, la presencia en el mercado de un mayor volumen de viviendas terminadas puede ser un factor que debería contribuir a moderar el alza de los precios.

- **Los factores que afectan negativamente a la evolución del sector son:**

- Las previsiones de crecimiento económico que se situarán alrededor del 2%, mientras que las tasas de inflación interanual se situarán alrededor del 4%. Ello se traduce en una ralentización acusada y generalizada de la economía.
- En este contexto la creación de puestos de trabajo puede verse afectada con una fuerte incidencia sobre la demanda de viviendas de primer acceso.
- Los bajos niveles de confianza de los consumidores, los menores desde el año 2000. La mayoría de consumidores piensan que la economía en general y la suya en particular irán a peor en los próximos años. Este factor tiene una incidencia vital en la demanda de vivienda para uso.

En este contexto económico, puede producirse una suavización en la demanda de nuevas viviendas pero sin llegar a niveles recesivos.

( Fuente: Informe de gestión de la sociedad del 2002)

#### **4.1.4 Principales centros comerciales**

La única oficina de Catalonia Promodis 3, S.A. se encuentra ubicada en el mismo domicilio social, C/ Rambla d'Egara 350, 08221 Terrassa

#### **4.1.5**

No aplicable

#### **4.1.6 Acontecimientos excepcionales. Estacionalidad**

Ni en el año 2002 ni en anteriores, han ocurrido acontecimientos excepcionales que hayan afectado a las actividades del emisor. Estas actividades el emisor y sus ingresos, costes o inversiones no se ven influidas intra-anualmente por factores estacionales o Inter-anualmente por factores cíclicos

### **4.2 CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES**

#### **4.2.1 Dependencia de patentes o marcas**

No aplicable

#### **4.2.2 Litigios o arbitrajes de importancia significativa.**

No existe ningún litigio o arbitraje que pueda tener o haya tenido en un pasado reciente incidencia importante sobre la situación financiera del emisor o sobre su actividad.

#### **4.2.3 Interrupción de actividades.**

No ha ocurrido, ni es previsible que ocurra, ninguna interrupción de actividad, cuanto menos que pueda tener efecto alguno sobre la situación financiera de Catalonia Promodis 3, S.A..



### 4.3. INFORMACIONES LABORALES.

El número de empleados medios en Catalonia Promodis 3, SA. , clasificados por categorías, ha sido el siguiente:

	2001	2002
Oficiales especialistas	1	1
Auxiliares	0	2
Total	1	3

Adicionalmente en el año 2002, Caixa Terrassa ha realizado prestaciones de servicios a la Sociedad, por importe de 166.034 euros, con el siguiente detalle:

Subcontratación de personal de Caixa Terrassa	154.240
Desplazamientos de este personal subcontratado	11.795

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

( en euros)

	2001	2002
Sueldos y salarios	20.485	47.570
Seguridad Social	5.271	14.354
Aportaciones a Plan Pensiones	0	1.043
Otros gastos sociales	1.202	1.955
Total	26.958	64.922

La Sociedad es promotora, conjuntamente con tres empresas mas del grupo Caixa de Terrassa, de un Plan de Pensiones de Empleo de promoción conjunta para sus empleados.

Las aportaciones al Plan son del 4,5% del salario base anual del partícipe. Los partícipes tienen la posibilidad de realizar aportaciones voluntarias al Plan que complementen las realizadas por la sociedad.

Las prestaciones fundamentales de este Plan son:

- a) Jubilación del partícipe.
- b) Invalidez laboral en grado total y permanente.
- c) Invalidez laboral en grado absoluta y permanente.
- d) Gran invalidez
- e) Fallecimiento del partícipe.
- f) Fallecimiento del beneficiario.

La Gestora del Plan de Pensiones es Caixaterrassa Vida S.A., mientras que la depositaria es Caixa de Terrassa

### 4.4- POLÍTICA DE INVERSIONES.

#### 4.4.1- Descripción cuantitativa de las principales inversiones.

La política de inversiones de la compañía se concreta exclusivamente en la adquisición de terrenos o edificios para su rehabilitación los cuales la sociedad no promociona directamente sino que son vendidos a promotores inmobiliarios mediante una fórmula de pago aplazado. En este sentido, la política de inversiones de Catalonia Promodis 3 S.A. está fijada exclusivamente por el volumen de nueva producción (adquisición de terrenos o edificios a rehabilitar) a realizar.

Al 31 de diciembre del 2002, la sociedad tiene vigentes los siguientes proyectos, cuyas características principales son

Nombre del Proyecto	m2 construidos sobre rasante	Viviendas	Unifamiliares	Locales	Naves Indust.	Oficinas	Finalización prevista
1 CALAFELL - La Sinia	45.180	270	59	8			marzo-04
2 VILANOVA I LA GELTRU - Mas Seró	9.625	92					abril-04
3 BARCELONA - Dante	1.416	6		1			mayo-03
4 VILA-SECA - Les Illes	14.512	59	42				marzo-05
5 VILA-SECA - Parada Gran	35.737	162	36				marzo-06
6 PALAMÓS - PA 12	79.002	63		10			febrero-05
7 LLEIDA - Rambla Ferrán	2.226	20		2			agosto-03
8 GIRONA - Font de l'Abella	5.437	59					septiembre-03
9 REUS - Velòdrom	20.119	135		50			diciembre-06
10 CONSTANTÍ - Pgn. Constantí	10.275				22		mayo-03
11 PALAMOS - U.A. 14	4.340		28				mayo-05
12 TERRASSA - Major de Sant Pere	2.155	24					mayo-04
13 BARBERA - Can Salvatella	11.400				15		octubre-03
14 REUS - Velòdrom (2)	1.878	24		10			diciembre-06
15 LLEIDA - Parc de l'Oci	1.750	12		2			abril-03
16 VILANOVA I LA GELTRU - Ortoll 1	10.485	81		20			mayo-06
17 PALAMOS - Arenal	5.285	60					junio-04
18 VALLIRANA - Pgn. Can Prunera	45.054				38		marzo-03
19 TARRAGONA - Tabacalera	6.330	52		10			abril-04
20 CONSTANTÍ - Pgn. Constantí (2)	17.628				34		junio-03
21 LLEIDA - PP Joc de la Bola Pol-4	2.994	24					abril-04
22 TARRAGONA - Vidal i Barraquer	4.020	35		6			junio-04
23 TARRAGONA - Manel de Falla	1.751	15		5			agosto-03
24 OLOT - Reis Catòlics	2.170	18		3			noviembre-03
25 VENDRELL - Mas d'en Gual	81.100	695		20			junio-08
26 SANT ANTONI DE CALONGE - Les Sureres	11.785	96		20			marzo-05
27 OLOT - Can Rigat	3.408	34					junio-05
28 SALOU - Barenys	11.280	96					abril-05
29 TERRASSA - Galvany	1.782	22					junio-04
30 CAMBRILS - El Molí	14.910	92		20			marzo-06
31 ESCALA - Mar	2.708	28		1			julio-04
32 CONSTANTÍ -Pgn. Riudarenes	31.800				74		marzo-05
33 CASSA - Cal Taper	3.525	42					agosto-04
34 SALOU - Barenys (2)	3.525	30					octubre-05
35 RUBI - Teatre	3.539	30		5			septiembre-04
36 VENDRELL Mas d'en Gual (2)	17.150	147		5			junio-08
37 BARBERA - Can Salvatella (2)	5.100				7		abril-04
38 GIRONA - Can Gibert	4.070	28		4			mayo-04
39 GIRONA - Güell	2.300	16		2			diciembre-04
40 SALOU - Barenys (3)	3.525	24		2			noviembre-03
41 CUNIT - Prat Gran	5.120	47		2			marzo-05
42 TARRAGONA - Via Augusta	4.721	50					septiembre-04
43 FIGUERES - Carrer Nou	3.545	24		5			julio-04
44 SANT FELIU - Ctra. Nal.	9.992				10		julio-05
45 LLEIDA - PP Pgn. 2 La Bordeta	3.780		18				diciembre-04
46 TERRASSA - Pare Llauredor	961	10		1			agosto-04
47 BARCELONA - Arc del Teatre	1.380	20					mayo-05
48 SANTANTONI DE CALONGE - Sant	7.802	86					abril-05

