

CAPITULO 0

INTRODUCCION

CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES, ENTRE OTRAS, QUE HAN DE TENERSE EN CUENTA PARA LA ADECUADA COMPRESION DE LAS CARACTERISTICAS DE LA PRESENTE AMPLIACIÓN DE CAPITAL Y DE LAS DIVERSAS INFORMACIONES EXPUESTAS EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO

0.1. ANTECEDENTES

- La actividad de la Sociedad emisora Prima Inmobiliaria S.A. (en adelante PRIMA o la Sociedad) consiste principalmente en la explotación de inmuebles en régimen de arrendamiento.
- Fundada en 1974, comenzó a cotizar en la Bolsa de Madrid en 1988, con posterioridad a la compra de una participación mayoritaria por parte de KIO en 1986. La crisis del sector inmobiliario a principios de los años noventa, la pérdida del apoyo financiero del accionista mayoritario, unido al alto apalancamiento de la Sociedad, forzó la suspensión de pagos en diciembre de 1992. Las garantías hipotecarias que la Sociedad tenía, para la financiación concedida por diversas Entidades de Crédito, fueron ejecutadas en su totalidad por las citadas Entidades. Como consecuencia de las elevadas pérdidas resultantes, la Sociedad conserva bases imponibles negativas por importe de 22.726 millones de pesetas que podrán ser compensadas hasta el año 2001. En 1995 se levantó la suspensión con elevadas quitas por parte de la masa de acreedores.
- En octubre de 1997 se realizó una ampliación de capital en la proporción de una acción nueva por cada acción antigua, que se suscribió al 100% en el periodo preferente demostrando la confianza de los accionistas en la Sociedad. La ampliación aportó a PRIMA 10.116 millones de pesetas de capital adicional para aprovechar las oportunidades ofrecidas por el mercado inmobiliario español.
- A 31 de Diciembre de 1997 los fondos propios en el balance de situación individual de la Sociedad se elevaban a 13.696 millones de pesetas y los del balance consolidado a 12.366 millones de pesetas. La capitalización bursátil el pasado 15 de Mayo de 1998 ascendía a 34.800 millones de pesetas. Los principales accionistas de Sociedad son Pirosto Real Estate con el 19,77% y el Grupo Torras-KIO 8,3%.

0.2. ESTRUCTURA DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

- El capital social de la Sociedad antes de la ampliación de capital, está compuesto por 20.232.070 acciones suscritas, de 1.000 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas, que ostentan todas ellas los mismos derechos políticos y económicos.
- La ampliación de capital es de una acción nueva por cada acción vieja (1x1), para cada una de las 20.232.070 acciones suscritas. El precio de emisión es de Ptas 1.100 por título. Las acciones nuevas tendrán los mismos derechos que las antiguas.
- Si tras el mes previsto para el ejercicio de los derechos de suscripción preferentes por parte de los actuales accionistas, quedaran acciones sin suscribir, los aseguradores (Credit Suisse First Boston S.V.B., S.A. y Banco Santander de Negocios, S.A.) ó las instituciones designadas por estos suscribirían, a requerimiento de la Sociedad, el importe no suscrito al precio de emisión. Todo ello sin perjuicio de las condiciones suspensivas descritas en el apartado II.12.
- A la fecha de registro del presente Folleto, los principales accionistas (Pirosto y Grupo Torras) no han manifestado de forma expresa a la Sociedad en qué porcentaje acudirán a la ampliación de capital. PRIMA considera que esta circunstancia es menos relevante ahora que en la anterior ampliación de capital por la existencia del contrato de aseguramiento descrito.

0.3. ESTRATEGIA DE LA SOCIEDAD

- **Constituir una cartera de inmuebles compuesta fundamentalmente por oficinas, locales industriales y comerciales para alquiler en Madrid y Barcelona:** La Sociedad ha adquirido en los últimos meses una cartera, que se describe en detalle en el Capítulo IV, con un valor en libros superior a los 21 millardos de pesetas y con una rentabilidad inicial que oscila entre el 6% y el 10%.
- **Mantenimiento de niveles de apalancamiento prudentes y obtención de flujos de caja positivos en las compras de inmuebles:** La política general de la Sociedad es mantener un nivel de deuda no superior al 60%-70% de la inversión, dependiendo de las características propias de cada inmueble.
- **No desarrollar actividades de promoción:** La Sociedad no tiene intención de desarrollar actividad promocional. Con carácter excepcional puede acometer el desarrollo de un solar para su posterior explotación en alquiler, siendo el único proyecto actual de PRIMA el

desarrollo de un inmueble industrial de 7.665 m² (Coslada III), con un presupuesto de inversión adicional de unos 450 millones de pesetas.

- **Desinvertir en determinados activos considerados no estratégicos:** PRIMA posee unos terrenos de 5.856.935 m² en Meco (Madrid), a través de una filial al 100% Ciudad 2000, S.A. que supone un inmovilizado financiero de 3.432 millones de pesetas. Estos terrenos han sido tasados por Richard Ellis el pasado 31 de diciembre de 1997 en 5.300 millones de pesetas, siendo intención de la Sociedad proceder a la venta de la mayor parte antes del final de 1999.
- **Evitar las propiedades residenciales**

0.4. NUEVAS INVERSIONES

- Durante el mes de marzo de 1998 la Sociedad ha alcanzado un acuerdo con Heron para la adquisición de un inmueble de oficinas en Paseo de Gracia nº 56 (Barcelona) por un importe total de 3.600 millones de pesetas. De acuerdo con lo pactado, la transmisión deberá formalizarse en el mes de septiembre de 1998. El inmueble tiene una superficie de 8.212 m² así como 30 plazas de aparcamiento. La rentabilidad inicial de la inversión, vía alquileres, asciende aproximadamente a un 6,25% anual estando garantizada dicha tasa un año por la parte vendedora. La Sociedad ha depositado ante un tercero 360 millones de pesetas (10% del precio de compraventa) a cuenta de la operación.
- La Sociedad también ha anunciado la inversión de unos 450 millones de pesetas adicionales en la construcción de unas naves industriales en Coslada (Coslada III).
- PRIMA está actualmente en negociaciones con distintos propietarios de inmuebles para la adquisición de diversos activos con un valor conjunto de aproximadamente 32.000 millones de pesetas sin que, a la fecha de registro de este Folleto, haya llegado a un acuerdo firme sobre todos los términos y condiciones de dichas adquisiciones. La Sociedad, en cumplimiento de su obligación de comunicación de hechos relevantes, informará a la CNMV de la conclusión de dichas negociaciones.

0.5. FACTORES DE RIESGO

- **La ciclicidad del sector inmobiliario:** La actividad inmobiliaria es un sector cíclico. Los valores de los inmuebles, el precio de los alquileres y las tasas de desocupación están directamente relacionados con el estado de la economía, los tipos de interés y otros factores. Aunque el sector inmobiliario español ha experimentado una fuerte recuperación desde finales de 1996, no se puede garantizar la duración del ciclo. La Dirección de

PRIMA ha adoptado una serie de medidas para atenuar los efectos de un cambio de ciclo. Entre ellas cabe destacar un apalancamiento razonable, una financiación a largo plazo a interés fijo y la no realización de promociones inmobiliarias. A pesar de ello, una recesión en el sector inmobiliario afectaría de forma adversa a la actividad de PRIMA, sus proyecciones y su situación financiera.

- **Destino indeterminado de los fondos:** En el momento de registro de este folleto, la Sociedad no tiene identificado de forma definitiva el destino de la totalidad de los fondos que obtendrá por la presente ampliación de capital. Los 22.255 millones de pesetas de nuevos fondos propios, junto con la financiación ajena que podría obtenerse manteniendo los niveles de apalancamiento previstos por la Sociedad permitirían a PRIMA realizar nuevas inversiones por un importe aproximado de 60.000 millones. Los únicos compromisos de inversión corresponden a las operaciones mencionadas en el apartado IV.5, que suponen una inversión total de unos 4.000 millones de pesetas. Aunque en estos momentos PRIMA está en negociaciones con distintos propietarios para la adquisición de inmuebles que tienen un valor total aproximado de 32.000 millones de pesetas, todavía no ha alcanzado un acuerdo sobre todos los términos y condiciones de dichas posibles adquisiciones. Es previsible que la rentabilidad de inversiones alternativas sea inferior a la resultante de la explotación de inmuebles que la Sociedad tiene intención de adquirir en los próximos meses, por lo que una demora en la adquisición y puesta en explotación de los inmuebles afectaría temporalmente a la rentabilidad de PRIMA. La Sociedad no tiene intención de dar préstamos a sus filiales.
- **Tendencia actualmente decreciente de las rentabilidades:** La rentabilidad de un inmueble depende directamente del precio de adquisición del inmueble y de la renta de los alquileres. Una apreciación del valor de los inmuebles superior a las subidas de los alquileres supone una bajada de la rentabilidad de un inmueble. La tendencia actual es que las rentabilidades de los inmuebles adquiridos resultan más bajas, como consecuencia de un mayor valor de los inmuebles y el creciente interés de los inversores. Por ello es previsible que las nuevas adquisiciones tengan una rentabilidad inicial menor a la de la cartera actual de PRIMA. En todo caso, el análisis de rentabilidad debe considerar la revalorización de los activos conjuntamente con su retorno por rentas de alquiler.
- **Financiación de las adquisiciones en parte con recursos ajenos:** Como se ha descrito en el apartado 0.3. PRIMA mantiene cierto nivel de apalancamiento, mediante préstamos obtenidos en condiciones que se consideran favorables a la Sociedad, para optimizar el valor de los accionistas. Ello se reflejará lógicamente en la cuenta de Pérdidas y

Ganancias en los correspondientes gastos financieros. Tras la ampliación de capital objeto de este Folleto y cuando los fondos propios obtenidos con la misma estén completamente invertidos en inmuebles, dada la política de financiar las nuevas adquisiciones con un 60-70% de recursos ajenos, la deuda bancaria podría alcanzar los 53 millardos de pesetas para unos activos totales consolidados de unos 100 millardos. Por tal motivo, cualquier modificación al alza de los tipos de interés de los futuros préstamos tendría su efecto sobre los costes financieros que soportaría la Sociedad. No obstante, en la medida en que dichos incrementos deberán estar correlacionados con los ingresos por alquileres, el efecto neto de los mismos se vería mitigado.

- **Limitación al pago de dividendos:** La Sociedad no podrá proceder a la distribución de dividendos hasta que los recursos propios de la Sociedad (13.696 millones a 31 de Diciembre de 1997) no superen la cifra de capital social (20.232 millones en la misma fecha), ni mientras los gastos de establecimiento (incluidos los derivados de la presente ampliación de capital) no hayan sido amortizados por completo, a menos que el importe de los gastos de establecimiento no amortizados sean inferiores al importe de las reservas disponibles conforme a lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas. Asimismo, la Sociedad deberá ir dotando la reserva legal conforme a lo señalado en la legislación vigente. La intención de la Sociedad es comenzar a pagar dividendos cuando se den los requisitos legales que posibiliten su reparto y éstos sean aprobados por la Junta General de Accionistas, lo que en cualquier caso no se prevé con cargo a los resultados del ejercicio 1998. En cuanto a los resultados negativos de ejercicios anteriores, que ascienden a 34 millardos, es intención de PRIMA compensarlos contra los beneficios que genere la Sociedad en el futuro o contra reservas de libre disposición en su caso (la Prima de Emisión ascenderá tras la ampliación a 29,5 millardos).
- **Dependencia de directivos clave en la Sociedad:** PRIMA depende de un número limitado de ejecutivos para identificar y adquirir inmuebles. La pérdida de uno de ellos tendría un impacto negativo en la actividad de PRIMA. La Sociedad ha incorporado nuevos consejeros, está añadiendo personal adicional con una cualificación técnica altamente contrastada y está considerando implantar un esquema de retribución ligado a la evolución de la rentabilidad para motivar a sus directivos.
- **Aseguramiento de la ampliación sometido a condición suspensiva:** Las entidades Credit Suisse First Boston, S.V.B., S.A. y Banco Santander de Negocios, S.A. han firmado el día 20 de mayo de 1998 un Contrato de Aseguramiento por la totalidad de la ampliación de capital. Se hace notar, no obstante, que el compromiso de aseguramiento de dichas

entidades está condicionado al cumplimiento en la fecha de desembolso (esto es, una vez cerrado el periodo de suscripción), de los requisitos que se resumen en el apartado II.12.3 y que fundamentalmente son los siguientes: a) registro del Folleto Informativo; b) otorgamiento del contrato de agencia; c) entrega a las entidades aseguradoras de cartas de los auditores y de los asesores legales de la operación y d) que en la fecha de desembolso la información del Folleto Informativo siga siendo veraz y completa. En el supuesto de que no se diera alguna de estas circunstancias ello se comunicaría inmediatamente a la CNMV.

FOLLETO INFORMATIVO

PRIMA

INMOBILIARIA

Ampliación de Capital

Acciones emitidas: 20.232.070

Mayo-Junio 1998

El presente folleto completo ha sido verificado e inscrito en el registro de la CNMV con fecha 21 de mayo de 1998

CAPITULO I

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

I.1 PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DEL CONTENIDO DEL FOLLETO.

El Consejo de Administración de PRIMA INMOBILIARIA, S.A. con domicilio en Madrid, c/ Casado del Alisal nº 10, 28014 Madrid, Código de Identificación A-08356727, C.N.A.E. nº 83-3 y en su nombre y representación el Consejero y Director General D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria, con D.N.I, nº 2.503.949P, asume la responsabilidad del contenido del presente folleto y declara que los datos e información comprendidos en él son verídicos y no existen omisiones susceptibles de alterar la apreciación pública de la Sociedad, de sus operaciones financieras, de los valores y su negociación.

I.2 ORGANISMOS SUPERVISORES

El presente folleto ha sido inscrito en los Registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. La verificación positiva y el consiguiente registro del folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores no implica recomendación de suscripción de los valores, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la Entidad Emisora o la rentabilidad o calidad de los valores ofrecidos.

I.3 AUDITORES DE CUENTAS DE LA SOCIEDAD

Los Auditores de Cuentas de la Sociedad en los últimos tres ejercicios han sido la firma Coopers & Lybrand con domicilio en la calle Ulises nº 18, 28043 Madrid. El informe de Auditoría del ejercicio 1995 fue emitido con denegación de opinión debido fundamentalmente a las incertidumbres provenientes de la

pasada suspensión de pagos o por ausencia de valoraciones actualizadas. A continuación se transcriben las opiniones de los Auditores para el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 1995 (individual y consolidado).