	Antoni Est						
49	BARCELONA - Lope de Vega	2.230	20		3		marzo-04
50	REUS - Marià Fortuny	12.544	81		15		septiembre-04
51	BELLVEI - Pgn. Els Masets	62.664				50	mayo-06
52	SANT FELIU LLOBREGAT - Laureà Miró	1.055	11		1		septiembre-04
53	FIGUERES - Costa Brava	27.818	286				abril-07
54	VENDRELL - Mas d'en Gual (3)	2.283	20		3		junio-08
55	GIRONA - Migdia	5.665	52		10		agosto-05
56	TERRASSA - Centre	1.720	12		2		mayo-06
57	VENDRELL - Mas d'en Gual (4)	2.218	19		2		junio-08
58	TORREDEMBARRA - UA2D	4.550		20			abril-05
59	VENDRELL - Mas d'en Gual (5)	4.941	50				junio-08
60	TORREDEMBARRA - PP3D	7.082		50			octubre-06
61	LA ROCA - Can Borell	2.499		12			febrero-05
	<b>TOTAL</b>	<b>716.846,00</b>	<b>3.379</b>	<b>265</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	

#### a) Política de compra de solares:

El incremento en el objetivo de producción ha de ser compatible con los criterios de inversión aprobados y que se concretan en:

- Los clientes objetivo son exclusivamente los promotores de amplia experiencia en el mercado inmobiliario y de reconocida solvencia económica.
- El ámbito de actuación: Solares ubicados únicamente en Cataluña, preferentemente en zonas con presencia de Caixa de Terrassa. La prioridad se establece en la zona situada entre Mataró en el límite norte y Cambrils en el límite sur. No obstante, no se descartan otras operaciones interesantes siempre que se hallen en el ámbito de influencia de Caixa de Terrassa.
- En este radio de acción, se intensificará la adquisición de solares en aquellas poblaciones con crecimientos de población superiores al 5% anual.
- Tipología de producto: Preferentemente solares destinados a primera residencia. En casos excepcionales si la inversión está en primera línea de costa, se realizarán operaciones de compra destinadas a segunda residencia.
- Suelo industrial, la política de Catalònia Promodis 3 S.A. es adquirir suelo industrial en menor proporción que el suelo residencial, situándolo alrededor del 10/20 % del total operatoria con preferencia de proyectos situados en el Vallès, Barcelonès i Baix Llobregat.
- Prioridad en solares en los que se pueda conseguir licencia directa. En aquellos solares en los que se haya que llevar a cabo un planeamiento urbanístico, se efectuarán únicamente adquisiciones que permitan ser propietarios de más del 50% del ámbito.
- El volumen de inversión objetivo se situará entre 1,2 y 6 millones de euros por operación.

#### b) Necesidades de financiación:

A continuación se detalla el cuadro de la tesorería mensual previsional de acuerdo con el volumen inversor previsto (84 millones de euros) para el año 2003, la previsión de finalización de proyectos, la aportación de recursos por la vía de la ampliación de capital y la emisión y colocación de bonos de Tesorería por un importe de 30 millones de euros.

c) Tesorería mensual previsional año 2003:

<b>TESORERIA</b>		ene-03	feb-03	mar-03	abr-03	may-03	jun-03	jul-03
Disponibilidad Inicial		-67.737.769	-71.452.223	-69.903.857	-72.112.165	-75.758.764	-18.492.435	11.626.564
<b>PROYECTOS INMOBILIARIOS</b>		ene-03	feb-03	mar-03	abr-03	may-03	jun-03	jul-03
Total Cobros		773.583	5.918.948	691.955	972.274	876.015	5.285.754	594.521
Total Pagos		-3.253.818	-5.920.754	-2.752.264	-3.669.471	-3.084.300	-6.197.913	-4.027.461
Total Pagos estructura		-26.059	-16.783	-38.670	-61.395	-10.733	-80.296	-13.881
Total Cobros IVA		249.196	2.148.674	1.364.907	868.738	969.076	2.560.197	366.081
Total Pagos IVA		-470.349	-580.766	-384.819	-70.215	-6.030	-445.970	-578.801
Liquidación IVA		-984.979	0	-1.084.940	-980.087	-798.523	-963.046	-2.114.221
Declaració I.R.P.F.		-2.028	-952	-4.477	-2.172	-4.175	-2.326	-3.761
<b>OTROS CONCEPTOS</b>		ene-03	feb-03	mar-03	abr-03	may-03	jun-03	jul-03
Ingresos ampliación de Capital						60.000.000		
Ingresos bonos CAP3								30.000.000
Gastos Ampliación de Capital						-675.000		
Gastos emisión de bonos							-37.400	
Retribución bonos								-100.000
Disposición antes de intereses		-71.452.223	-69.903.857	-72.112.165	-75.054.494	-18.492.435	-18.373.436	5.749.011
Gastos financieros 4,0000%					-704.270			-463.801
Ingresos financieros 0,1000%					0			
Disposición después de intereses		-71.452.223	-69.903.857	-72.112.165	-75.758.764	-18.492.435	-18.373.436	5.285.210

**CAPÍTULO V**  
**El patrimonio, la situación financiera y los**  
**resultados del emisor**

## CAPITULO V

### El patrimonio, la situación financiera y los resultados del emisor.

#### 5. 1 INFORMACIONES CONTABLES INDIVIDUALES:

#### 5. 1.1 Cuadro comparativo del balance y cuenta de perdidas y ganancias de los dos últimos ejercicios cerrados a 31 de diciembre

Balances de situación

( en euros)

ACTIVO	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001	PASIVO	Ejercicio 2.002	Ejercicio 2001
INMOVILIZADO:			FONDOS PROPIOS		
<b>Gastos de establecimiento</b>	618	2.470	<b>Capital</b>	601.000	601.000
<b>Inmovilizado inmaterial</b>	117	352	<b>Reservas</b>	3.018.901	2.417.215
Aplicaciones informáticas	1.172	1.172	Reserva legal	120.202	120.202
Amortizaciones	(1.055)	(820)	Reservas voluntarias	2.898.687	2.297.001
<b>Inmovilizado material</b>	588	4.962.222	Reserva ajuste de capital a euros	12	12
Terrenos y construcciones	-	5.137.948	<b>Resultados ejercicios anteriores</b>	3.508.169	1.767.883
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-	7.453	<b>Pérdidas y ganancias: beneficios</b>	(2.873.413)	(1.166.197)
Cámara digital	905	905	<b>Dividendo a cuenta</b>		
Amortizaciones	(317)	(184.083)	Total fondos propios	4.254.657	3.619.902
<b>Inmovilizado financiero</b>	2.750	80.160	INGRESOS A DISTRIBUIR EN		
Depósitos y fianzas a largo plazo	2.750	80.160	DIFERENTES EJERCICIOS	2.734.938	1.708.561
<b>Deudores operaciones de tráfico l/p</b>	41.737.419	27.896.858	ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Clientes a largo plazo	41.737.419	27.896.858	<b>Deudas con empresas del grupo,</b>	67.737.781	63.505.405
Total inmovilizado	41.741.492	32.942.062	<b>Asociadas y multigrupo</b>		
			<b>Otros acreedores</b>	10.857.236	2.518.156
			Total acreedores a largo plazo	78.595.017	66.023.562
ACTIVO CIRCULANTE:			ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
<b>Existencias</b>	58.458.398	47.675.797	<b>Deudas empresas del Grupo</b>	1.353.051	61.213
<b>Deudores</b>	3.908.060	11.128.750	<b>Acreedores comerciales</b>	12.242.818	16.262.979
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.908.060	8.747.155	<b>Otras deudas no comerciales</b>	4.434.622	3.076.816
Administraciones públicas	-	2.381.595	<b>Provisiones para operaciones de</b>	550.274	975.838
<b>Tesorería</b>	134	110	<b>Trafico</b>		
<b>Ajustes periodificaciones</b>	57.293	(17.848)	Total acreedores a corto plazo	18.580.765	20.376.847
Total activo circulante	62.423.885	58.786.809	TOTAL PASIVO	104.165.378	91.728.870
TOTAL ACTIVO	104.165.378	91.728.870			

Cuenta de pérdidas y ganancias

( en euros)

DEBE	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001	HABER	Ejercicio 2002	Ejercicio 2001
<b>GASTOS:</b>			<b>INGRESOS:</b>		
Aprovisionamientos	26.259.065	22.559.525	Importe neto de la cifra de negocios	34.491.646	28.220.603
Gastos de personal	64.922	26.958			
Dotaciones amortización inmovilizado	53.889	184.308	Otros ingresos de explotación	72.269	873
Variaciones de provisiones de trafico	-	26.299			
Otros gastos de explotación	345.889	250.179		34.563.915	28.221.476
	26.723.765	23.047.268			
Beneficio de explotación	7.840.150	5.174.208			
Gastos financieros y asimilables	3.781.058	2.567.787	Otros intereses y ingresos asimilados	1.073.163	109.670
	3.781.058	2.567.787			
			Resultados financieros negativos	2.707.895	2.458.117
Beneficio actividades ordinarias	5.132.255	2.716.090			
Gastos extraordinarios	4.099	-	Ingresos extraordinarios	269.027	
Resultados extraordinarios positivos	264.928	-			
Beneficio antes de impuestos	5.397.183	2.716.090			
Impuestos Sobre Sociedades	1.889.014	948.208			
Beneficio neto del ejercicio	3.508.169	1.767.883			

5.1.2 Cuadro de financiación

Muestra los recursos financieros obtenidos en el ejercicio así como su aplicación o utilización y el efecto que han producido estas operaciones sobre el capital circulante

( en euros)

APLICACIONES	EUR		ORÍGENES	EUR	
	2002	2001		2002	2001
Recursos aplicados a las operaciones	-	1.166.197	Rec. procedentes de las operaciones.	3.374.460	1.952.190
Inmovilizado material	-	28.128	Ingresos a distribuir en diferentes ejercicios	1.901.672	1.708.561
Inmovilizado financiero	637	1.803	Acreedores a largo plazo	12.571.455	38.665.037
Clientes a largo plazo	13.840.561	12.992.799			
Dividendos pagados	2.873.413	-	Venta inmovilizado material	5.174.760	-
			Venta inmovilizado financiero	78.047	-
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>16.714.611</b>	<b>14.188.927</b>	<b>TOTAL ORÍGENES</b>	<b>23.100.394</b>	<b>42.325.788</b>
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)	6.385.783	28.136.861	Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución del capital circulante)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>23.100.394</b>	<b>42.325.788</b>	<b>TOTAL</b>	<b>23.100.394</b>	<b>42.325.788</b>

VARIACIONES CIRCULANTE	2002		2001	
	Incremento	Disminución	Incremento	Disminución
Existencias	10.782.601	-	31.471.629	-
Deudores	-	7.220.690	9.277.036	-
IFT	-	-	-	-
Caja	24	-	-	19
Deudas entidades de crédito	-	-	-	-
Acreedores	3.680.948	-	-	11.147.444
Administraciones Públicas	-	2.511.498	-	1.765.475
Otras deudas no comerciales	1.153.692	-	-	-
Ajustes Periodificaciones	75.141	-	-	17.848
Provisiones	425.564	-	318.983	-
<b>TOTAL</b>	<b>16.117.970</b>	<b>9.732.187</b>	<b>41.067.648</b>	<b>12.930.787</b>
VARIACIONES DE ACTIVO CIRCULANTE	-	6.385.783	-	28.138.861

El cuadro de conciliación del beneficio neto del ejercicio con los recursos procedentes de las operaciones es el siguiente:

( en euros)

	2002	2001
- Resultado contable	3.508.169	1.767.883
mas:		
- Dotación amortizaciones	53.889	184.308
- Pérdidas inmovilizado material	4.099	
menos:		
- Beneficios inmovilizado	(269.027)	
- Ingresos a distribuir en varios ejercicios	(875.295)	
- Impuestos diferidos	952.625	
<b>Recursos procedentes de las operaciones</b>	<b>3.374.460</b>	<b>1.952.191</b>

### 5.1.3 Explicación analítica de la cuenta de perdidas y ganancias.

#### **Ingresos**

El importe neto de la cifra de negocios presenta un incremento del 24% respecto al 2001 siendo el detalle de los ingresos de explotación el siguiente:

( en euros)

Ingresos de explotación	2002	2001	%
Venta de existencias	34.280.704	27.637.987	24%
Alquileres	210.942	582.616	- 63%
Otros ingresos explotación	72.269	873	
<b>Total ingresos explotación</b>	<b>34.563.915</b>	<b>28.221.476</b>	<b>22%</b>



En este ejercicio 2002, se ha producido la venta a promotores inmobiliarios de 32 proyectos. A diferencia del ejercicio anterior, la importancia relativa de los proyectos ha sido muy inferior. En concreto, los 4 proyectos inmobiliarios de mayor significación que se han vendido en este ejercicio ha supuesto un volumen total de 11,6 millones de euros, el 33% de la cifra total de ventas.