*A los accionistas de
Prima Inmobiliaria, S.A.*

- 1. Hemos auditado las cuentas anuales individuales de Prima Inmobiliaria, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1995, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.*
- 2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1995. Con fecha 4 de abril de 1995 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1994 en el que expresamos una opinión denegada.*
- 3. Según se explica en la nota 2b) de la memoria, la sociedad es dominante de un grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente, habiendo emitido valores admitidos a negociación en un mercado bursátil, por lo que está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas. Para mayor claridad, los administradores han formulado dichas cuentas anuales consolidadas por separado.*
- 4. Como se menciona en la nota 2d) de la memoria, durante el presente ejercicio ha adquirido firmeza el auto judicial aprobatorio del convenio de acreedores, poniendo fin al expediente de suspensión de pagos.*

5. *Como se menciona en las notas 2e) y 9 de la memoria, los administradores han registrado los efectos que resultan de las condonaciones o quitas derivadas de la aprobación definitiva del convenio de acreedores (por un importe aproximado de 38.404 millones de pesetas) como una minoración del epígrafe de resultados negativos de ejercicios anteriores en lugar de reflejarse en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, al entender que de esta forma se refleja mejor la imagen fiel de la situación financiera de la Sociedad. Esta práctica contable difiere de las normas recogidas en el Plan General de Contabilidad, por lo que la pérdida del ejercicio se muestra sobrevalorada y los resultados negativos de ejercicios anteriores se demuestran infravalorados en el importe antes mencionado.*
6. *En el balance de situación se reflejan las participaciones en las sociedades dependientes Ciudad 2000, S.A. y Son Veri Nou, S.A., por un importe aproximado de 401 y 235 millones de pesetas, respectivamente, en función de los valores teóricos proporcionales derivados de los balances no auditados de estas sociedades. Asimismo, bajo el epígrafe de Inmovilizaciones financieras figura un importe de, aproximadamente, 3.267 millones de pesetas que corresponde a un préstamo con garantía hipotecaria sobre los terrenos que Ciudad 2000, S.A. posee en Meco (Madrid). No existen valoraciones recientes realizadas por expertos independientes de los activos de estas sociedades, que se encuentran reflejados en su balances al coste de adquisición. La recuperación de la inversión y del préstamo con Ciudad 2000, S.A. dependen del uso que en el futuro pueda tener el terreno situado en Meco (Madrid). En la situación actual no estamos, por tanto, en posición de poder opinar sobre la adecuación del valor de las inversiones ni del préstamo anteriormente mencionados.*
7. *Debido a la gran importancia de la incertidumbre descrita en el párrafo 6 anterior, no podemos expresar una opinión sobre las cuentas anuales del ejercicio 1995 adjuntas.*
8. *El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Prima Inmobiliaria, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1995. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.*

A los accionistas de
Prima Inmobiliaria, S.A.

- 1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Prima Inmobiliaria, S.A., y Sociedades dependientes (Grupo Consolidado) que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1995, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.*
- 2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, además de las cifras del ejercicio 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995. Con fecha 4 de abril de 1995 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1994 en el que expresamos una opinión denegada.*
- 3. Como se menciona en la nota 2c) de la memoria, durante el presente ejercicio ha adquirido firmeza el auto judicial aprobatorio del convenio de acreedores de la Sociedad dominante, poniendo fin al expediente de suspensión de pagos.*
- 4. Como se menciona en las notas 2c) y 10 de la memoria, los Administradores de la Sociedad dominante han registrado los efectos que resultan de las condonaciones o quitas derivadas de la aprobación definitiva del convenio de acreedores (por un importe aproximado de 38.404 millones de pesetas) como una minoración del epígrafe "Otras reservas de la Sociedad dominante" en lugar de reflejarse en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, al entender que de esta forma se refleja mejor la imagen fiel de la situación financiera de la Sociedad dominante. Esta práctica contable difiere de las normas recogidas en el Plan General de Contabilidad, por lo que la pérdida del ejercicio atribuida a la Sociedad dominante y la cuenta "Otras reservas de la Sociedad dominante" se muestran infravaloradas en el importe antes mencionado.*
- 5. No existe una valoración actualizada realizada por un experto independiente relativa al terreno situado en Meco (Madrid) y al club social situado en Son Veri Nou Lluçmajor (Mallorca) y que aparecen registrados en el balance de situación consolidado a su coste de adquisición por un importe aproximado de 2.789 y 268 millones de pesetas respectivamente. En la situación actual*

no estamos, por tanto, en posición de poder opinar sobre la adecuación de los valores de estos activos, que en el caso del terreno situado en Meco (Madrid), depende del uso que pueda tener en el futuro.

- 6. Debido a la gran importancia de la incertidumbre descrita en el párrafo anterior, no podemos expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995 adjuntas.*
- 7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo consolidado, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 1995. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades del Grupo.*

Los informes de auditoría de los ejercicios 1996 y 1997 han sido emitidos sin ninguna salvedad. Todos los informes de auditoría han sido entregados y figuran en los archivos de la Comisión Nacional del Mercado de Valores junto con las Cuentas Anuales de cada ejercicio.

Se adjunta como anexo 1 el informe de auditoría, individual y consolidado, del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1997

CAPITULO II

LA OFERTA PUBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA

II.1. ACUERDOS SOCIALES

II.1.1. Como Anexo 2 al presente folleto se adjuntan Certificación de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad con fecha 3 de abril de 1998 y Certificación de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 13 de mayo de 1998 en relación con la ampliación de capital objeto del presente folleto.

II.1.2. No procede.

II.1.3. Está previsto solicitar la admisión a cotización de las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital en las Bolsas de Madrid y Barcelona, así como su negociación a través del Sistema de Interconexión Bursátil.,

II.2. AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PREVIA.

La ampliación de capital no requiere autorización administrativa alguna, estando únicamente sujeta al régimen de verificación y registro del Folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

II.3. EVALUACIÓN DEL RIESGO INHERENTE A LOS VALORES.

No se ha realizado ninguna evaluación inherente a los valores o a su emisión por parte de ninguna entidad calificadora.

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

No existe variación sobre el régimen legal previsto en las disposiciones legales aplicables a las acciones de sociedades anónimas cotizadas en Bolsa.

II.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES.

II.5.1. Naturaleza y denominación de los valores

Los valores a los que se refiere la presente Emisión son acciones ordinarias de PRIMA INMOBILIARIA, S.A. de 1.000 pesetas de valor nominal cada una.

Todas las acciones de PRIMA INMOBILIARIA, S.A. gozan de plenos derechos políticos y económicos, perteneciendo a la misma clase, sin que existan acciones privilegiadas y están libres de cargas y gravámenes.

II.5.2. Representación de los valores

Las acciones de PRIMA INMOBILIARIA, S.A. están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A., entidad domiciliada en Madrid, c/ Orense nº 34, y de sus Entidades Adheridas.

II.5.3. Importe nominal global de la Emisión

El importe global de la presente Emisión es de 22.255.277.000 pesetas; de dicho importe global:

- 20.232.070.000 pesetas corresponden al nominal de las acciones a emitir; y
- 2.023.207.000 pesetas corresponden a la prima de emisión de las acciones.

II.5.4. Número de acciones ofrecidas y proporción sobre el capital social.

El número inicial de acciones a emitir es de 20.232.070 acciones, de 1.000 pesetas de valor nominal cada una que, una vez suscritas en su totalidad, representarán el 50% del capital de PRIMA INMOBILIARIA, S.A. La proporción que se ofrece, por tanto, es de una acción nueva por cada acción antigua.

Las acciones objeto del presente aumento de capital se emiten al 110% de su valor nominal, de 1.000 pesetas por acción, es decir, a un precio efectivo de 1.100 pesetas por acción (que incluye, por tanto, una prima de emisión de 100 pesetas por acción). Dicho precio ha sido decidido por la Junta General de accionistas, en su reunión de 3 de abril de 1998.

El precio de emisión de las acciones ha sido determinado por la Junta General de Accionistas celebrada el 3 de abril de 1998, en función del precio de mercado, con un descuento del 23,9 % respecto del valor teórico de la acción sin el derecho de suscripción preferente (valor de cotización de la acción menos el valor teórico del derecho), el día anterior a la fecha de la Junta. Dicho descuento se ha establecido con la finalidad de hacer atractiva la ampliación de capital para los actuales accionistas.

La realización de una ampliación de capital 1x1 en el último trimestre de 1997 hace que el PER 97 histórico de la Sociedad (definido como el cociente entre el precio de cotización al cierre de 1997 y el beneficio neto por acción de 1997) deba ajustarse para reflejar el impacto de la ampliación de capital efectuada en Octubre de 1997, como se hace en el apartado II.17.3. Ello resulta en un ratio de 25,2 veces (sin ajustar sería 43,3x). Por su parte, el cociente entre la capitalización bursátil a 15 de mayo de 1998 más los fondos de la ampliación, y el beneficio histórico de 1997 sin ajustar, es de 88,3 veces. Sin embargo, numerador y denominador no son comparables al haberse generado los beneficios sobre una base de capital social durante la mayor parte del ejercicio 97 cuatro veces inferior a la que resultará de la presente ampliación, por lo que el ratio no tiene relevancia desde un punto de vista de valoración. El PER 98 estimado, en función del rango de beneficios estimado para 1998 en el capítulo VII.2 (1600-1800 millones de pesetas), sin ajustar por el número medio de acciones del ejercicio 98, resultaría en un múltiplo de 31,7-35,7 veces.

II.5.5. Comisiones y gastos de la Emisión que ha de desembolsar el suscriptor

El importe a pagar por los suscriptores de las acciones será únicamente el valor nominal y la prima de emisión de las mismas (independientemente de las comisiones que en su caso las entidades adheridas puedan cobrar por la tramitación de órdenes, así como las que cobren los intermediarios financieros autorizados por la transmisión de los derechos de suscripción).

II.6. COMISIONES POR INSCRIPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE SALDOS EN LOS REGISTROS CONTABLES DE LAS ACCIONES

No se devengarán, a cargo de los suscriptores de las acciones, gastos por la suscripción de las acciones de PRIMA INMOBILIARIA, S.A. en los Registros Contables de las Entidades Adheridas al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores. No obstante, las Entidades adheridas al citado Servicio podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración de valores que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros.

II.7. RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LOS VALORES

No existe ningún tipo de restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de los valores a que se refiere este Folleto.

II.8. NEGOCIACIÓN OFICIAL EN LAS BOLSAS DE VALORES

La Junta General de Accionistas acordó facultar al Consejo de Administración para que, en el momento oportuno, solicite la admisión a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y de Barcelona y en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones que se emitan como consecuencia de la ampliación de capital.

El Consejo de Administración celebrado el 13 de mayo de 1998, al amparo de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas celebrada el 3 de abril de 1998, adoptó el acuerdo de presentar la solicitud de admisión a negociación de las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital. La Sociedad tiene intención de que las acciones a emitir en virtud de la ampliación de capital coticen en las Bolsas de Madrid y Barcelona y en el Sistema de Interconexión Bursátil, a la mayor brevedad y, en cualquier caso, en un plazo máximo de tres meses desde la fecha de cierre del período de suscripción preferente. En el supuesto de que no se cumpliera dicho plazo, la Sociedad lo comunicará a la CNMV y lo publicará en, al menos, dos periódicos de difusión nacional, explicando los motivos del retraso.

Se hace constar que PRIMA INMOBILIARIA, S.A. conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los Mercados Secundarios mencionados, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores, aceptando cumplirlos.

II.9. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SUSCRIPTORES DE LOS VALORES

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

Las acciones a emitir conferirán a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las restantes en circulación y, al igual que ellas, no dan derecho a percibir un dividendo mínimo al ser todas ordinarias. Los dividendos que produzcan las acciones podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de prescripción del derecho a su cobro el de cinco años establecido en el Código de Comercio.

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

Los valores a emitir conferirán, de acuerdo con lo previsto en el artículo 158 de la Ley de Sociedades Anónimas, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de

capital con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones.

Igualmente confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades Anónimas para el supuesto de realización de ampliaciones de capital con cargo a reservas.

II.9.3. Derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales

Los suscriptores de las acciones tendrán el derecho a asistir y votar en las Juntas Generales de Accionistas y a impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que las demás acciones que componen el capital social de PRIMA INMOBILIARIA, S.A., de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades Anónimas por ser todas ellas acciones ordinarias.

Podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que sean titulares de, una o más acciones que hayan efectuado el depósito en la Caja Social, con al menos cinco días de antelación a la fecha de la celebración de la Junta, del documento acreditativo de tener las acciones inscritas a su favor en el Registro Contable de cualquiera de las Entidades Adheridas al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores.

Cada acción da derecho a un voto y no existen limitaciones al número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista.

II.9.4. Derecho de información

Las acciones a emitir confieren a sus titulares el derecho de información recogido con carácter general en el artículo 48.2.d) de la Ley de Sociedades Anónimas y con carácter particular en su artículo 112, en los mismos términos que el resto de las acciones que componen el capital social de PRIMA INMOBILIARIA, S.A., por ser todas ellas acciones ordinarias. Gozan asimismo de aquellas especialidades que en materia de derecho de información son recogidas en el articulado de la Ley de Sociedades Anónimas de forma pormenorizada al tratar de la modificación de estatutos; ampliación y reducción del capital social; aprobación de las cuentas anuales; emisión de obligaciones convertibles o no en acciones; transformación, fusión y escisión; disolución y liquidación de la Sociedad y otros actos u operaciones societarias.

II.9.5. Obligatoriedad de prestaciones accesorias

Ni las acciones a emitir ni las restantes acciones emitidas por PRIMA INMOBILIARIA, S.A. llevan aparejada prestación accesorias alguna.

II.9.6. Fecha en que cada uno de los derechos y obligaciones citados en los puntos anteriores del presente epígrafe II.9 comienza a regir para los valores que se ofrecen

Todos los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de los valores objeto de la presente Emisión podrán ser ejercitados por los suscriptores, desde el momento en que dichas acciones se inscriban en los registros contables del SCLV y de sus Entidades Adheridas. Las nuevas acciones gozarán de derechos económicos a partir del 1 de enero de 1998, lo que incluye el derecho a percibir el importe íntegro de los dividendos que, en su caso, se acuerde distribuir con cargo a los resultados del ejercicio 1998, no siendo sin embargo previsible dicha distribución (ver VII.2.2.).