El detalle de estos proyectos es:

- Proyecto Calafell "La Sinia": Venta parcial de solares de un proyecto en el cual se construyen en total 270 pisos y 59 viviendas unifamiliares, Esta actuación ha supuesto la urbanización de una nueva zona residencial en la población de Calafell con un gran éxito de aceptación y ventas. El final de las últimas fases del proyecto se prevén en Abril de 2004.
  - Proyecto Rubí "Teatre": Venta del solar en el cual está prevista la edificación de 30 viviendas y 105 plazas de aparcamiento, una parte de ellas en régimen de pupilaje. Además, este proyecto incorpora la urbanización de una plaza pública de 900 metros que mejorará sensiblemente el entorno del mismo.
  - Proyecto Vila-seca "Parada Gran": Se trata de una nueva urbanización en la población de Vila-seca. En este ejercicio se ha procedido a la venta de 28 de las 36 parcelas para edificar unifamiliares aisladas. El proyecto inmobiliario consta además de 22.539 metros de techo para edificar 161 viviendas y locales.
  - Proyecto Lleida "Joc de la Bola": Venta de una parcela en el Plan Parcial "Joc de la Bola", en una zona residencial de elevado prestigio en la población de Lleida. El proyecto prevé la construcción de 24 pisos y locales comerciales. La finalización del proyecto está prevista para junio de 2004.
- Otros ingresos de explotación: ( en euros)

	2002	2001	%
Mayor importe Proyecto 126	51.807	-	-
Devolución IAE's indebidos	-	873	-
Devolución IBI's bonificación 90%	6.208	-	-
Exceso de provisiones proyectos	14.254	-	-
Total	72.269	873	8.178,2%

- Ingresos financieros

	2002	2001	% Incremento
Por descuentos y asimilados	-	75.412	-
Por intereses diferimiento ventas 2001	875.295	-	-
Intereses aplazamiento	197.868	34.258	477,58%
Total intereses y ingresos asimilados	1.073.163	109.670	878,54%

La partida correspondiente a intereses diferidos por ventas del 2001 se corresponde a los intereses incorporados al nominal de los créditos concedidos y cuya imputación debe realizarse en ejercicios futuros. Este criterio contable se empezó a aplicar a partir de las ventas producidas en el ejercicio 2001, por ese motivo, no existen intereses diferidos en el año 2001 por este concepto.

La partida intereses por aplazamiento se ha incrementado en un 477,58% motivado por el aplazamiento en el pago de algunos clientes.

- Ingresos extraordinarios:

Estos ingresos del año 2002 son provenientes únicamente de la venta de un inmueble que se encontraba arrendado, en el cual existía una opción de compra, que fue ejercitada por el arrendatario.

### **Gastos**

Por la parte de gastos, la composición de la partida "Aprovisionamientos" es la siguiente:

( en euros)

Aprovisionamientos	2002	2001	%
Compra de terrenos y solares	36.988.505	54.034.710	- 46,08%
Variación de existencias	(10.729.440)	(31.475.185)	
Total	26.259.065	22.559.525	16,40%

- Gastos financieros:

( en euros)

	2002	2001	% Incremento
Por deudas empresas del Grupo	3.482.215	2.567.787	35,6%
• Intereses póliza de crédito	3.170.125	2.465.901	28,6%
• Por Avales	253.382	101.886	148,7%
• Por descuento	58.708	--	
Por deudas con terceros	298.843	--	
Total gastos financieros	3.781.058	2.567.787	47,2%

Los gastos financieros incurridos en el ejercicio 2002 se han incrementado en un 47,2% fruto de la mayor actividad inversora.

En el 2002 se han incrementado las Existencias en un 22,6% con respecto al 2001, mientras que los Clientes a largo plazo se han incrementado en este mismo período un 49,6%.

Esto ha significado una mayor necesidad de financiación que se ha concretado en los acreedores a largo plazo, tanto en Deudas con empresas del Grupo como Otros Acreedores. Catalònia Promodis 3 S.A. dispone en Caixa de Terrassa de una póliza de crédito con un límite 102 millones de euros y vencimiento el 15 de mayo de 2005.

- Gastos de personal:

	2002	2001	% Incremento
Sueldos y salarios	47.570	20.485	132,2%
Otras cargas sociales	17.352	6.473	168,1%
Total gastos personal	64.922	26.958	140,8%

Los gastos de personal del año 2002 se han incrementado un 140,8% por ampliación de la plantilla de la sociedad por la incorporación de dos nuevos empleados. El número de empleados de plantilla a finales del 2002 era de 3 personas.

- Impuesto sobre sociedades:

El Impuesto de sociedades se calcula en base el resultado económico de la Sociedad antes de impuestos, incrementado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose este como la base imponible de este impuesto y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

La sociedad se acoge al criterio de caja para las ventas con precio aplazado, tal y como lo contempla la Ley del Impuesto de Sociedades.

	2002	2001	%Incremento
Impuesto de sociedades	1.889.014	948.208	99,22%

Este incremento se debe a un mayor beneficio de la sociedad motivado tanto por el incremento en la cifra de negocios como por la mejora del margen de los proyectos sobre la cifra de negocios.

Tal y como se puede observar en el punto 5.1.1. el incremento en el importe neto de la cifra de negocios ha sido del 22,2%. En el año 2002 el importe neto de la cifra de negocios ha sido de 34,5 millones de euros frente a los 28,2 millones de euros del año 2001

Por su parte, del mismo apartado 5.1.1. podemos obtener la mejora en el margen de los proyectos vendidos sobre el importe de negocios, (calculado como la diferencia entre cifra de negocios y aprovisionamientos dividido por la cifra de negocios) que ha pasado del 20,06 en el año 2001 al 23,87% en el año 2002.

#### **5.1.4 Se adjunta como Anexo I el informe de auditoría, cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2002**

## **5.2 INFORMACIONES CONTABLES CONSOLIDADAS**

La sociedad no es dominante en el grupo de Caixa Terrassa. Las relaciones con la sociedad dominante quedan explicadas en el apartado 3.3.4 y 3.3.6

## **5.3 BALANCES Y CUENTAS DE PERDIDAS DE GANANCIAS INTERMEDIAS**

No aplicable por encontrarse las informaciones contables dentro del periodo de presentación establecido

## **5.4. VOLUMEN DE OPERACIONES CON FUTUROS, OPCIONES U OTROS DERIVADOS.**

No aplicable por no tener la sociedad, operaciones de este tipo.

**CAPÍTULO VI**  
**La administración, la dirección y el control del emisor**

## **CAPITULO VI**

### **La administración, la dirección y el control del emisor.**

#### **6.1- IDENTIFICACIÓN Y FUNCIÓN EN LA ENTIDAD EMISORA DE LAS PERSONAS QUE SE MENCIONAN.**

##### **6.1.1 Miembros del Órgano de administración.**

Según el artículo 18 de los estatutos sociales

*"Al Consejo de Administración le corresponde la gestión, administración y representación de la Sociedad, en todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en el artículo 2 de estos Estatutos. El poder de representación corresponde al propio Consejo de Administración, que actuará colegiadamente, sin perjuicio de las delegaciones y apoderamientos que pueda conferir".*

#### **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Los Miembros del Consejo de Administración a la fecha de registro del folleto y sus fechas de nombramiento son:

Nombre	Cargo	Fecha primer nombramiento	Carácter del consejero
Enric Mata Tarragó	Presidente	24 de Abril de 1998	Dominical
Carles Barutel Manaut	Secretario	24 de Abril de 1998	Externo
Pere Gil Sanchis	Vocal	24 de Abril de 1998	Externo
Joan Rubio Montells	Vocal	01 de Enero de 2003	Ejecutivo
Xavier Carrero Ramón	Vocal	01 de Enero de 2003	Externo

Como se desprende del cuadro adjunto, el único consejero dominical, quien ostenta la representación de las acciones de Caixa Terrassa, es el Sr Enric Mata Tarragó

##### **6.1.2 Directores generales y demás personas asimiladas que asumen la gestión de la sociedad al nivel más elevado.**

En fecha 11 de mayo de 2001 fue nombrado D. José Maria Fleta Salas director de la sociedad que tiene conferidas facultades en virtud de la escritura autorizada por el Notario de Terrassa D. Alfredo Arbona Casp, el día 28 de mayo de 2001, con número de protocolo 2.282

Las facultades conferidas al Sr. Fleta son amplias, de contratación: con un límite solidario para la firma de contratos hasta 601.012,10 euros; mancomunados para contratos que superen dicho importe de 601.012,10 euros, de operatoria bancaria, de representación de la compañía, de compra-venta de bienes muebles e inmuebles (con los límites indicados) y gravamen de los mismos, en especial a las promociones inmobiliarias.

### **6.1.3 Socios colectivos o socios comanditarios.**

No aplicable

## **6.2- INFORMACIONES ADICIONALES SOBRE MIEMBROS DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO.**

### **6.2.1- Funciones específicas de los miembros de los Órganos de Gobiernos**

Los Estatutos de la Entidad señalan las funciones que corresponden a los Órganos de la Sociedad: Junta General de Accionistas y Consejo de Administración. Las funciones que desempeñan las personas que integran dichos Órganos son las que están atribuidas al Órgano de que se trate.

Sobre los Órganos de la Sociedad, y en los Estatutos de la misma consta:

Artículo 9: Órganos de la Sociedad

En la Junta General de Accionistas se forma la voluntad de la Sociedad, mediante la deliberación y decisión por mayoría sobre los asuntos sociales propios de su competencia. La gestión, administración y representación de la Sociedad corresponde al Consejo de Administración.

## Artículo 10: Formación de la voluntad de la Sociedad

Los accionistas, legal y válidamente constituidos en Junta General, asumen el supremo poder dispositivo de la Sociedad. En consecuencia, los acuerdos que adopten en los asuntos de su competencia obligarán a todos los accionistas, incluso a los ausentes y disidentes, sin perjuicio de los derechos de impugnación y separación previstos en la Ley y en el anterior artículo 7º, y de la necesidad de contar con el consentimiento del accionista interesado para acordar las modificaciones estatutarias que impliquen nuevas obligaciones y para crear, modificar y extinguir anticipadamente prestaciones accesorias.

Sobre las funciones del Consejo de Administración, figuran en el artículo 18 de los Estatutos, según se describe en el apartado 6.1.1 anterior

Dichos Estatutos especifican expresamente las funciones del cargo del Presidente del Consejo.

### **6.2.2-Acciones con derecho a voto**

Ninguna de las personas citadas en el epígrafe 6.1 es titular directo o indirecto de acciones de la sociedad y solo el Sr Enric Mata representa las acciones de Caixa Terrasa, con el 99,98% del capital.



### **6.2.3-Principales actividades fuera de la Entidad Emisora**

D. Enric Mata Tarragó

Director General de Caixa Terrassa  
Presidente de Caixaterrassa Vida S.A. de Seguros y Reaseguros  
Presidente de Catalonia Promodis 5 S.A.

D. Carles Barutel Manaut

Jefe de la Asesoría Jurídica de Caixa Terrassa  
Secretario de Caixaterrassa Vida S.A. de Seguros y Reaseguros  
Secretario de Caixaterrassa Correduria de Seguros S.A.  
Secretario de Caixaterrassa Gesfons S.G.I.I.C. S.A.  
Secretario de Caixaterrassa Previsió S.A.  
Secretario de Catalonia Promodis 5 S.A.  
Secretario de Caixa Terrassa Agents S.L.  
Secretario de Caixa Terrassa R.F., S.I.M.C.A.V., S.A.  
Secretario de Caixaterrassa Vida 1, S.I.M.C.A.V., S.A.

D. Pere Gil Sanchis

Subdirector General de Caixa Terrassa  
Presidente de Caixa Terrassa Gesfons, S.G.I.I.C., S.A.  
Presidente de Caixaterrassa Previsió, S.A.  
Presidente de Caixa Terrassa R.F., S.I.M.C.A.V., S.A.  
Presidente de Caixaterrassa Vida 1, S.I.M.C.A.V., S.A.  
Vocal de Caixaterrassa Vida S.A., de Seguros y Reaseguros  
Vocal de Catalonia Promodis 5, S.A.

D. Joan Rubio Montells

Jefe de Inversiones Inmobiliarias de Caixa de Terrassa  
Vocal de Catalonia Promodis 5, S.A.

D. Xavier Carrero Ramón

Jefe de Inversiones Crediticias de Caixa Terrassa  
Vocal de Catalonia Promodis 5, S.A.

El Sr. Enric Mata también forma parte, como vocal, del Consejo de Administración de las sociedades cotizadas ACESA y SABA.

El Sr. Pere Gil es presidente del Consejo de Administración de ACA, S.A. Sociedad de Valores.

#### **Remuneración de los consejeros:**

Según artículo 23 de los Estatutos, los cargos del Consejo de Administración son desempeñados de forma gratuita.

#### **Dietas por asistencia o desplazamiento**

Ninguno de los consejeros percibe ningún tipo de dieta , ni por asistencia ni por desplazamiento.

**Gastos de auditoria ( u otras prestaciones de servicios)**

El gasto de auditoria del informe del 2002 asciende a 24.100 euros abonados a Deloitte and Touche España S.L. , de los cuales 22.500 quedan reflejados en la cuenta de resultados del ejercicio 2002 y el resto, 1.600 euros correspondientes a un incremento sobre el presupuesto, son imputados a resultados del 2003.

No existen otras prestaciones de servicios aparte de las especificadas en el epígrafe 4.3

**Aplicación de la ley 44/2002**

No será necesaria la adaptación de estatutos a efectos de la ley indicada.

**CAPÍTULO VII**  
**Evolución de los negocios y tendencias mas recientes**

## CAPITULO VII

### Evolución de los negocios y tendencias mas recientes

#### 7.1.- Evolución de los negocios

- Balance de situación a 31 de marzo de 2003, 31 de marzo 2002 y variaciones ( en euros)

ACTIVO	1er trim. 2003 euros	1er trim. 2002 euros	Var	PASIVO	1er trim. 2003 euros	1er trim. 2002 euros	Var
<b>INMOVILIZADO:</b>				<b>FONDOS PROPIOS:</b>			
<b>Gastos de establecimiento</b>	638.493	2.470	+25750%	<b>Capital suscrito</b>	60.701.000	601.000	+10000%
<b>Inmovilizado inmaterial</b>	117	352	-67%	<b>Reservas</b>	3.018.901	2.417.215	+25%
Aplicaciones informáticas	1.172	1.172	0%	<b>Reserva legal</b>	120.202	120.202	0%
Amortizaciones	(1.055)	(820)	+29%	Reservas voluntarias	2.898.687	2.297.001	+26%
<b>Inmovilizado material</b>	588	4.962.222	-100%	Reserva ajuste de capital a euros	12	12	0%
Terrenos y construcciones	-	5.137.948	-100%	<b>Resultados ejercicios anteriores</b>	3.508.169	1.767.883	+98%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-	7.453	-100%	<b>Perdidas y ganancias: beneficios</b>	(51.677)	(668.791)	-92%
Cámara digital	905	905	0%	<b>Dividendo a cuenta</b>	(2.873.413)	(1.166.197)	+146%
Amortizaciones	(317)	(184.083)	-100%	Total fondos propios	64.302.980	2.951.110	+2079%
<b>Inmovilizado financiero</b>	947	80.797	-99%	INGRESOS A DISTRIB. EN DIFERENTES EJERCICIOS	2.992.258	1.708.561	+75%
Depósitos y fianzas a largo plazo	947	80.797	-99%	ACREEDORES A LARGO PLAZO	17.227.777	68.329.101	-75%
<b>Deudores operaciones de tráfico l/p</b>	44.186.356	25.255.292	+75%	<b>Deudas con empresas del grupo, Fianzas</b>	-	78.047	-100%
Clientes a largo plazo	44.186.356	25.255.292	+75%	<b>Otros acreedores</b>	10.857.236	2.818.747	+285%
Total inmovilizado	44.826.501	30.301.133	+48%	Total acreedores a largo plazo	28.085.013	71.225.895	-61%
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>				ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.256.768	9.519	+13103%
<b>Existencias</b>	64.475.481	58.031.268	+11%	<b>Deudas con empresas del grupo</b>	11.800.540	17.858.406	-34%
<b>Deudores</b>	3.758.441	8.839.750	-57%	<b>Otras deudas no comerciales</b>	3.497.875	1.961.967	+78%
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.122.258	5.887.745	-47%	<b>Provisiones por operaciones de Tráfico</b>	543.338	701.105	-23%
Administraciones públicas	636.183	2.952.006	-78%	Total acreedores a corto plazo	17.098.521	20.530.998	-17%
<b>Tesorería</b>	152	99	+54%	TOTAL PASIVO	112.478.772	96.416.563	+17%
<b>Ajustes periodificaciones</b>	(581.803)	(755.688)	-23%				
Total activo circulante	67.652.271	66.115.429	+2%				
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>112.478.772</b>	<b>96.416.563</b>	<b>+17%</b>				