II.10. SOLICITUDES DE SUSCRIPCIÓN O ADQUISICIÓN

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

La ampliación de capital acordada está dirigida en principio a los señores accionistas de PRIMA INMOBILIARIA, S.A. que aparezcan legitimados como tales de acuerdo con los registros contables del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A. al término del día hábil anterior al inicio del período de suscripción.

Las acciones que no se suscriban durante el período de suscripción preferente serán suscritas por las Entidades Aseguradoras o por las personas o entidades libremente designadas por éstas.

II.10.2. Período de suscripción.

El plazo de suscripción preferente para la ampliación acordada es de un mes a partir del día siguiente a la publicación del correspondiente anuncio en el BORME.

En el supuesto de que, una vez terminado el período de suscripción preferente, no se hubieran suscrito la totalidad de las acciones, las acciones no suscritas durante dicho período serán, a requerimiento de la Sociedad, suscritas y desembolsadas por las Entidades Aseguradoras de la Emisión, o por las personas o entidades libremente designadas por éstas, dentro de los dos días hábiles siguientes a la finalización del periodo de suscripción preferente, o dentro de los tres días hábiles siguientes a la finalización de dicho período en el supuesto de que el número de acciones no suscritas durante el período de suscripción preferente fuera superior a 800.000 acciones.

Se hace constar que, en el supuesto de que la emisión no se cubriera en su totalidad durante el período de suscripción preferente, no es intención de la Sociedad ni de las Entidades Aseguradoras de la emisión el ofrecer un paquete significativo de la ampliación a ningún inversor institucional determinado con carácter previo a la fecha de registro del presente Folleto, sino que las acciones sobrantes serán adjudicadas por las Entidades Aseguradoras, libremente de acuerdo con los criterios habitualmente utilizados en los tramos institucionales de las ofertas de venta o suscripción.

II.10.3. Dónde y ante quién puede tramitarse la suscripción.

Los titulares de derechos de suscripción que deseen ejercitar su derecho legal de suscripción preferente durante el plazo de un mes establecido al efecto, podrán dirigirse a la Entidad Adherida al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Sociedad o Agencia de Valores o Entidad Financiera) en cuyo registro tengan inscritos sus valores, indicando su voluntad de ejercitar el derecho de suscripción preferente, mencionado en el apartado anterior. Dichas solicitudes deberán presentarse ante las entidades adheridas en mano o mediante correo certificado.

Las entidades interesadas de la suscripción de acciones no suscritas durante el período de suscripción preferente deberán dirigirse a las Entidades Aseguradoras.

II.10.4. Forma y fechas de hacer efectivo el desembolso.

La fecha de desembolso correspondiente a la suscripción de las acciones en el período preferente, será el segundo día hábil en Madrid capital y Barcelona capital siguiente a aquél en que finalice el período de suscripción preferente. Los interesados deberán desembolsar el importe efectivo correspondiente a las acciones suscritas a través de las Entidades Adheridas que hayan cursado las correspondientes órdenes, de forma que se asegure la entrega de los correspondientes fondos por la entidad adherida correspondiente en la misma fecha de desembolso.

Las acciones que, en su caso, sean suscritas por las entidades aseguradoras o por las personas o entidades libremente designadas por éstas, de conformidad con lo dispuesto en el apartado II.10.2 anterior, serán desembolsadas dentro de los dos días hábiles siguientes a la fecha de terminación del período de suscripción preferente, salvo en el supuesto de que el importe a desembolsar por las Entidades Aseguradoras sea superior a 880 millones de pesetas (correspondiente al desembolso de 800.000 acciones), en cuyo caso el desembolso se realizará dentro de los tres días hábiles siguientes. Los desembolsos de las Entidades Aseguradoras se realizarán a Bancoval.

II.10.5. Forma y plazo de entrega de los resguardos de suscripción.

No se entregarán resguardos provisionales, sino que los suscriptores recibirán los documentos acreditativos de la suscripción de las acciones (“Boletín de Suscripción”). Se procederá a la posterior representación de los nuevos valores en anotaciones en cuenta por el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, quedando anotados los mismos en las cuentas abiertas a favor de las diferentes entidades adheridas al citado Servicio, todo ello de acuerdo con el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

II.11. DERECHOS PREFERENTES DE SUSCRIPCIÓN.

II.11.1. Indicación de sus diversos titulares.

Todos los accionistas que aparezcan legitimados como tales de acuerdo con los registros contables del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A. y de las Entidades Adheridas al término del día hábil anterior al inicio del período de suscripción gozarán del derecho de suscripción preferente. En la fecha de apertura, se abonará por el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A. en las cuentas de las Entidades adheridas, con posiciones en el valor, los respectivos derechos de suscripción preferente. La titularidad de cada acción actual da derecho a suscribir 1 acción nueva.

II.11.2. Mercados en los que puede negociarse.

Se prevé la negociación del derecho de suscripción preferente en las Bolsas de Madrid y Barcelona y a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

II.11.3. Información sobre la anotación de los derechos

En la fecha de inicio del período de suscripción, el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores procederá a abonar en las cuentas de las entidades adheridas los derechos de suscripción preferente que correspondan a cada una de ellas, dirigiéndoles las pertinentes comunicaciones para que, a su vez, practiquen los abonos procedentes en las cuentas de los accionistas.

Las entidades adheridas al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, emitirán los correspondientes documentos acreditativos de la titularidad de derechos, en función de los datos obrantes en sus registros contables, tanto a los efectos de suscripción como de transmisión de los derechos de suscripción preferente.

II.11.4. Exclusión de los derechos preferentes de suscripción.

No procede.

II.11.5. Valor teórico del derecho de suscripción preferente.

Tomando como valor de la acción, previo a la ampliación, el de 1.720 pesetas por acción (cambio de cierre del valor correspondiente al día 15 de Mayo de 1998), el valor teórico del derecho de suscripción preferente en la ampliación ascendería a 310 pesetas, calculado con arreglo a la siguiente fórmula:

$$VTD = VAV - \frac{VAV \times NV + VAN \times NN}{NV + NN}$$

Donde:

VTD= Valor teórico del derecho.

VAV= Valor de la acción previo a la ampliación.

NV= Número de acciones previo a la ampliación.

VAN= Precio de emisión de las acciones de nueva emisión (1.100 pesetas).

NN= Número de acciones emitidas en la ampliación.

No obstante, los derechos de suscripción preferente serán libremente negociables en las Bolsas de Madrid y Barcelona, sin que pueda anticiparse la valoración que el mercado otorgará a los mismos.

II.12. COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS VALORES

II.12.1. Entidades que intervienen en la colocación o comercialización.

Todas las Entidades adheridas al SCLV, en el ejercicio ordinario de su actividad, intervendrán en la suscripción de las acciones objeto del presente aumento de capital, según lo indicado en los apartados II.10.3 a II.10.5 anteriores.

Como Banco agente actuará Bancoval, S.A. con domicilio en la calle Alfonso XI, 6 - 5ª planta, 28014 Madrid.

Como Entidades Aseguradoras actuarán Credit Suisse First Boston, S.V.B., S.A. y Banco Santander de Negocios, S.A.

II.12.2. Entidades Directoras.

Credit Suisse First Boston, S.V.B., S.A., como Entidad Directora y Banco Santander de Negocios, S.A., como Entidad Co-Directora, por medio de sus representantes debidamente apoderados identificados en las cartas de verificación que se adjuntan como Anexo 3 del presente folleto, con carácter solidario e indistinto, hacen constar que:

- 1º. han llevado a cabo las comprobaciones necesarias para contrastar la calidad y suficiencia de la información contenida en el presente folleto;
- 2º. como consecuencia de estas comprobaciones, no se advierten circunstancias que contradigan o alteren la información recogida en el mismo, ni se omiten hechos o datos significativos que puedan resultar relevantes para el inversor.

Esta declaración no se refiere a los datos objeto de auditoría de cuentas ni a los estados financieros intermedios pendientes de auditoría.

II.12.3 Entidades Aseguradoras.

El aumento de capital objeto del presente Folleto ha sido totalmente asegurado por Credit Suisse First Boston, S.V.B., S.A. y Banco Santander de Negocios, S.A.(las “Entidades Aseguradoras”), mancomunadamente en los siguientes porcentajes:

Entidad	Porcentaje asegurado	Acciones Aseguradas
Credit Suisse First Boston, S.V.B. S.A.	80%	16.185.656
Banco Santander de Negocios, S.A.	20%	4.046.414

Características del Contrato de Aseguramiento

El Contrato de Aseguramiento firmado el 20 de mayo de 1998 con las Entidades Aseguradoras presenta las siguientes características:

1º Compromisos previstos en el Contrato

Las Entidades Aseguradoras se han comprometido a desembolsar y suscribir o a conseguir suscriptores para las acciones que no hayan sido suscritas a la finalización del período de suscripción preferente. Adicionalmente las Entidades Aseguradoras se han comprometido a promover, entre su clientela, la suscripción de acciones y la compra de derechos de suscripción.

2º Causas de terminación del Contrato:

El Contrato de Aseguramiento prevé que Prima Inmobiliaria (en el supuesto descrito en el párrafo c) siguiente) o Credit Suisse First Boston, S.V.B, S.A., en nombre de las Entidades Aseguradoras podrán dar por terminado el Contrato en cualquier momento anterior a la fecha en que sea debido el pago de las acciones que deban desembolsar las Entidades Aseguradoras, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) En el caso de que se produzca un incumplimiento sustancial de, o cualquier hecho que haga inexacto o incorrecto, cualquier declaración o garantía contenida en el Contrato o en el caso de que se produzca cualquier incumplimiento de las obligaciones de la compañía al amparo del Contrato.
- b) En caso de que no se cumplan las condiciones previas para el aseguramiento de acuerdo con lo establecido en el Contrato. A estos efectos se considera condiciones previas las siguientes:
 - Registro del Folleto por la CNMV en la forma acordada con las Entidades Aseguradoras.
 - Otorgamiento del Contrato de Agencia con Bancoval.
 - Entrega a Credit Suisse First Boston, S.V.B.. S.A., en la fecha de firma del Contrato y en la fecha en que las Entidades Aseguradoras deban desembolsar las acciones de las cartas de los auditores de la sociedad, en la forma acordada.

- Entrega a Credit Suisse First Boston, S.V.B., S.A., en la fecha de firma del Contrato y en la fecha en que las Entidades Aseguradoras deban desembolsar las acciones de las opiniones legales de Garrigues & Andersen, asesores legales de Prima Inmobiliaria y Uría & Menéndez y Linklaters & Paines, en la forma acordada.
 - Que en la fecha de desembolso de las acciones por los suscriptores y en la fecha de desembolso de las acciones por las Entidades Aseguradoras (i) sigan siendo correctas y verdaderas las declaraciones y garantías realizadas por Prima Inmobiliaria, (ii) Prima Inmobiliaria haya cumplido las obligaciones que le corresponden con anterioridad o en dichas fechas y (iii) se haya entregado a Credit Suisse First Boston un certificado de un representante debidamente autorizado de Prima Inmobiliaria acreditando dichos extremos.
 - Que en la fecha de desembolso de las acciones por los suscriptores y en la fecha de desembolso de las acciones por las Entidades Aseguradoras no se haya producido ningún cambio material adverso o ningún hecho que implique un cambio futuro material adverso en la condición (financiera u otra) negocios, activos, perspectivas o resultados de la compañía u operaciones de la compañía o de su grupo consolidado, respecto a la descripción contenida en el Folleto o en la “Offering Circular”.
- c) En el supuesto de que se produzca desde la fecha del Contrato un cambio en las condiciones financieras, políticas o económicas, nacionales o internacionales, o en los tipos de cambio o en materia de control de cambios que perjudique de forma material el éxito de la oferta, la colocación de las acciones o la negociación de las acciones en el Mercado Secundario.

Prima Inmobiliaria manifiesta que a la fecha de registro del presente Folleto, a su entender no se dan ninguna de las causas de terminación previstas en el Contrato y se cumplen las condiciones suspensivas previstas en el mismo,

salvo por lo que respecta a la entrega de los documentos que se mencionan en el apartado b) anterior, sin que le conste a Prima Inmobiliaria que exista ningún impedimento a la fecha de hoy para la entrega de dichos documentos.

3º Comisiones previstas en el Contrato de Aseguramiento

Prima Inmobiliaria satisfará a las Entidades Aseguradoras las siguientes comisiones:

- a) Una comisión de colocación del 2,5% del precio de emisión de todas las acciones no suscritas por los accionistas actuales de la sociedad, siempre que dichas acciones se suscriban por las Entidades Aseguradoras, por suscriptores presentados por las Entidades Aseguradoras, o por suscriptores que hayan adquirido los derechos siguiendo los consejos de las Entidades Aseguradoras, con sujeción a un importe mínimo del 2,5% del 50% del importe de la emisión.
- b) Una comisión de dirección, pagadera exclusivamente a Credit Suisse First Boston, S.V.B., S.A. del 1% del importe de la emisión.
- c) Una comisión de aseguramiento del 1,25% del importe de la emisión, dividida entre las Entidades Aseguradoras en función de sus respectivos compromisos de aseguramiento.

II.12.4. Prorrateo

No está prevista la realización de ningún prorrateo dado que las acciones se adjudicarán inicialmente a los titulares de los derechos de suscripción preferente que los ejerciten, y en caso de que a la finalización del período de suscripción preferente existieran acciones no suscritas, a las Entidades Aseguradoras o a las Entidades que éstas designen.

II.13. TERMINACIÓN DEL PROCESO.

II.13.1. Transcripción literal de la previsión acordada para el caso de que el aumento de capital no se suscriba íntegramente.

La Junta General de Accionistas acordó “autorizar al Consejo de Administración para que pueda colocar libremente las acciones que no resulten suscritas en virtud del ejercicio del referido derecho de suscripción preferente, señalando en su caso, nuevos plazos de suscripción, e incluso adjudicando las acciones a una única persona para su suscripción por ésta o por las personas designadas por ésta u ofreciéndolas al público mediante los sistemas de suscripción libre” .

Por su parte, el Consejo de Administración del 13 de mayo acordó el otorgamiento de un Contrato de Aseguramiento, con las entidades Credit Suisse First Boston y Banco Santander de Negocios, en virtud del cual dichas entidades se comprometan, a requerimiento de la sociedad, a suscribir, directamente o a través de las personas que designen, las acciones que no hubieran sido suscritas al finalizar el período de suscripción preferente.