- Activo:
  1. Gastos de primer establecimiento: Incremento motivado por ampliación de capital
  2. Inmovilizado material: Disminución de terrenos y construcciones por venta de Inmovilizado arrendado con opción de compra que ha sido ejercitada.
  3. Deudores por operaciones de tráfico: El aumento está motivado por mayor número de ventas con pago aplazado.
  4. Existencias: Incremento del saldo por el aumento de la actividad inversora.
  
- Pasivo:
  1. Capital Suscrito: Ampliación de Capital de 60 millones cien mil euros
  2. Deudas con empresas del grupo: Reducción del saldo por ingreso proveniente de la Ampliación de Capital.
  3. Otros acreedores: Incremento del saldo por compras con pagos aplazados a largo plazo.
  4. Deudas con empresas del grupo a corto plazo: Por descuento de pagarés que vencen a corto plazo
  5. Fianzas: Se trataba de una fianza por una finca alquilada que fue vendida antes del 31 de diciembre del 2002

- **Cuenta de Resultados a 31 de marzo de 2003, 31 de marzo del 2002 y variaciones ( en euros)**

DEBE	1er trim. 2003 euros	1er trim. 2002 euros	Var	HABER	1er trim. 2003 euros	1er trim. 2002 euros	Var
<b>GASTOS:</b>				<b>INGRESOS:</b>			
Aprovisionamientos	2.619.562	-	-	Importe neto de la cifra de negocios	3.392.988	152.740	+2121%
Gastos de personal	24.455	12.799	+91%	Otros ingresos de explotación	18.847	18.048	+4%
Dotaciones amortización inmovilizado	-	-	-				
Variaciones de provisiones de trafico	-	-	-				
Otros gastos de explotación	120.042	17.830	+573%				
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>2.764.059</b>	<b>30.629</b>	<b>+8924%</b>	<b>Total ingresos de explotación</b>	<b>3.411.835</b>	<b>170.788</b>	<b>+1898%</b>
Beneficio de explotación	647.776	140.159	+362%				
Gastos financieros y asimilables	699.455	816.130	-14%	Ingresos financieros y asimilables	-	7.180	-100%
				Resultados financieros negativos	699.455	808.950	-13%
				Perdidas de actividades ordinarias	51.679	668.791	-92%
Gastos extraordinarios	-	-	-	Ingresos extraordinarios	-	-	
				Perdidas antes de impuestos	51.679	668.791	-92%
				Perdidas del periodo	51.679	668.791	-92%

Históricamente, la Sociedad concentra sus ventas (cifra de negocios) en los períodos finales de cada ejercicio, es por este motivo que tanto en el primer trimestre del ejercicio 2003 como en el primer trimestre del año anterior se han producido pérdidas. Estas pérdidas son ampliamente compensadas en el transcurso del ejercicio.

- **Haber:**
  1. Importe neto de la cifra de negocios: Incremento de las ventas en el primer trimestre (5 ventas con pago aplazado por importe de 3,37 millones de euros).
  2. Pérdidas del período: Disminución de las pérdidas por el aumento de la cifra de negocios.
- **Debe:**
  1. Aprovisionamientos: Incremento de la partida por las 5 ventas que se han producido en el período.
  2. Otros gastos explotación: Incremento motivado por mayores pagos por servicios externos. ( Ver apartado 4.1.2 )

**7.1.1- Tendencias mas recientes en relación con la producción ventas y existencias, y situación de la demanda y cartera de pedidos.**

- Producción:: En el primer trimestre del ejercicio 2003 Catalònia Promodis 3 ha iniciado 5 nuevos proyectos inmobiliarios por un importe global de 9,3 millones de euros. Todos estos nuevos proyectos inmobiliarios se desarrollan en Catalunya, única zona de actuación de la sociedad. A 31 de marzo de 2003 el número de proyectos vigentes eran 66 por un montante total de 142,5 millones de euros.
- Tipología de la producción: La actividad prioritaria se centra en la promoción residencial. A 31 de marzo de 2003 los proyectos residenciales suponen el 86% de la actividad.
- Expectativas de finalización de proyectos: :

A 31 de marzo de 2003, Catalònia Promodis 3 S.A. participaba en 66 proyectos inmobiliarios por un importe global de 142,5 millones de euros, tenían la siguiente expectativa de vencimiento final

Expectativas de finalización de proyectos				
Año	Proyectos	%	Importe	% s/Total
2003	12	18%	22,0	15,4%
2004	24	36%	41,5	29,2%

Podemos observar como entre los años 2003, 2004 finalizarán un total de 36 proyectos que representan el 54% de los proyectos vigentes a 31 de marzo de 2003. Este volumen de proyectos que finalizan representa el vencimiento de una inversión de 63,5 millones de euros, es decir el 44,6% de la inversión a 31 de marzo de Catalònia Promodis 3 S.A.

### **7.1.2 Tendencias más recientes con relación a los precios y costes, gastos de explotación y gastos generales de la entidad**

Dado que el mercado en el que Catalònia Promodis 3 S.A. tiene su ámbito de actuación es únicamente Catalunya, analizamos cual ha sido el comportamiento del mismo.

- Producción inmobiliaria: Según los datos facilitados por la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, el número de viviendas iniciadas en el año 2002 se situó en 74.498 con un incremento del 9,9% respecto al mismo período del ejercicio anterior.

Esta cifra, si bien no llega a situarse en los niveles de producción obtenidos en los años 1999 y 2000, si que supone un cambio en la tendencia que se había observado en el año anterior en el cual la producción de nuevas viviendas había caído un 13,7%.

- Distribución de la producción: Las zonas turísticas han sido en el año 2002 las que han tenido mejor comportamiento con un crecimiento del 20,% en relación al ejercicio anterior. Destacar la evolución del Baix Penedès i La Selva con crecimientos alrededor del 40%.

Si nos referimos al ámbito metropolitano y a zonas urbanas, el Gironès con un crecimiento alrededor del 30% es el más destacado. Quedan a bastante distancia el Vallès Occidental y el Tarragonès con porcentajes de crecimiento alrededor del 15%.

- Costes de construcción: Según los datos facilitados por la APCE de Barcelona ( Associació de Promotors i Constructors de Barcelona i provincia), los costes de construcción crecieron 4,2% con relación al año anterior. Cabe destacar el negativo comportamiento de la energía que aumentó un 11,7 %.
- Precios de venta: La evolución de los precios de venta de vivienda en Catalunya ha continuado con la tónica de aceleración de años anteriores y alcista durante el año 2002, según datos del Ministerio de Fomento, el precio medio de la vivienda en Catalunya aumentó un 16,32%, situándose el precio medio en 1.648,52 euros/m<sup>2</sup> al finalizar el ejercicio.
- Por lo que respecta a otros gastos de explotación y generales, la sociedad tiene previsto incrementar el coste en base a las futuras necesidades surgidas por el aumento de inversión. De esta manera se prevé incrementar la partida de otros gastos de explotación en unos 11.231 euros para el ejercicio 2003.



## 7.2 Perspectivas del Emisor

- Líneas de actuación para el ejercicio 2003: La sociedad tiene como objetivo para este ejercicio 2003 la adquisición de solares o edificios para rehabilitación por valor de 84 millones de euros. Con este objetivo se pretende ampliar la presencia en el mercado inmobiliario de influencia de Caixa Terrassa.

Estas adquisiciones se realizan únicamente en colaboración con promotores inmobiliarios. A 31 de marzo 2003 el número de promotores con los que Catalonia Promodis S.A. tiene acuerdos de colaboración es de 32.

- Evolución del mercado: El prolongado encarecimiento del precio de la vivienda ha producido un relativo estancamiento en el nivel de ventas, no obstante, mientras el empleo y los tipos de interés se mantengan en los niveles actuales, es muy probable que el comprador de vivienda continúe manteniendo su apuesta a esta forma de inversión.

El criterio fundamental de Catalònia Promodis 3 S.A. es la prudencia y, por tanto, los proyectos inmobiliarios en los cuales participa se caracterizan tanto por la selección de la ubicación de los mismos como por el reconocido prestigio y amplia experiencia de los promotores inmobiliarios con los que colabora.

Desde su fundación, Catalònia Promodis 3 S.A. ha tenido como objetivo primordial la adquisición de suelo destinado a la promoción residencial. La promoción industrial se contempla en casos muy singulares y para proyectos muy selectivos en cuanto a la ubicación de los mismos centrándose en las zonas del Vallés, Barcelonés y Baix Llobregat.

La distribución de los proyectos, en curso y pendientes de finalización, a 31 de Marzo de 2003 era:

Tipología de las operaciones	Residencial	Industrial	Total	
Con desarrollo de suelo	22	3	25	37%
Sin desarrollo de suelo	35	6	41	63%
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>9</b>	<b>66</b>	

La clasificación de los proyectos anteriores a 31 de Marzo de 2003 era:

Tipología de las operaciones	Num. Proyectos	Importe millones €
Primera Residencia	52	98,5
Residencia turística	5	17,0
Industrial	9	27,0
<b>TOTAL</b>	<b>66</b>	<b>142,5</b>

Es de esperar que para lo que resta de ejercicio 2003 continúe la moderación en la demanda de viviendas, aunque esto no se prevé que se traduzca en una situación de contracción del sector.

En base a estas expectativas, la política de Catalònia Promodis 3 S.A. es la de máxima prudencia a la hora de analizar y seleccionar nuevos proyectos .

Catalonia Promodis 3 S.A. tiene fijados unos objetivos cuantitativos de adquisición de suelo y de edificios para rehabilitar por valor de 84 millones de euros en el año 2003 El mercado donde opera la Sociedad es exclusivamente Catalunya.

Estos objetivos se enmarcan en la política de inversión que se ha detallado en el Capítulo 4, apartado 4.4.1.-

La fórmula de financiación de estos objetivos de inversión, cifrados en 84 millones de euros, se distribuye entre:

- Diferimiento en el pago a los vendedores mediante pago aplazado avalado por Caixa de Terrassa. ( 50% del total)
- Finalización y cobro de proyectos en curso. ( 15%)
- Emisión de Bonos.( 35% del total)

La selección de proyectos y de promotores inmobiliarios hace que las expectativas de finalización de los proyectos que están en marcha sean buenas, no se prevé ninguna situación desfavorable para este ejercicio 2003.

La ampliación de capital realizada en marzo de este año y la emisión de bonos de tesorería que es objeto del presente folleto , así como una segunda emisión prevista durante este año de 10 millones de euros ( total ambas emisiones 30 millones de euros) junto con los recursos que se obtienen de la finalización de proyectos, se enmarcan en el programa de consolidación financiera de la sociedad para afrontar la consecución de los objetivos del presente y futuros ejercicios.

Con, posterioridad a las acciones antes comentadas, la necesidad financiera de Catalonia Promodis S.A. a 31 de diciembre del 2003 es de 7,9 millones euros.( Véase epígrafe 4.4.1)

Dicho importe será financiado mediante disposición parcial de la póliza de crédito que Catalonia Promodis 3 S.A. tiene contratada en Caixa d'Estalvis de Terrassa de importe de 102 millones de euros y con vencimiento 15 de mayo de 2.005, a un tipo de interés de euribor a tres meses + 1 punto.

Se prevee renovar esta póliza de crédito, para, junto con los recursos procedentes de las operaciones, atender el reembolso de los bonos de tesorería en el año 2007.

La política de distribución de dividendos de la sociedad los tres últimos años ha sido:

Año	Resultados	Reservas	Dividendos
2000	1.246.921	1.246.921	--
2001	1.767.883	601.686	1.166.197
2002	3.508.169	634.756	2.873.413
Total	6.522.973	2.483.363	4.039.610

EI FOLLETO COMPLETO DE EMISOR DE RENTA FIJA SIMPLE DE CATALONIA PROMODIS 3, S.A., HA SIDO FIRMADO EN REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD EMISORA POR D. CARLES BARUTEL MANAUT , EN CALIDAD DE SECRETARIO DEL CONSEJO

POR CATALONIA PROMODIS 3, S.A.  
D. CARLES BARUTEL MANAUT  
SECRETARIO

## Anexo III

### REGLAMENTO DEL SINDICATO DE BONISTAS

#### TITULO I

##### Constitución, denominación, objetivo, domicilio y duración del Sindicato

Artículo 1.- Se constituye, entre todos los tenedores de los bonos de Tesorería emitidos por Catalonia Promodis 3, S.A. (en adelante denominada como la Entidad), un Sindicato que se registrará por los presentes Estatutos, y, en su defecto, por las demás disposiciones que le sean de aplicación.

Artículo 2.- El Sindicato se denominará "SINDICATO DE BONISTAS DE CATALONIA PROMODIS 3, S.A.- PRIMERA EMISIÓN"

Artículo 3, El Sindicato tendrá por objeto la defensa de los legítimos intereses de los bonistas frente a la Entidad emisora, mediante el ejercicio de los derechos que les reconocen las leyes y estos Estatutos, para usarlos y conservarlos en forma colectiva bajo la representación que determinen las normas aquí recogidas.

Artículo 4.- El domicilio del Sindicato se fijará en Terrassa, Rambla d'Egara 350

Artículo 5.- El Sindicato durará hasta que los bonistas se hayan reintegrado de cuantos derechos les correspondan por principal, intereses o cualquier otro concepto.