No obstante lo anterior, podrá declararse la ampliación de capital incompleta en el supuesto de que se produzca un incumplimiento de las mencionadas entidades o no se cumplan las condiciones suspensivas previstas en el Contrato o en el supuesto de que el Presidente o el Consejero Director General decidieran no requerir a dichas entidades el ejercicio de su aseguramiento.

En razón del compromiso de aseguramiento suscrito por las Entidades Aseguradoras, el Consejo de Administración podrá decidir que las acciones no suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente sean suscritas por dichas entidades o por las entidades que éstas designen.

A efectos de la anotación de las acciones en los registros contables del SCLV y de sus Entidades Adheridas, éstas deberán remitir a la Entidad Agente (i) antes de las 13 horas del día hábil siguiente a la fecha de cierre del Período de Suscripción la información provisional sobre las órdenes de suscripción recibidas durante el Período de Suscripción Preferente y el importe que, en consecuencia, les correspondan desembolsar por la suscripción de las acciones y (ii) antes de las 12 horas del cuarto

día hábil siguiente a la fecha de cierre del período de suscripción las cintas magnéticas en el formato utilizado para este tipo de emisiones conteniendo la relación de suscriptores, a efectos de su procesamiento por la Entidad Agente y su remisión al SCLV, para la generación de las correspondientes Referencias de Registro. Si de dicho procesamiento y del certificado de posición en derechos que emita el SCLV resultan errores, las entidades adheridas deberán subsanar los correspondientes errores en el plazo más breve posible, dentro del día hábil siguiente, siendo responsables dichas Entidades frente a la sociedad y frente a los inversores que hayan cursado sus órdenes de suscripción a través de las mismas, de cualquier perjuicio que se les ocasionen como consecuencia de los retrasos en que incurran las Entidades Adheridas.

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

Dado que las nuevas acciones quedarán representadas mediante anotaciones en cuenta, no se expedirán títulos físicos.

De conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, tan pronto como la escritura de ampliación de capital, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, sea depositada en el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, Comisión Nacional del Mercado de Valores y Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid y Barcelona, y una vez que dichas acciones queden anotadas en el Registro Central a cargo del señalado Servicio, podrán obtenerse por las personas legitimadas los certificados de legitimación, emitidos por las correspondientes entidades adheridas.

II.14. CALCULO DE LOS GASTOS DE EMISIÓN

Los gastos estimados de emisión, suscripción y admisión a negociación de las nuevas acciones pueden estimarse que representan un 4,69% del importe efectivo, esto es, del valor nominal y de la prima de la ampliación, según el siguiente detalle aproximado:

	<u>MM de Ptas</u>
ITP, AJD y publicidad oficial	223
Pólizas, notaría y registro	3,7
CNMV y SCLV	1,4
Otros gastos	25
Comisiones de dirección, aseguramiento, colocación y agencia	790
Total	1.043,1

II.15. RÉGIMEN FISCAL DE LOS SUSCRIPTORES

Se facilita a continuación un breve extracto del régimen fiscal aplicable a las inversiones que se deriven del aumento de capital objeto del presente Folleto, a cuyo efecto se tiene en cuenta exclusivamente la legislación estatal vigente y los aspectos de carácter general que puedan afectar a los inversores. Estos deberán tener en cuenta tanto sus posibles circunstancias fiscales especiales como la legislación vigente en el momento de la obtención y declaración de las rentas correspondientes.

1 Inversores residentes en España

1.1. Rendimientos del capital mobiliario

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

A efectos de su integración en la base imponible del I.R.P.F., el rendimiento íntegro se cuantificará en el 140% de los importes mencionados, no obstante se cuantificará en el 100% cuando se trate de acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos. Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y custodia de las acciones.

Los accionistas tendrán derecho a deducir de la cuota íntegra del I.R.P.F. el 40% del importe íntegro percibido por tales conceptos. No se aplicará esta deducción en relación con los rendimientos que correspondan a acciones adquiridas dentro de los dos meses

anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (I.S.) por obligación personal de contribuir o los que, siendo sujetos pasivos por obligación real, actúen en España a estos efectos mediante establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre, del I.S.

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

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

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

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

En general, tanto los sujetos pasivos del I.R.P.F. como los sujetos pasivos del I.S. soportarán una retención del 25% del importe íntegro del beneficio distribuido a cuenta de los referidos impuestos. La retención a cuenta será deducible de la cuota del I.R.P.F. o I.S. y, en caso de que la suma de aquéllas sea superior a dicha cuota, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 100 de la Ley del I.R.P.F. y en el artículo 145 de la Ley del I.S.

1.2. Incrementos y disminuciones de patrimonio

Las transmisiones de acciones realizadas por sujetos pasivos del I.R.P.F. por obligación personal de contribuir, así como las restantes alteraciones patrimoniales contempladas en el artículo 44 de la Ley del I.R.P.F. darán lugar a incrementos y disminuciones de patrimonio, que se integrarán en la base imponible y se someterán a tributación de acuerdo con las normas generales para este tipo de rentas. Entre dichas normas cabe destacar:

- a) No estarán sujetos los incrementos netos de patrimonio que se pongan de manifiesto como consecuencia de transmisiones onerosas cuando el importe global de éstas durante el año no exceda de 500.000 pesetas.
- b) Para el cálculo de los incrementos y disminuciones de patrimonio, el valor de adquisición se actualizará mediante la aplicación de los coeficientes que se establezcan en las correspondientes Leyes de Presupuestos Generales del Estado para cada año.
- c) Cuando el inversor posea valores homogéneos adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.
- d) La parte de base liquidable irregular constituida por incrementos de patrimonio derivados de elementos patrimoniales adquiridos con más de dos años de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración en la composición del patrimonio, se gravará a tipo "0" hasta 200.000 pesetas y al 20% incluido el tipo de gravamen autonómico salvo aprobación de tipo distinto en la Comunidad Autónoma correspondiente, desde 200.001 pesetas en adelante.

El importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minora el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que el coste de adquisición quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán incrementos de patrimonio.

La entrega de nuevas acciones, total o parcialmente liberadas, por la sociedad a sus accionistas, no constituye renta para éstos.

En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan, quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de

las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

En el caso de sujetos pasivos del I.S. por obligación personal de contribuir o sujetos pasivos por obligación real de contribuir que actúen a través de establecimiento permanente a estos efectos, el beneficio o la pérdida derivados de la transmisión de acciones o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas se integrará en la base imponible de la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

1.3. Impuesto sobre el Patrimonio

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

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

1.4 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

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

2 Inversores no residentes a efectos fiscales en España

A estos efectos se considerarán inversores no residentes las personas físicas o jurídicas que no tengan su residencia fiscal en España ni actúen, respecto de la inversión que se contempla en este folleto, a través de un establecimiento permanente en España.

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

2.1. Rendimientos del capital mobiliario.

Los dividendos y demás participaciones en beneficios equiparadas por la normativa fiscal a los mismos, obtenidos por personas o entidades no residentes en España, que actúen sin establecimiento permanente, están sometidos a tributación por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y sobre Sociedades, al tipo general de tributación previsto para las rentas obtenidas por no residentes sin establecimiento permanente del 25% sobre su importe íntegro.

La Compañía pagadora efectuará una retención a cuenta de uno u otro impuesto en el momento del pago del 25%, que será deducible de la cuota a pagar en la autoliquidación del inversor. En los supuestos en que el tipo impositivo aplicable sea inferior al 25%, por aplicación de normas especiales o de algún convenio internacional, el importe retenido en exceso dará derecho a obtener la devolución de la Hacienda Pública.

El inversor, su representante fiscal en España, o el depositario o gestor de su inversión deberán cumplimentar la autoliquidación correspondiente, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración regulados en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1.997.

2.2. Incrementos y disminuciones de patrimonio

De acuerdo con la legislación española, los incrementos de patrimonio obtenidos por la transmisión de acciones de sociedades residentes en España o cualquier otra ganancia de capital relacionada con las mismas, están sometidos a tributación por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o sobre Sociedades. Su cuantificación se efectuará aplicando las reglas del artículo 18 de la Ley del I.R.P.F. y de la disposición adicional séptima de la Ley del I.S.

Para el cálculo del incremento de patrimonio el coste de adquisición se incrementará aplicando los coeficientes de actualización que se aprueban en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para cada año.

El incremento o disminución de patrimonio se calcula separadamente para cada inversión, no siendo posible la compensación de los incrementos de patrimonio con las disminuciones. Tampoco será aplicable la no sujeción de los incrementos correspondientes a las transmisiones onerosas que en el año no excedan de 500.000 pesetas.

Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

El importe obtenido por la venta de los derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que el coste de adquisición quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán incrementos de patrimonio.

La entrega de nuevas acciones, total o parcialmente liberadas, por la compañía a sus accionistas, no constituye renta para éstos.

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

Los incrementos de patrimonio tributan al tipo del 35%, mediante autoliquidación que debe cumplimentar el sujeto pasivo, su representante fiscal o el depositario o gestor de las acciones del no residente en España, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1.997.

2.3. Impuesto sobre el Patrimonio

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

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

La tributación se realiza mediante autoliquidación que debe ser presentada por el sujeto pasivo, su representante fiscal en España, el depositario o gestor de sus acciones en España, con sujeción al procedimiento previsto en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1.997.

2.4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

La transmisión de bienes o derechos que estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en España, por causa de muerte o donación, a favor de personas físicas tributa

en España por este impuesto cualquiera que sea la residencia del transmitente y del beneficiario, de acuerdo con una escala variable entre el 0% y el 81,6%.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan de esta fuente deben tributar, de acuerdo con las normas del Impuesto sobre Sociedades, como incrementos de patrimonio.

II.16. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

II.16.1. Destino de la emisión

La ampliación descrita tiene como finalidad aportar a Prima Inmobiliaria los fondos necesarios para continuar desarrollando su estrategia de negocio y, en concreto, para adquirir el edificio de oficinas sito en Barcelona, Paseo de Gracia, 56, por un importe de 3.600 millones de pesetas, así como para la construcción de unas naves industriales en Coslada por un importe aproximado de 450 millones de pesetas. La sociedad está actualmente en negociaciones con distintos propietarios de inmuebles para la adquisición de distintos inmuebles, con una inversión estimada de aproximadamente 32.000 millones de pesetas sin que, a la fecha del registro del presente Folleto haya llegado a un acuerdo firme sobre todos los términos y condiciones de dichas adquisiciones. La sociedad, en cumplimiento de su obligación de comunicación de hechos relevantes informará a la CNMV de la conclusión de dichas negociaciones.

II.16.2. No procede.

II.17. DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES DEL MISMO EMISOR PREVIAMENTE ADMITIDAS A COTIZACIÓN EN BOLSA.

II.17.1. Número de acciones admitidas a negociación.

A la fecha de redacción del presente folleto, PRIMA INMOBILIARIA, S.A. mantiene admitidas a negociación bursátil 20.232.070.000 acciones de la misma clase y de un valor nominal cada una de ellas de 1.000 pesetas.

II.17.2. Evolución de la negociación.

En el siguiente cuadro se recogen los datos correspondientes a la cotización bursátil de las acciones de PRIMA INMOBILIARIA, S.A. en los meses de enero a abril de 1998 y en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 1996 y 1997.

Meses	Número Valores Negociados	Días	Cotización en pesetas				Volumen de títulos negociados			
			Máximo	Fecha	Mínimo	Fecha	Máximo	Fecha	Mínimo	Fecha
1996										
Enero	492.532	22	645	31	550	11	54.765	30	1.666	16
Febrero	850.066	21	999	13	648	1	155.788	13	3.800	6
Marzo	176.504	21	823	12	720	1	18.477	4	500	19
Abril	195.760	20	815	16	740	1	41.647	16	3.444	11
Mayo	170.753	22	780	21	640	9	24.564	7	97	2
Junio	318.788	20	830	4	760	3	200.834	20	231	24
Julio	702.324	23	820	3	760	25	446.305	25	1.192	5
Agosto	77.425	17	790	1	740	26	15.994	26	500	9
Septie.	318.044	20	785	25	740	6	227.328	16	600	19
Octubre	127.670	23	900	23	757	2	19.740	22	543	10
Noviem.	81.110	20	935	28	818	4	9.149	5	284	22
Diciem.	246.712	19	1.075	26	870	13	68.122	23	940	5
1997										
Enero	379.562	21	1.035	7	920	20	90.951	8	1.301	3
Febrero	251.627	20	1.095	26	925	4	61.350	26	593	21
Marzo	393.861	19	1.175	7	970	20	396.742	6	831	3
Abril	704.953	22	1.190	3	980	1	225.651	30	4.423	28
Mayo	224.931	21	1.115	5	1.000	30	32.952	6	1.340	2
Junio	1.226.588	21	1.160	25	990	2	460.128	19	6.873	2
Julio	1.027.527	23	1.270	14	1.025	3	380.479	11	4.878	25
Agosto	115.686	20	1.140	4	1.080	29	15.740	4	1.449	21
Septie.	629.538	22	1.400	24	1.000	1	82.350	15	453	9
Octubre	941.233	23	1.485	13	1.105	28	116.104	27	14.680	21
Noviem.	349.265	20	1.455	20	1.370	3	40.540	27	3.206	24
Diciem.	154.678	20	1.430	1	1.310	26	25.998	9	1.500	1
1998										
Enero	2.474.909	20	1.425	14	1.240	27	1.066.963	29	6.240	2
Febrero	2.232.532	20	1.470	27	1.200	12	236.918	27	42.195	9
Marzo	4.556.515	21	1.870	31	1.320	5	758.860	20	48.165	10
Abril	1.807.991	19	1.915	6	1.650	27	283.396	6	20.800	29

II.17.3. Resultados y dividendos por acción correspondientes a los tres últimos ejercicios.

	1997	1996	1995
Beneficio individual ejercicio (MM Ptas.)	701	2.308	-4.390
Capital fin de ejercicio (MM Ptas.)	20.232	10.116	10.116
Nº acciones fin de ejercicio	20.232.070	10.116.035	10.116.035
Beneficio individual por acción (Ptas.)	35	228	-434
Capital ajustado	11.802	10.116	10.116
Número acciones ajustado	11.802.000	10.116.035	10.116.035
Beneficio por acción ajustado	59	228	-434
Beneficio consolidado (MM. Ptas.)	646	2.293	-4.407
Beneficio consolidado por acción (Ptas.)	32	227	-436
Beneficio consolidado por acción (ajustado)	55	--	--
PER individual	23,5*	4,3*	n.a.
PER consolidado	25,2*	4,3*	n.a.
Pay-out individual (por ciento)	0	0	0
Pay-out consolidado (por ciento)	0	0	0
Dividendo por acción	0	0	0

(*) Cotización a fecha de 31 de diciembre (1996, 980 ptas. y 1997, 1385 ptas.)

II.17.4. Ampliaciones de capital realizadas durante los últimos tres años.

Durante los últimos tres años ha tenido lugar una ampliación de capital, habiéndose inscrito el Folleto correspondiente en los registros de la CNMV el día 25 de septiembre de 1997.

El importe de la ampliación ascendió a 10.116.035.000 pesetas, representativo entonces del 100% del capital de la Sociedad con anterioridad a la ampliación de capital. El precio de suscripción de las acciones fue el valor nominal de las mismas, esto es, 1.000 pesetas por acción. La ampliación fue suscrita íntegramente.

El valor teórico del derecho de suscripción preferente en la referida ampliación ascendió a 55 pesetas, según se indicaba en el Folleto correspondiente; los precios reales alcanzados por el derecho se indican a continuación:

Medio Ponderado: 98,51

Máximo: 213

Mínimo: 1

II.17.5. Todas las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y se negocian a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

II.17.6. No se ha realizado ninguna Oferta Pública de Adquisición sobre los valores de la Sociedad.

II.18. PERSONAS INTERVINIENTES EN LA OFERTA.

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

En la elaboración de esta oferta han participado:

- Credit Suisse First Boston, S.V.B., S.A. como Entidad Directora y Aseguradora y Banco Santander de Negocios, S. A., como Entidad Aseguradora y Co-Directora.
- Garrigues & Andersen como asesores legales españoles del emisor.
- Uría & Menéndez, como asesores legales españoles de las Entidades Aseguradoras
- Linklaters & Paines, como asesores legales internacionales de las Entidades Aseguradoras.
- Bancoval, S.A., como Agente.
- Adicionalmente han realizado la tasación de los inmuebles que se adjunta como Anexo 4 Richard Ellis y las tasaciones de los locales propiedad de Gespasa descritos en el apartado IV.2.1 la entidad TINSA (Tasaciones Inmobiliarias, S.A.)

II.18.2. Inexistencia de vínculos o intereses económicos.

Prima Inmobiliaria, S.A. desconoce la existencia de cualquier tipo de vinculación o intereses económicos entre las personas enumeradas en el apartado II.18.1 y Prima Inmobiliaria, salvo la derivada del asesoramiento profesional mencionado.

D. John Gómez-Hall, Presidente de Prima Inmobiliaria es Consejero de Richard Ellis Residencial, S.A. (Sociedad del Grupo Richard Ellis), aunque no realiza actividad principal o constante distinta de la de Consejero.

CAPITULO III

EL EMISOR Y SU CAPITAL

III.1. IDENTIFICACIÓN Y SU OBJETO SOCIAL.

III.1.1. Denominación Social.

Razón Social: PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

Domicilio Social y Oficina Principal : C/ Casado de Alisal número 10, piso bajo, letra B , Madrid 28014.

N.I.F.: A-08356727.

C.N.A.E.: 83-3.

III.1.2. Objeto Social.

Prima Inmobiliaria S.A., (en adelante la “Sociedad” o “Prima Inmobiliaria”) de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2º de sus Estatutos Sociales, tiene por objeto la promoción y desarrollo de proyectos urbanísticos, la compra, venta, administración, arrendamiento y explotación, bajo cualquier forma o modalidad, de fincas rústicas o urbanas; y la realización de toda clase de operaciones inmobiliarias, todo ello directamente o participando en el capital de otras Sociedades con objeto idéntico o análogo.

III.2. INFORMACIONES LEGALES.

III.2.1. Constitución de la Sociedad.

Prima Inmobiliaria fue constituida como Sociedad anónima el 30 de septiembre de 1974, dando comienzo sus actividades el día del otorgamiento de la escritura fundacional. La duración de la Sociedad, de acuerdo al artículo 4 de sus Estatutos Sociales será indefinida.

Prima Inmobiliaria está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 3940, general, 3178, Sección 3ª Folio 167 y 176, Hoja Número 30.402.

Toda información referente a los Estatutos Sociales así como cualquier otro documento relativo a la Sociedad cuya existencia se derive del contenido del presente Folleto puede consultarse en su domicilio social C/ Casado de Alisal número 10, piso bajo, letra B MADRID 28014.

III.2.2. Forma jurídica y Legislación especial de aplicación.

Prima Inmobiliaria tiene carácter mercantil y reviste la forma de Sociedad Anónima. en consecuencia, está sujeta a la regulación establecida por el Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 15/1989, de 22 de diciembre, y demás legislación concordante, sin que le sea aplicable legislación especial.

III.3. INFORMACIONES SOBRE EL CAPITAL.

III.3.1. Importe Nominal del capital Suscrito y Desembolsado.

El importe del capital nominal suscrito y desembolsado asciende en la actualidad a 20.232.070.000 pesetas representado por 20.232.070 acciones de 1.000 pesetas de valor nominal unitario, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente suscritas y desembolsadas. Están admitidas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

III.3.2. Importe a liberar, plazos y forma en que debe tener lugar.

No procede.

III.3.3. Clases y series de acciones.

Las acciones de 1.000 pesetas de valor nominal son de la misma clase y serie, y están representadas mediante anotaciones en cuenta. Las Entidades encargadas de su registro contable son el servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A. y sus Entidades Adheridas.

III.3.4. Evolución del capital social en los últimos tres años.

Con fecha 27 de junio de 1997 la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó aumentar el capital social en la cantidad de 10.116.035.000 pesetas mediante la emisión y puesta en circulación, a la par, de 10.116.035 acciones ordinarias, al portador, de 1.000 pesetas de valor nominal cada una. El día 29 de octubre de 1997 finalizó el periodo de suscripción preferente con el resultado de la suscripción y desembolso del 100% del aumento de capital citado, es decir, por un importe de 10.116.035.000 pesetas.

Capital Social a 31 de diciembre	1995	1996	1997
(en millones de pesetas)	10.116	10.116	20.232

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

La Sociedad no tiene emitidas obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants” que incorporen derechos para la adquisición de acciones.

III.3.6. Existencia de privilegios.

No existen títulos representativos de ventajas atribuidas a fundadores y promotores, ni bonos de disfrute.

III.3.7. Autorizaciones de la junta para aumentar el Capital o emitir empréstitos.

La Junta general de accionistas celebrada el 3 de abril de 1998 aprobó la ampliación de capital objeto del presente Folleto.

En dicha Junta General se acordó asimismo:

- Anular el segundo de los aumentos de capital acordados por la Junta General celebrada a 27 de Junio de 1997, por una cantidad de 10.116.035.000 pesetas, delegando en el Consejo la facultad de exigir o no el desembolso de una prima de emisión, y de determinar la fecha en que el aumento hubiera de llevarse a efecto, dentro del plazo de un año desde la fecha de celebración de la junta.
- Delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social en una o varias veces, dentro de un plazo de 5 años, hasta un máximo de 10.116.035.000 pesetas, anulando a la vez la capacidad delegada en la Junta anterior por 5.058.017.500 pesetas. A la fecha del presente folleto, el Consejo de Administración no ha hecho uso de esta facultad.

De acuerdo con los términos del contrato de aseguramiento, la Sociedad ha asumido el compromiso de no proceder a una nueva emisión de acciones, durante un periodo de seis meses desde el cierre de esta ampliación de capital, sin contar con el consentimiento previo de Credit Suisse First Boston.

III.3.8. Condiciones a las que los Estatutos sociales someten las modificaciones del Capital Social.

Los Estatutos Sociales en el artículo 8º someten las modificaciones de capital a las condiciones establecidas por la Ley de Sociedades Anónimas, sin fijar especialidad alguna.

III.4. NUMERO Y VALOR NOMINAL DEL TOTAL DE LAS ACCIONES ADQUIRIDAS Y CONSERVADAS POR LA PROPIA SOCIEDAD.

La Sociedad a fecha de hoy no tiene en su propiedad, ni directa ni indirectamente, acciones propias representativas del capital social de la Sociedad.

La Junta general de accionistas celebrada el 3 de abril de 1998 autorizó al Consejo para la adquisición de acciones propias, hasta un máximo del 5% del capital, por un precio por acción no inferior al valor nominal y no superior al 250% de dicho nominal, siempre que las adquisiciones se realicen en un plazo de 18 meses desde la fecha de la junta.

III.5 BENEFICIOS Y DIVIDENDOS POR ACCIÓN

Ver apartado II.17.3.

III.6. GRUPO DE SOCIEDADES.

Prima Inmobiliaria, S.A. es la cabecera de un Grupo compuesto por varias sociedades cuyas actividades principales se centran en el sector inmobiliario. Aunque la casi totalidad de la actividad del Grupo se desarrolla por la compañía matriz, entre las sociedades dependientes más relevantes a 31 de diciembre de 1997 están Ciudad 2000, S.A., propietaria de los terrenos en Meco; y Compañía Urbanizadora del Norte, S.A., con la que existe un saldo neto a favor de la matriz de 71 millones de pesetas al estar provisionado en un 97% por la suspensión de pagos en que incurrió Urbanor.

Los Estados financieros consolidados de 1997 se han elaborado mediante la aplicación del método de integración global a las sociedades Servirenta, S.A., Ciudad 2000, S.A., Son Veri Nou, S.A., Prima Hotel Guadalmina, S.A. y Campo Salinas; y del método de puesta en equivalencia a Prima Investment International B.V. Compañía Urbanizadora del Norte S.A. se excluyó de la consolidación dada la situación de insolvencia judicialmente declarada en la

que se encontraba la citada sociedad dependiente. En relación con las sociedades Servirenta, S.A. y Ciudad 2000, S.A., los administradores de la Sociedad dominante han decidido no extender su apoyo financiero más allá del importe de la inversión realizada. Prima C-Itoh Nakano, S.A. y La Heredia S.A. han sido asimismo excluidas del perímetro de consolidación al haber perdido la sociedad dominante el dominio efectivo en el caso de la primera sociedad y estar la totalidad de los activos de la segunda sociedad en fase de liquidación. A pesar de tener disponibles la totalidad de los derechos de voto sobre Prima Investment International B.V., se ha decidido consolidar esta sociedad por puesta en equivalencia debido a su poca importancia relativa respecto al conjunto del grupo consolidado.

Durante 1998, la Sociedad ha adquirido el 100% de Gestión Unida de Patrimonios, S.A. (Gespasa), sociedad cuyo único activo es la propiedad de once locales alquilados a la BNP. Gespasa tenía en su balance, en el momento de su adquisición por PRIMA, un pasivo exigible de 693 millones, una tesorería de 600 millones y unos fondos propios de 57 millones de pesetas. Asimismo, PRIMA ha vendido su participación en Prima Hotel Guadalmina (a la que a su vez pertenecía Servirenta) por un valor muy próximo al contable.

III.7 PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL DE OTRAS SOCIEDADES.

Sociedad	% directo	% indirecto	Capital social (Mnes.)	Reservas netas (Mnes.)	Resultado últ. ejercicio (Mnes.)	Coste adquisición ¹ (Mnes.)	Valor Teórico proporcional (Mnes.)
Ciudad 2.000 S.A.	100	-	405	-24	-6	401	376
Prima Investment Intal B.V. ⁶	100	-	3	-1	0	1	-
Urbanor S.A. ³	95,07	-	6.500	-23.342	81	-	-
Prima C-Itoh Nakano S.A. ⁴	50	-	500	-3.701	-1	-	-
Prima Hotel Guadalmina S.A. ⁵	100	-	10	2	-139	-	-
La Heredia S.A. ⁶	100	-	150	-419	-	-	-
Campo Salinas S.A.	99,99	-	95	-2	-2	104	92
Otros	-	-	-	-	-	1	-
						508²	

¹ Coste de adquisición neto de provisión.

² Total Inmovilizaciones financieras a 31 de diciembre de 1997:

Participaciones: 508 millones

Créditos. 3.056 millones

Depósitos/fianzas: 64 millones

Total: 3.628 millones

³ Cía. Urbanizadora del Norte (Urbanor S.A.) se encontraba en situación de insolvencia judicialmente declarada. Las cifras de reservas y resultado se han ajustado con posterioridad al cierre de la memoria de Prima Inmobiliaria.

⁴ Prima C-Itoh Nakano, S.A. se halla en situación de disolución.

⁵ Se ha vendido en 1998

⁶ Respecto a estas dos sociedades, Prima Inmobiliaria tiene intención de llevar a cabo su liquidación.

Durante el ejercicio de 1997, el movimiento más significativo ha sido la venta de la participación en Son Verí Nou, S.A. a la sociedad Servirenta, S.A., también del grupo (con una minusvalía de 18 millones), la venta de la práctica totalidad de las acciones de Guadalmina Golf S.A. (sin generarse plusvalía o minusvalía alguna), la cancelación del resto del préstamo hipotecario concedido a Ciudad 2000 por importe de 116 millones de pesetas y la adquisición del 41% del capital de Campo Salinas con una inversión de 48 millones de pesetas.

CAPÍTULO IV

ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR

IV.1. ANTECEDENTES

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

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

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

- El ejercicio de 1988 supuso el inicio de un período de fuerte expansión para la Compañía que tuvo como hechos más relevantes una significativa ampliación de capital (que supuso la entrada de Grupo Kio que suscribió totalmente la ampliación. Fecha: 1 de junio de 1988. Cuantía: incremento de la cifra de capital social de 6.550 millones con una prima de emisión de 26.881 millones) y la salida a Bolsa. La estrategia de la Sociedad para el largo plazo se centró en la formación de un patrimonio importante de edificios para su explotación en régimen de arrendamiento, siempre en áreas de primera demanda y óptimos niveles de calidad; en ejecución de esta estrategia se acometió un ambicioso plan de inversión, tanto en edificios terminados para arrendamiento, fundamentalmente de oficinas, como en el desarrollo de nuevos complejos de oficinas, entre los que destacaba el inmueble conocido como Puerta de Europa en Madrid, como en otros activos. La adquisición más significativa fue la de la cartera inmobiliaria del Grupo Ercros, controlado por el Grupo KIO, por un importe aproximado de 23.500 millones de pesetas. Sólo parte de estas inversiones fueron financiadas con fondos propios, de forma que se produjo un fuerte incremento del endeudamiento.