Será, pues, causa automática de disolución del Sindicato la amortización total de las obligaciones, junto con sus intereses pendientes, de acuerdo con los bonos de la emisión.

#### TITULO II

##### Régimen del Sindicato

Artículo 6.- El Gobierno del Sindicato corresponde:

- a. A la Asamblea General
- b. Al Comisario.

##### Sección Primera.- De la Asamblea General

Artículo 7.- La Asamblea General de Bonistas, debidamente convocada y constituida, es el órgano de expresión de la voluntad del Sindicato, y sus acuerdos, adoptados de conformidad con lo presentes Estatutos, vincularán a todos los tenedores de los bonos en la forma establecida por las Leyes.

Artículo 8.- La Asamblea general podrá ser convocada por el Consejo de Administración de la Entidad o por el Comisario, siempre que lo estime conveniente.

No obstante, el Comisario deberá convocarla cuando lo soliciten por escrito y expresando en el mismo el objeto de la convocatoria, bonistas que representen, cuando menos, la vigésima parte de los bonos. En este caso, la asamblea deberá convocarse para celebrarla dentro de los treinta días siguientes a aquel en el que el Comisario hubiera recibido

la solicitud.

Artículo 9.- La Convocatoria de la Asamblea General se hará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia de Barcelona , por lo menos quince días antes de la fecha fijada para su celebración expresándose en el anuncio, la fecha de la reunión y todos los asuntos que hayan de tratarse.

Artículo 10.- Tendrán derecho de asistencia los tenedores, como mínimo, de cuatro bonos, que, con tres días de antelación, por lo menos, a aquel en que haya de celebrarse la reunión, hubieran efectuado el depósito de sus títulos en la forma prevista por la convocatoria.

Artículo 11.- Todo bonista que tenga derecho de asistencia a la Asamblea podrá hacerse representar en la misma por medio de otro bonista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Asamblea.

Artículo 12.- Por mayoría absoluta de los asistentes podrá la Asamblea General adoptar acuerdos válidos, siempre que concurran a ella dos terceras partes de los bonos en circulación.

Cuando no se lograse la concurrencia de las dos terceras partes de los bonos en circulación podrá ser nuevamente convocada la Asamblea con los mismos requisitos de publicidad que establece el Artículo 9 treinta días después de la primera reunión, como , pudiendo, en tal supuesto, por mayoría absoluta de votos de los asistentes y representantes, adaptarse los acuerdos pertinentes.

No obstante lo dispuesto en el presente artículo, la Asamblea se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar de cualquier asunto, siempre que estén presentes o representadas todos los bonos y los asistentes acepten por unanimidad tanto su celebración como el orden del día de los asuntos a tratar.

Los acuerdos adoptados en la forma prevenida en el presente artículo vincularán a todos los bonistas, incluso a los no asistentes y a los disidentes.

Artículo 13.- La Asamblea General será presidida por el Comisario, quien dirigirá los debates, dará por terminadas las discusiones cuando lo estime conveniente y dispondrá que los asuntos sean sometidos a votación.

Artículo 14.- La Asamblea General se celebrará en el domicilio del Sindicato, en el lugar y días señalados en la convocatoria, salvo que por conveniencia del momento se acuerde que la reunión se celebre en otro lugar dentro de la misma localidad, expresándolo así en la convocatoria.

La Asamblea General elegirá de su seno un Secretario, siendo Presidente la persona que ostente el cargo de Comisario del Sindicato. La función del Secretario de la Asamblea será prestar asistencia al Presidente durante la celebración de la Asamblea.

Artículo 15.- El Comisario formará, antes de entrar en el orden del día, la lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y el número de bonos que concurran, totalizándose al final de la lista el número de bonos presentes o representados y el de bonos totales en circulación.

Artículo 16.- En las reuniones de la Asamblea cada bono asistente o representado tendrá derecho a un voto.

Artículo 17.- La Asamblea General, debidamente convocada, podrá acordar lo necesario para la mejor defensa de los legítimos intereses de los bonistas frente a la entidad emisora, modificar, de acuerdo con la misma, las garantías de la emisión; destituir o nombrar al comisario; ejercer, cuando proceda las acciones judiciales correspondientes y aprobar los gastos ocasionados para

la defensa de los intereses comunes.

Artículo 18.- El acta de la sesión podrá ser aprobada por la propia Asamblea acto seguido de haberse celebrado ésta, o, en su defecto, y dentro del plazo de 15 días, por el Comisario y dos bonistas designados al efecto por la Asamblea, siendo firmada por el Secretario de la Asamblea junto con el V.º Bueno del Presidente.

Las certificaciones de las actas o los acuerdos de la Asamblea serán expedidas por el comisario.

Artículo 19.- Los bonistas sólo podrán ejercitar individual o separadamente las acciones judiciales o extrajudiciales que correspondan cuando no contradigan los acuerdos del Sindicato, dentro de su competencia y sean compatibles con las facultades del mismo.

#### Sección Segunda.- Del Comisario

Artículo 20.- Incumbe al Comisario ostentar la representación legal del Sindicato y actuar de órgano en relación entre éste y la Entidad emisora.

Artículo 21.- El Comisario será nombrado por la Asamblea General y ejercerá su cargo en tanto no sea removido por la propia Asamblea.

Artículo 22.- Serán facultades del Comisario:

- a. Ostentar la plena representación legal del Sindicato.
- b. Tutelar los intereses de los tenedores de los bonos.
- c. Ser el órgano de relación entre el Sindicato y la Entidad.
- d. Ejercitar cuantas acciones correspondan al Sindicato.
- e. Convocar y presidir las Asambleas Generales.
- f. Informar a la Entidad emisora de los acuerdos del Sindicato.
- g. Requerir a la Entidad emisora los informes que, a su juicio, o al de la Asamblea de Bonistas interesen a éstos.
- h. Vigilar el pago de los intereses de los títulos y de su principal.
- i. Examinar, por sí o por otra persona, los libros de la misma
- j. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- l. Ejercitar cuantas facultades le hayan sido conferidas en la escritura de emisión o atribuidas por la Asamblea General de bonistas.

### TITULO III

#### Disposiciones especiales

Artículo 23.- Los gastos normales que ocasionen el sostenimiento del Sindicato correrán a cargo de la Entidad, sin que en ningún caso puedan exceder del 2 por 100 de los intereses anuales devengados por los bonos emitidos, debiendo ser presentados ante la Entidad para comprobar la efectividad y adecuación de los mismos.

Artículo 24.- El Comisario llevará las cuentas del Sindicato y las someterá a la aprobación de la Asamblea General de Bonistas.

Artículo 25.- Disuelto el Sindicato por la causa establecida en el artículo 5, el Comisario que estuviere en ejercicio continuará sus funciones para la liquidación del Sindicato, y rendirá cuentas definitivas a la última Asamblea .

Artículo 26.- Para cuantas cuestiones se deriven de estos Estatutos o de la escritura de emisión, los bonistas, por el solo hecho de serlo, se someten con renuncia expresa de su propio fuero, a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Terrassa

Artículo 27.- En todo lo que no se halle expresamente previsto por las presentes normas, se estará a lo dispuesto por la legislación aplicable sobre la materia.

Anexo I

INFORME DE AUDITORIA, CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION AÑO 2002



Anexo II

ACUERDOS SOCIALES