- A partir de 1991 se produjeron dos acontecimientos que afectaron de forma significativa al futuro de la Sociedad. Por un lado, la fuerte recesión del mercado inmobiliario y los comienzos de una crisis económica de ámbito nacional. Por otro lado, la crisis financiera de Grupo Torras, principal accionista de la Sociedad. Ambos factores confluyeron en un momento en que los proyectos de inversión que la Sociedad tenía en marcha implicaban la necesidad de recursos financieros adicionales. Varias suspensiones de pagos de compañías relacionadas con el accionista mayoritario y el nivel de endeudamiento de la Sociedad, llevaron a la presentación del expediente legal de Suspensión de pagos en diciembre de 1992.

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

1. Previa quita de un 50% de sus créditos, convertir en créditos participativos el restante 50% (estos créditos no devengan intereses o rendimiento alguno y su pago está condicionado a la obtención de beneficios, de los cuales un 25% se distribuiría proporcionalmente entre ellos).
2. Quita del 98% del importe de sus créditos y pago del 2% restante con las disponibilidades de la deudora en un plazo máximo de cinco años.

La firmeza de dicho convenio y la consiguiente cancelación de endeudamiento logró preservar para los accionistas una parte del valor de sus títulos y dejó abierta la posibilidad de obtener una rentabilidad en el futuro.

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

El ofrecimiento realizado por la Sociedad a todos sus cuenta-partícipes, consistente en la cancelación de sus créditos con una quita del 80% del saldo de los créditos

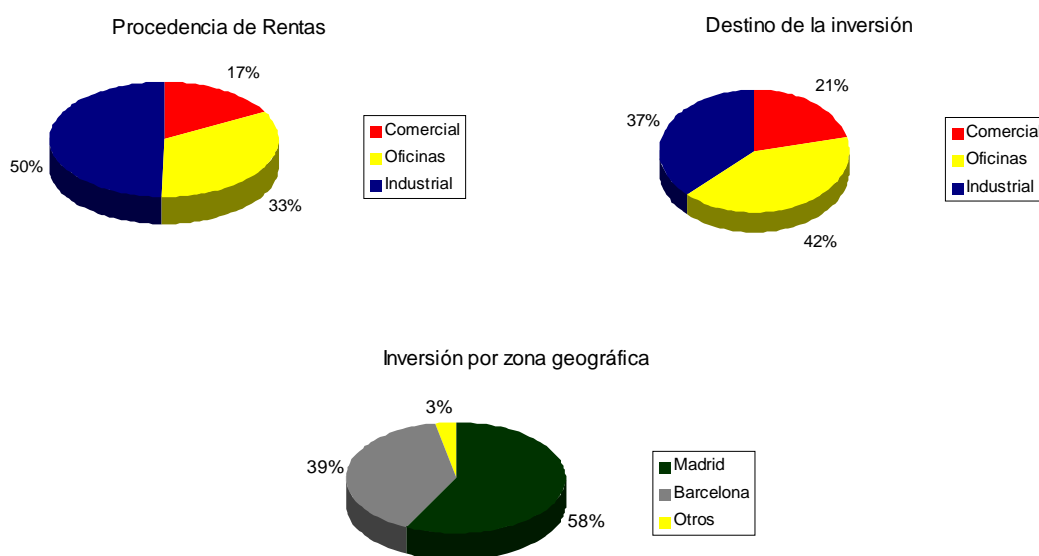
participativos y pago del 20% restante en un solo plazo a los 20 días de la comunicación fehaciente de aceptación de la propuesta, y la aceptación del mismo por parte del mayor acreedor de cuentas participativas (Grupo Torras) constituyeron unos hechos de especial relevancia en este período. Las consecuencias más significativas fueron el reforzamiento de los fondos propios (con unos ingresos extraordinarios de 3.115 millones de pesetas registrados en la cuenta de resultados del ejercicio 1996) y la eliminación simultánea de unos compromisos a futuro que dificultarían la nueva etapa de la Compañía.

La aceptación por parte de otros acreedores, en el ejercicio de 1997, de la propuesta referida en el párrafo anterior, supuso una nueva mejora en fondos propios (con unos ingresos extraordinarios de 519 millones de pesetas recogidos en los resultados del primer semestre de 1997). Como resultado final, los créditos participativos (correspondientes a los acreedores que se acogieron a la opción 1) pasaron de 4.532 millones de pesetas en Diciembre de 1995 a 11 millones en Diciembre de 1997, y los acreedores del convenio de suspensión de pagos (acogidos a la opción 2) pasaron de 734 a 179 millones en el mismo periodo.

PRIMA comenzó una nueva fase con la aprobación en la Junta General celebrada el pasado 27 de Junio de 1997 de un aumento de capital que finalizó el 27 de octubre de 1997 con la suscripción y desembolso de 10.116.035 acciones ordinarias, al portador, de 1.000 pesetas de valor nominal cada una (el 100% de la emisión). En esta nueva fase la Sociedad está concentrando su actividad en la explotación de inmuebles mediante arrendamiento con una filosofía fundamentalmente patrimonialista, sin que por ello se dejen de aprovechar oportunidades para adquirir activos en buenas condiciones con la finalidad de obtener plusvalías en el corto-medio plazo. En este sentido, la Sociedad ha iniciado un proceso inversor que fundamentalmente se ha traducido, hasta el momento, en la adquisición de siete edificios industriales en Madrid y uno en Barcelona al Grupo Neinver con un coste total de 4.317 millones de pesetas; la adquisición de cinco edificios industriales en Azuqueca de Henares por 2.196 millones de pesetas; la compra por 2.741 millones de pesetas de 5.724 m² de locales comerciales en el centro comercial Centro Oeste de Majadahonda (Madrid), alquilados a 31 clientes entre los que se encuentran Zara, Cortefiel o The Disney Store; la adquisición de 1.237 m² de locales comerciales y 10.309 m² de oficinas ubicados en el Centro Comercial Madrid-2 La Vaguada, alquilados a Alcampo y a El Corte Inglés con una inversión de 2.925 millones de pesetas; la del centro logístico de la empresa de distribución Decathlon en San Esteve Sesrovires (Barcelona) por unos 1.200 millones de

pesetas y, ya en 1998, la adquisición del edificio de oficinas de alta calidad en la Diagonal 605-607 de Barcelona (con una superficie de 14.795 m²) por 6.740 millones de pesetas y de once locales, alquilados al banco francés BNP, en diversas ciudades españolas por 950 millones de pesetas.

La cartera de inmuebles para arrendamiento resultante del proceso de adquisiciones descrito muestra la siguiente distribución por líneas de actividad y geográfica:



La nueva PRIMA pretende desarrollar una actividad fundamentada en las siguientes premisas (que serán más extensamente desarrolladas en el capítulo VII.2):

- Enfoque puramente patrimonialista que se materializará en la inversión en inmuebles de tipo industrial, oficinas y comerciales con niveles de rentabilidad media inicial que para las adquisiciones efectuadas en los últimos meses se sitúa en un rango del 6% al 10% según el edificio y que proporcione una cierta estabilidad en las rentas.
- La actividad promotora seguirá sin considerarse estratégica para la Sociedad y, en consecuencia, se procederá a la enajenación de aquellos terrenos o activos cuyo fin último corresponda a actividades de este tipo (ver IV.2.1.B)
- Se llevarán a cabo operaciones de “trading” menos significativas que permitan la obtención de plusvalías en el corto-medio plazo.

IV.2. ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR: NATURALEZA DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y NEGOCIOS DEL EMISOR

IV.2.1. Descripción de los principales grupos o familias de productos, servicios o líneas de actividad. Participación de cada uno de ellos en la cifra total de negocios de la sociedad.

La actividad principal de PRIMA es la explotación de inmuebles en régimen de arrendamiento, siendo desarrollada fundamentalmente por la compañía matriz. Asimismo, PRIMA es cabecera de un grupo compuesto por varias sociedades, cuyas actividades principales se desarrollan en el sector inmobiliario. El conjunto de sociedades que integran el Grupo a 31 de diciembre de 1996 y 31 de diciembre de 1997, era el siguiente:

Sociedad	% de participación		Actividad	Importancia estratégica
	31/12/96	31/12/97		
Ciudad 2000 S.A.	100	100	Inmobiliaria	Sí
Servirenta S.A. (1)	100	100	Inmobiliaria	No
Prima Investment International, B.V.	100	100	Sociedad de cartera	No
Urbanor, S.A.	95,07	95,07	Inmobiliaria	No
Prima C-Itoh Nakano, S.A. (2)	50	50	Inmobiliaria	No
Prima Hotel Guadalmina, S.A. (1)	100	100	Inmobiliaria	No
La Heredia, S.A.	100	100	Inmobiliaria	No
Campo Salinas, S.A.	58,82	99,99	Inmobiliaria	Sí
Son Verí Nou S.A. (1)	90	90	Inmobiliaria	No
Guadalmina Golf	1,79	-	Inmobiliaria	No

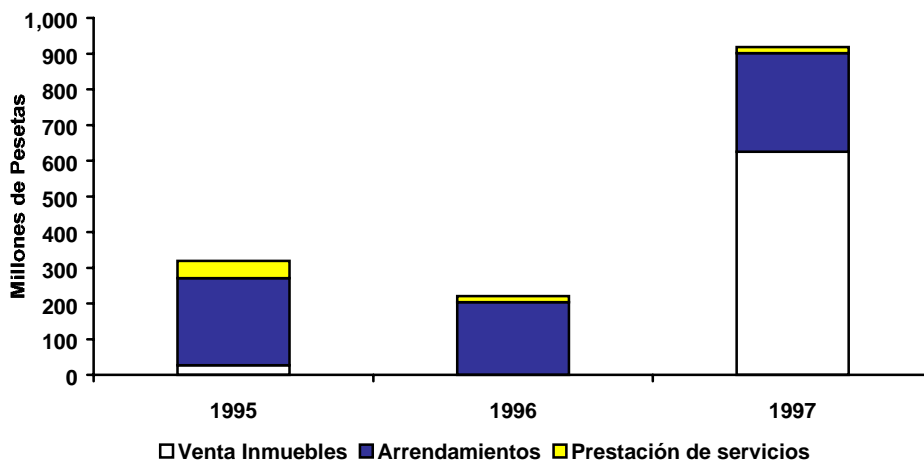
(1) Con posterioridad al cierre del ejercicio la Sociedad ha vendido su participación en Prima Hotel Guadalmina e indirectamente en Servirenta, habiendo recuperado su participación en Son Verí Nou.

(2) Sociedad asociada.

La actividad del Grupo Prima durante los tres últimos ejercicios se ha centrado en una línea de negocio, arrendamiento de su patrimonio inmobiliario, y en la realización de dos tipos de operaciones con carácter marginal, venta de inmuebles y prestación de servicios. A continuación se muestra la aportación de cada una de estas actividades a la cifra de negocios consolidada de la Sociedad:

	1995		1996		1997	
	Mns.Ptas.	%	Mns.Ptas.	%	Mns.Ptas.	%
Venta inmuebles	27	8,5	-	-	625	68,0

Arrendamientos	244	76,7	204	92,3	277	30,1
Prestación de servicios	48	15,1	17	7,7	17	1,9
Total	318	100,0	221	100,0	918	100,0



De los datos anteriores pueden extraerse las siguientes conclusiones:

La actividad global de la Compañía fue muy limitada desde 1994 hasta octubre de 1997. La difícil situación sobrevenida tras la suspensión de pagos se vio agravada por la recesión económica vivida por el país a partir de 1991 y que tuvo especial incidencia en el sector inmobiliario. Esta reducción de la actividad se produjo paralelamente en las tres líneas de negocio. La actividad principal de la Sociedad en este período fue el arrendamiento de su patrimonio inmobiliario, compuesto principalmente por el inmueble de Coslada I (que se describe más adelante).

- En 1997 se produjo la venta de determinados inmuebles, fundamentalmente de terrenos situados en Meco (Madrid) por 487 millones de pesetas y en Ses Salines (Mallorca) por 130 millones, con un beneficio registrado de 281 millones de pesetas. La cuenta de resultados de 1997 apenas refleja el impacto de las rentas por arrendamiento generadas por los inmuebles adquiridos en ese ejercicio, dado que las compras se produjeron al final del mismo. Del total de 277 millones devengados en 1997, 184 millones correspondieron a Coslada I.
- Se puede afirmar, sin embargo, que la estructura de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad será radicalmente distinta en 1998.

A continuación se analizan en detalle estas tres líneas de actividad:

A) Arrendamiento de inmuebles.

El arrendamiento de inmuebles ha constituido casi la única actividad de la Sociedad en los últimos años. Entre 1994 y 1996 fueron, principalmente, objeto de arrendamiento los edificios denominados COSLADA I y algunas superficies en el edificio ALFREDO MAHOU (Azca-Madrid) que se explotaban en régimen de subarriendo.

La desfavorable evolución de ingresos y rentabilidad procedentes del alquiler del edificio ALFREDO MAHOU llevó a la Sociedad a rescindir el contrato de subarriendo en el primer semestre de 1996.

El inmueble de COSLADA I, por el contrario, ha generado en los últimos años un creciente volumen de ingresos para la Sociedad, lo que le ha llevado a plantearse el inicio de nuevos proyectos en dicha zona (en los terrenos de su propiedad denominados COSLADA III).

La cifra de arrendamientos va a experimentar una gran transformación en el ejercicio 1998 como consecuencia de los inmuebles comprados a finales de 1997 y comienzos de 1998. Los edificios industriales, después de las adquisiciones realizadas en los últimos meses, totalizan 122.737 metros cuadrados alquilables distribuidos en 15 inmuebles que se ubican fundamentalmente en Madrid, Barcelona y sus alrededores. Las rentas anuales de los contratos en vigor ascienden para 1998 a un total de 928 millones de pesetas. Los locales comerciales, con una superficie total de 9.579 metros cuadrados, se encuentran situados en su mayoría en la provincia de Madrid. Su renta anual asciende a 318 millones de pesetas. La cartera de oficinas en la actualidad asciende a 25.955 metros cuadrados que generan una renta anual de 624 millones de pesetas, y consiste fundamentalmente en un edificio emblemático en la Avenida Diagonal de Barcelona y la parte de La Vaguada de Madrid ocupada por las oficinas centrales de Alcampo.

A la fecha de registro del presente folleto, determinados inmuebles propiedad de la Sociedad están hipotecados en garantía de la devolución de unos préstamos obtenidos de instituciones financieras por importe de 14.626 millones de pesetas aproximadamente.

A continuación se describen detalladamente los principales inmuebles en arrendamiento a la fecha de registro de este folleto:

(Cifras en millones de pesetas salvo que se establezca otra cosa)	Carácter	Fecha de adquisición	Superficie (m²)	% ocup.	Total coste adquisición	Renta anual	Hipoteca
--	-----------------	-----------------------------	-----------------------------------	----------------	--------------------------------	--------------------	-----------------

		(2)			(3)		
31 Locales comerciales en Centro Oeste	Comercial	Nov. 1997	5.724	100	2.740	222,6	2.000
11 Oficinas bancarias de BNP	Comercial	Mayo 1998	3.469	100	950	75,4	600
Local en La Vaguada (alquilado a El Corte Inglés)	Comercial	Dic. 1997	386	100	323	20,3	185
Total comercial			9.579	100	4.033	318,3	2.785
Local en La Vaguada (alquilado a Alcampo)	Oficinas	Dic. 1997	11.160	100	2.602	219,9	1.915
Edificio Diagonal 605	Oficinas	Abr. 1998	14.795	89 ⁽¹⁾	6.740	404,4	5.500
Total oficinas			25.955		9.342	624,3	7.415
Naves Coslada I	Industrial	1974	28.352	100	770	189,7	-
Cartera Neinver	Industrial	Nov. 1997	47.920	100	4.317	407,1	2.500
Centro logístico de Decathlon	Industrial	Dic. 1997	16.554	100	1.210	112,8	645
Naves en Puerto Seco	Industrial	Nov. 1997	29.911	100	2.196	218,4	1.281
Total industrial			122.737	100	8.493	928,0	4.426
TOTAL			158.271		21.869	1.870,6	14.626

(1) El vendedor ha ofrecido una garantía de rentas del 100% durante un año sobre una base de rentabilidad inicial del 6%

(2) La fecha de adquisición coincide con la de devengo de las rentas, excepto en el caso de los inmuebles de la cartera Neinver, que se adquirieron en Noviembre y comenzaron a devengar alquileres el mes siguiente

(3) La renta anual indicada en este cuadro corresponde a un ejercicio completo

I. Edificios Industriales

El patrimonio actual en edificios industriales es de 122.737 m²

• Edificio COSLADA I (Coslada-Madrid)

- **Situación.** El inmueble se encuentra situado en una importante zona industrial al este de Madrid, próxima al Aeropuerto Internacional de Barajas, la Carretera Nacional II Madrid-Barcelona, la M-30 y la M-40.

- **Descripción.** Inmueble industrial que consta de 13 naves con oficinas auxiliares.

- **Superficie.** Cuenta con una superficie edificada de 28.352 metros cuadrados y está alquilado en su totalidad.

- **Rentas.**

	Pesetas
Renta mensual	15.806.604
Renta media m ² /mes	557,5
Contratos de renta antigua (%m ²)	26,5%

Entre los arrendatarios del complejo están NEDLLOYD, MICHELÍN o TENNECO AUTOMOTIVE. De los 12 contratos en vigor, 4 están sujetos a la antigua legislación sobre arrendamientos y no se revisan de acuerdo con la evolución del mercado. De los restantes, cinco se revisan entre 1998 y el 2000 según la evolución del mercado, de

acuerdo con lo fijado por dos árbitros expertos independientes; y tres solamente se ajustan con el IPC.

- **Mercado.** El complejo se encuentra situado dentro de un polígono con muy buenas comunicaciones, donde existe una creciente demanda para naves de superficies moderadas. Las rentas más elevadas pagadas en dicha zona ascienden en la actualidad a aproximadamente 750 pts/m²/mes. Alguno de los inquilinos actuales ha manifestado a la Sociedad su interés en alquilar espacio adicional si se liberase superficie por los otros inquilinos.
- **Información contable.**

(millones de pesetas)	31 de diciembre de 1997
Valor contable bruto	770
Amortización acumulada	171
Valor contable neto	599
Amortización anual	8

- **Valor de mercado actual.** El valor actual de mercado del inmueble (según tasación realizada por Richard Ellis cuyo resumen se adjunta como Anexo 4) asciende a 2.250 millones de pesetas.
- **Gestión.** La gestión diaria del complejo (cobros a inquilinos, supervisión del estado de mantenimiento, etc.) la realiza D. Pedro González (API). Conforme a lo que es la regla general en la cartera inmobiliaria de la Sociedad, este gestor cobra un porcentaje de las rentas cobradas, que a su vez se repercute a los inquilinos conjuntamente con los gastos asociados al mantenimiento de dicho inmueble. En los próximos años no se tiene previsto realizar inversiones relevantes en su rehabilitación.
- **Financiación.** El inmueble, a 31 de diciembre de 1997, no se encuentra gravado por ningún tipo de hipoteca o carga.

- **Cartera Neinver**

- **Situación.** Los inmuebles están ubicados en la provincia de Madrid, concretamente en San Sebastián de los Reyes (2), Parque Línea Sur M-50 (1), Coslada (3), Torrejón (1); y en la provincia de Barcelona en Parets del Vallés (1).
- **Descripción.** Se trata de un conjunto de naves industriales que se adquirieron a su promotor, Neinver, que a su vez las había construido entre 1989 y 1995.
- **Superficie.** Las ocho naves suman 47.920 m², oscilando entre 12.370 m² la mayor y 1.671 m² la menor.

- **Rentas.** Los ingresos por arrendamiento ascienden a 407 millones de pesetas con una rentabilidad inicial media (ingresos por arrendamiento del primer año/inversión total) del 9,4% anual. Los arrendatarios son en su mayoría empresas multinacionales de primera fila: JOHNSON & JOHNSON, FIRESTONE, PHARMACIA & UPJOHN, ERHARDT & CÍA, KÜHNE & NAGEL, PEDRO DOMECCQ, KOMATSU ESPAÑA y PENNY MARKET. La duración de los contratos es de tres a siete años, con posibilidad de prórroga. El próximo contrato vence en Diciembre de 1998 (P. Domeccq) y el último en Junio de 2002 (Firestone). En todo caso, la mayoría de los inquilinos ha realizado fuertes inversiones adicionales en las instalaciones, por lo que se prevé la renovación de los alquileres más allá de su duración inicial.
 - **Información contable.** Valor contable bruto a 31 de diciembre de 1997: 5.007 millones de pesetas. Esta cifra incluía 690 millones correspondientes a una nave cuya compraventa se deshizo durante el primer trimestre de 1998 al detectarse un defecto técnico en el inmueble.
 - **Valor de mercado actual.** El valor de mercado de los inmuebles a 31/12/97 (según tasación realizada por Richard Ellis cuyo resumen se adjunta como Anexo 4) asciende a 5.240 millones de pesetas, de los que 700 correspondían a la nave mencionada en el párrafo anterior.
 - **Gestión.** Al igual que la de Coslada I, la gestión diaria de los inmuebles en la provincia de Madrid la realiza D. Pedro González. La de la nave de Barcelona la realiza Tasinsa.
 - **Financiación.** La sociedad ha financiado la inversión total con un apalancamiento del 58% (2.900 millones de pesetas originalmente, que actualmente ascienden a 2.500 millones), mediante una hipoteca a 12 años a un tipo de interés fijo del 6,75% los 10 primeros años y variable (referido al LIBOR-peseta más 65 puntos básicos) los años 11º y 12º. La hipoteca tiene un calendario de amortización creciente con un año de carencia.
- **Puerto Seco**
 - **Situación.** están ubicados en Azuqueca de Henares (provincia de Guadalajara), muy próximo a la Comunidad de Madrid, junto a la autovía Madrid-Barcelona (N-II).
 - **Descripción.** Se trata de un conjunto de naves industriales
 - **Superficie.** 29.938 m² divididos en once naves que oscilan entre 1.193 m² y 10.500 m²
 - **Rentas.** Los ingresos por arrendamiento ascienden a 218 millones de pesetas con una rentabilidad media del 9,95%. Los arrendatarios son SLI, S.A., VOLVO TRUCK y

VOLVO MAQUINARIA. Los contratos, recientemente acordados, tienen una duración de diez años.

- **Mercado.** Las rentas en el polígono están en la línea con los 608 Ptas/m²/mes obtenidas por la Sociedad.
- **Información contable.** Valor contable bruto a 31 de diciembre de 1997: 2.196 millones de pesetas (neto: 2.189)
- **Valor de mercado actual.** El valor de mercado de los inmuebles a 31 de diciembre de 1997 (según tasación realizada por Richard Ellis cuyo resumen se adjunta como Anexo 4) asciende a 2.340 millones de pesetas.
- **Gestión.** Las naves propiedad de la Sociedad, como el resto del polígono, son gestionadas por Gestión Inmobiliaria Gran Europa, una gestora especializada, que cobra el 1,4% de las rentas obtenidas. Estos gastos no se repercuten a los clientes.
- **Financiación.** La sociedad financió la inversión total de 2.196 millones de pesetas con un apalancamiento del 59% (con un saldo inicial de 1.300 millones y un saldo vivo de 1.281 millones de pesetas) mediante una hipoteca a 12 años a un tipo de interés fijo del 6,78% los 10 primeros años y variable (referido al MIBOR más 0,65%) los años 11º y 12º.

- **Centro Logístico de Decathlon**

- **Situación.** En San Esteve De Ses Rovires (junto a Martorell, provincia de Barcelona).
- **Descripción.** El inmueble actúa como centro distribuidor de los aproximadamente 17 centros comerciales que tiene en distintos puntos de España Decathlon, empresa de capital francés dedicada fundamentalmente a la distribución de material deportivo. La construcción del centro se realizó en 1996, a la medida de las necesidades de Decathlon. El inquilino está obligado a permanecer durante un periodo de siete años (computables desde Junio de 1997), teniendo derecho a renovar el alquiler hasta los treinta años.
- **Superficie.** 16.554 m²
- **Rentas.** Los ingresos por arrendamiento ascienden a 112,8 millones de pesetas o 568 Ptas/m²/mes (un precio competitivo para la zona) ofreciendo una rentabilidad media del 9,32%.
- **Información contable.** El valor contable bruto a 31/12/97 asciende a 1.200 millones de pesetas

- **Valor de mercado actual.** El valor actual de mercado del inmueble (según tasación realizada por Richard Ellis cuyo resumen se adjunta como Anexo 4) asciende a 1.300 millones de pesetas.
- **Gestión.** La gestora del inmueble es Tasinsa, una empresa especializada local con la que la Sociedad ha tenido una relación profesional desde hace más de 10 años. Sus honorarios ascienden al 1,4% de las rentas generadas por el inmueble y no se repercute a los clientes.
- **Financiación.** El coste de adquisición total fue de 1.200 millones de pesetas, de los cuales 300 están pendientes de pago y se abonarán el 20 de enero de 1999, con un interés del 4,35% anual. La Sociedad se subrogó en una hipoteca suscrita por el anterior propietario a 10 años a un tipo de interés variable. Actualmente el tipo aplicable es del 5%, lo que representa un margen de 50 puntos básicos frente al tipo de referencia (MIBOR a un año), que se encuentra al 4,5%. Esta es la única hipoteca que PRIMA tiene actualmente a interés variable.

II. Espacio Comercial

• Local comercial en La Vaguada (Madrid 2)

- **Situación.** En el Centro Comercial Madrid-2 La Vaguada. Este centro se encuentra plenamente consolidado dentro del casco urbano de Madrid, y es probablemente uno de los centros comerciales más importantes de Europa por su ubicación y número de visitantes.
- **Descripción.** El inmueble, alquilado a El Corte Inglés por quince años (desde el 15 de Mayo de 1997); está situado junto a las oficinas centrales de Alcampo
- **Superficie.** 386m² de locales comerciales alquilados a El Corte Inglés. Existen otros 851m² contiguos alquilados a Alcampo, aunque este no los emplea para fines comerciales, por lo que se analizan en otra sección
- **Rentas.** La renta anual supone 20,2 millones de pesetas con una rentabilidad media del 6,3%.
- **Información contable.**

Valor contable bruto a la fecha del registro del folleto: 323 millones de pesetas

- **Valor de mercado actual.** El valor actual de mercado del inmueble (según tasación realizada por Richard Ellis) asciende a 322 millones de pesetas.

- **Financiación.** El importe de la transacción fue de 320 millones de pesetas. Se obtuvo una hipoteca de 185 millones, al 5,97% de tipo fijo a 10 años y variable los años 11º y 12º a LIBOR-peseta + 0,50%, el resto se financió con recursos propios.

- **Locales Comerciales en Centro Oeste**

- **Situación.** En el centro comercial “Centro Oeste”, construido hace año y medio en Majadahonda, al oeste de Madrid. Es ya uno de los centros más completos de la Comunidad de Madrid, estando además una amplia zona de ocio en construcción. Su radio de acción comprende los municipios de Pozuelo, El Plantío, Madrid-Aravaca, Las Rozas y Majadahonda, una de las zonas de mayor crecimiento de toda la región madrileña con un entorno de población de nivel adquisitivo medio-alto.
- **Descripción.** La Sociedad es propietaria de 31 locales comerciales que se adquirieron a la promotora del Centro Comercial CYPESA. La propiedad está alquilada al 100%. Entre los arrendatarios se encuentran Zara, Cortefiel, Imaginarium y The Disney Store, existiendo una lista de espera de interesados en alquilar locales en el momento en que se produzca la desocupación por parte de alguno de los inquilinos actuales.
- **Superficie.** 5.724 m². Aunque el mayor de los locales mide 1.154 m², 17 de los 31 locales no alcanzan los 100 m².
- **Rentas.** Los ingresos fijos por arrendamiento ascienden a 222,6 millones de pesetas o 3.241 Pts/m²/mes anuales, lo que supone una rentabilidad anual mínima del 8,12%. En el segundo año está pactado un incremento de las rentas hasta 255 millones de pesetas, lo que elevará la rentabilidad al 9,4%.

Adicionalmente, parte de los contratos de alquiler contemplan un pago variable en función de las ventas brutas del inquilino, típicamente en torno al 4-5% siendo los ingresos fijos antes citados un mínimo garantizado. La duración de los alquileres oscila entre los 5 y los 15 años. Los gastos asociados al mantenimiento de dicho inmueble se repercuten en su totalidad a los inquilinos.

- **Información contable.** Valor contable bruto a 31 de diciembre de 1997 de 2.740 millones de pesetas.
- **Valor de mercado actual.** El valor actual de mercado del inmueble (según tasación realizada por Richard Ellis) asciende a 2.945 millones de pesetas. En los próximos años no se tiene previsto realizar inversiones relevantes en su rehabilitación.
- **Financiación.** La sociedad financió la inversión total de 2.740 millones de pesetas mediante una hipoteca de 2.000 millones de pesetas (apalancamiento del 73%) a 12

años a un tipo de interés fijo del 6,59% los diez primeros y variable (LIBOR-peseta + 50 p.b.) los dos últimos años.

- **Cartera BNP**

- **Situación.** Los inmuebles están ubicados en las ciudades de Madrid, Barcelona, Logroño, Cáceres, Móstoles (Madrid), Murcia, Jávea (Alicante), Burgos, Almendralejo (Badajoz), Huelva y Palencia.
- **Descripción.** Se trata de un conjunto de locales ocupados por oficinas bancarias del banco francés BNP adquiridos por la Sociedad en Abril de 1998. El contrato, renovable por periodos de tres años, vence en Julio de 1999.
- **Superficie.** Las once sucursales suman 3.469 m² de los que 2.198 m² corresponden a plantas bajas, 865 m² a sótanos y 406 m² a primeras plantas.
- **Rentas.** Los ingresos por arrendamiento ascienden a 74 millones de pesetas anuales con una rentabilidad inicial media (ingresos por arrendamiento del primer año/inversión total) del 7,8% anual. El contrato actual termina en Junio de 1999.
- **Información contable.** Valor de adquisición: 950 millones de pesetas.
- **Valor de mercado.** Se ha realizado en Abril de 1998 una tasación por parte de TINSA que valora estos inmuebles en 989 millones de pesetas.
- **Financiación.** La Sociedad financió la inversión total mediante una hipoteca a 10 años a un tipo de interés fijo del 5,85%.

III. Edificios de Oficinas

- **Oficinas en la Avenida de la Ilustración**

- **Situación.** Junto al centro comercial Madrid-2 La Vaguada, en la Avenida de la Ilustración (M-30), a escasos minutos de la Plaza de Castilla.
- **Descripción.** La Sociedad ha adquirido a Alcampo, S.A. por 2.150 millones de pesetas sus oficinas centrales en la Avenida de la Ilustración, permaneciendo esta compañía como arrendataria por un periodo de diez años, con cláusula de revisión según las condiciones del mercado a los cinco años.
- **Superficie.** Las oficinas centrales de Alcampo constan de 3 plantas con una superficie por planta de 3.436 m² divididos en módulos de 1.718 m². Adicionalmente, PRIMA

tiene el derecho al uso, a precios inferiores al de mercado, de unas 300 plazas de parking en el Centro Comercial. Este derecho se ha transferido al inquilino. Asimismo Alcampo tiene en alquiler 850 m² contiguos a estos 10.308 m² que son susceptibles de uso comercial. La Sociedad está en negociaciones con Alcampo para la cancelación de este alquiler, a cambio de una indemnización, para plantear su arrendamiento a El Corte Inglés y poder aumentar así su rentabilidad por metro cuadrado.

- **Rentas.** Los ingresos por arrendamiento ascienden a 220 millones de pesetas con una rentabilidad inicial del 8,5%.
- **Información contable.** El valor contable bruto a la fecha de registro de este folleto es 2.602 millones de pesetas.
- **Valor de mercado actual.** El valor actual de mercado del inmueble (según tasación realizada por Richard Ellis) asciende a 2.590 millones de pesetas.
- **Financiación.** La sociedad financió la inversión total mediante una hipoteca a 12 años por importe de 1.915 millones de pesetas a un tipo de interés fijo del 5,97% los 10 primeros y LIBOR-peseta más 50p.b. los años 11 y 12.

- **Edificio en Diagonal 605-607**

- **Situación.** En una de las mejores zonas de Barcelona
- **Descripción.** Se trata de un edificio de oficinas de alta calidad. Está alquilado en la actualidad en torno al 85%, si bien el edificio se adquirió a Heron con una garantía de rentas del 100% durante un año sobre una base de rentabilidad inicial de los mismos del 6%. Los 25 arrendatarios son empresas como HEWLETT PACKARD, NABISCO, LEVI STRAUSS, MICROSOFT, MIDLAND BANK, CREDIT SUISSE, ING LEASE, BANQUE BRUXELLES LAMBERT.
- **Superficie.** 14.795 m²
- **Rentas.** Los ingresos por arrendamiento garantizados el primer año ascienden aproximadamente a 405 millones de pesetas con una rentabilidad inicial media (ingresos por arrendamiento del primer año/inversión total) del 6,0% anual. La duración media de los contratos es de cinco años, con vencimientos entre el Diciembre de 1998 y Agosto del 2002.
- **Mercado.** La renta solicitada en nuevos alquileres en el edificio, en torno a las 2.300 Ptas/m²/mes, está en línea con la cifra obtenida en promedio en otros edificios emblemáticos de la Ciudad Condal.

- **Información contable.** Valor de adquisición: 6.740 millones de pesetas
- **Valor de mercado actual.** La Sociedad no dispone en la actualidad de una valoración independiente del inmueble, dado que se ha adquirido muy recientemente en condiciones de mercado.
- **Financiación.** La sociedad financió la inversión total con 5.500 millones de pesetas (apalancamiento del 82%) mediante una hipoteca a 18 años a un tipo de interés fijo del 5,75% los 10 primeros años y variable los ocho siguientes a LIBOR-peseta + 50 p.b. El préstamo incluye la financiación de parte del circulante (IVA) por lo que el principal se verá reducido en 500 millones en el primer periodo de amortización (apalancamiento del 74%)

B) Venta de inmuebles

La cifra de negocios derivada de la venta de inmuebles ha sido en los últimos años poco significativa y en buena parte ha correspondido a un proceso de desinversión en aquellos activos considerados menos rentables y no encajan con la nueva estrategia de PRIMA.

En la nueva etapa, esta línea de negocio seguirá teniendo un peso muy reducido en la cuenta de resultados. Únicamente podrían llevarse a cabo operaciones puntuales de “trading” que permitan a la Sociedad la obtención de cierta ventaja y beneficio derivados de una rápida compra y venta de inmuebles de menor tamaño. Igualmente se seguirán enajenando aquellos terrenos o activos no estratégicos cuyo fin último responda a operaciones de promoción inmobiliaria en las que la Sociedad no tiene previsto actuar. Serán objeto de este proceso de desinversión todos los inmuebles recogidos en el epígrafe “existencias” (ver epígrafe V Nota 7:Existencias) del Balance de Situación al 31 de diciembre de 1997.

A continuación se describen diversos activos inmobiliarios propiedad de PRIMA o sus filiales a 31 de diciembre de 1997, que no se consideran estratégicos y serán objeto de una desinversión selectiva en condiciones favorables para la Sociedad. El caso más significativo es el de unos terrenos de 5.856.935 m² en Meco, que han sido tasados por Richard Ellis el pasado 31 de diciembre de 1997 en 5.300 millones de pesetas. El citado inmueble se encuentra gravado con una hipoteca como garantía de un préstamo (con un saldo vivo al 31 de diciembre de 1997 de 3.056 millones de pesetas) concedido por la sociedad matriz Prima Inmobiliaria a la tenedora, Ciudad 2000 S.A., con lo que a nivel consolidado no supone gravamen alguno. En el balance individual de PRIMA la inmovilización financiera correspondiente a Ciudad 2000, S.A. asciende a 401 millones de pesetas como coste de adquisición neto de provisiones de la participación más 3.056 millones como crédito de la matriz a la filial. En el primer semestre de 1997 la Sociedad vendió una parte de estos terrenos por un importe de 400 millones de pesetas, con un beneficio de 188, aplazándose el cobro durante cuatro años. La Sociedad no tiene previsto iniciar una actividad promotora en los mismos, siendo su intención proceder a la venta de la mayor parte de estos terrenos antes del final de 1999.

Inmueble	Sociedad Tenedora	Ubicación	Superficie (m ²)	Valor en libros (Mns Pts)	Valor mercado* (Mns Pts)
Parcelas Meco	CIUDAD 2.000 S.A.	Alcalá de Henares - Meco	5.856.935	2.650	5.300
Parcelas La Cabezueta	PRIMA INMOBILIARIA S.A.	Cercedilla (Madrid)	17.930	61	90
Urb. Montecastillo	PRIMA INMOBILIARIA S.A.	Jerez (Cádiz)	160.097	191	300
Club Social y oficinas en la Heredia (1)	PRIMA HOTEL GUADALMINA	Málaga	393	41	n.d.
Local Comercial	PRIMA INMOBILIARIA S.A.	Altea	290	39	n.d.
Urb. Guadalmina	PRIMA INMOBILIARIA S.A.	Marbella (Málaga)	4.631,5	23	75
Pueblo Mascarat	PRIMA INMOBILIARIA S.A.	Altea	2.280	9	
Son Verí Nou (2)	PRIMA INMOBILIARIA	Palma de Mallorca	23.905	89	80
Local comercial	CAMPO SALINAS S.A.	Madrid	541	90	n.d.
Urb. Sol de Mallorca	PRIMA INMOBILIARIA S.A.	Palma de Mallorca	20.000	186	210

(*) Valor según informe de tasación de Richard Ellis cuyo resumen se adjunta en el Anexo 4. En el caso de Sol de Mallorca se muestra el valor de realización.

(1) Este activo ha sido transmitido durante 1998 al venderse Prima Hotel Guadalmina

(2) Adquirido por la matriz con posterioridad a 1997.

De los anteriores inmuebles, las Parcelas de Meco se hallan gravadas con una hipoteca a favor de la sociedad matriz como garantía de un préstamo concedido por ésta a la sociedad tenedora, Ciudad 2000 S.A. (saldo a 31 de diciembre de 3.056 millones de pesetas). A nivel de grupo, por tanto, no constituye gravamen alguno. La parcela de la Urbanización Guadalmina está gravada con un embargo (por importe aproximado de 67 millones de pesetas como garantía de distintas deudas ante el Ayuntamiento de Marbella).

Sol de Mallorca se ha vendido el 14 de mayo de 1998 a un tercero por 210 millones de pesetas.

C) Otros servicios

A este apartado corresponden, principalmente, ingresos derivados de los servicios prestados por la Sociedad matriz a sus dependientes URBANOR y Ciudad 2.000 por diversos conceptos. Está previsto que URBANOR comience a consolidar en 1998 con el levantamiento de la suspensión de pagos (aprobado en Febrero por el Juzgado competente), por lo que estos ingresos desaparecerán a nivel consolidado.

IV.2.2. Descripción de los principales “inputs” que conforman los costes de dichos productos, servicios o líneas de actividad y comentarios de las características más significativas de las fuentes de suministro.

La composición de los gastos de explotación del grupo correspondiente a los tres últimos ejercicios se muestra a continuación:

	1995		1996		1997	
	Mns.Ptas.	%	Mns.Ptas.	%	Mns.Ptas.	%
Ingresos de explotación	318	100,0	221	100	918	100
Coste de venta de los inmuebles	(25)	(7,86)	0	0	(334)	(36,38)
Gastos de personal	(113)	(35,53)	(114)	(51,6)	(139)	(15,14)
Amortización del inmovilizado	(34)	(10,69)	(20)	(9,0)	(45)	(4,90)
Provisiones de tráfico ⁽¹⁾	(1.230)	(386,79)	(726)	(328,5)	(0)	(0)
Otros gastos de explotación	(294)	(92,45)	(167)	(75,6)	(114)	(12,42)
Gastos de explotación	(1.696)	(533,3)	(1.027)	(464,7)	632	(68,8)

⁽¹⁾ En su mayor parte derivadas de las correcciones de valor realizadas para dejar las existencias contabilizadas a su valor de mercado.

Del análisis del cuadro anterior cabe deducirse lo siguiente:

- El volumen global de “Gastos de explotación” ha disminuido su peso respecto al total de ingresos. En 1995 y 1996, la partida de mayor importancia dentro de los gastos de explotación corresponde a las provisiones de tráfico. Las provisiones dotadas en los ejercicios 1995 y 1996 corresponden a correcciones valorativas derivadas de las tasaciones independientes realizadas. Sin embargo, en 1997 esta partida pasa a ser cero.
- La partida de “Gastos de personal” crece en 1997 debido a la aprobación por el Consejo de Administración de una gratificación extraordinaria no recurrente a todos los empleados del 25% de la remuneración fija debida a circunstancias excepcionales. El número de empleados (cinco) no se ha modificado en este período.
- La partida de “Coste de venta de los inmuebles” fue reducida en términos absolutos en 1995 (aunque supuso el 93% de los ingresos por ventas de inmuebles; fundamentalmente debida a Son Veri Nou) y de cero pesetas en 1996. En 1997, con 334 millones de pesetas, supuso el 53% de las ventas de inmuebles. Las principales partidas correspondieron a Meco y Salinas.
- La principal partida incluida dentro del epígrafe de “Otros gastos de explotación” es la de Servicios exteriores. Dentro de ella destacan los gastos en abogados, debidos fundamentalmente a la intervención judicial, de 154 millones en 1995, 52 millones en

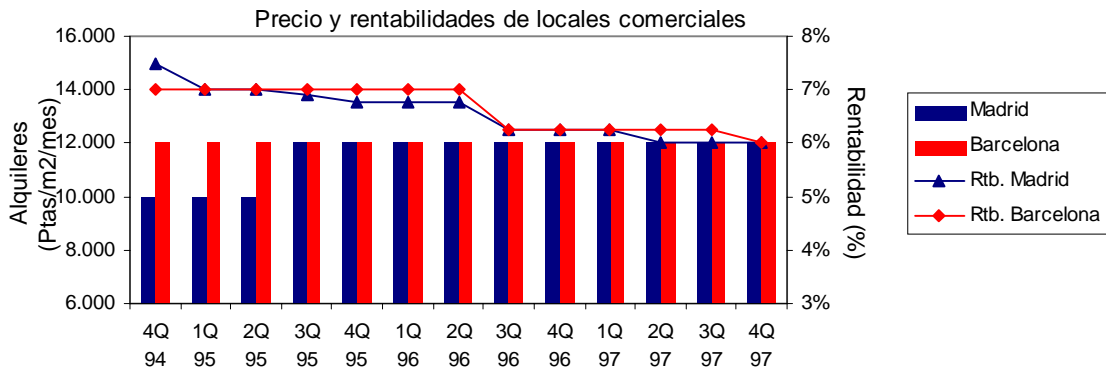
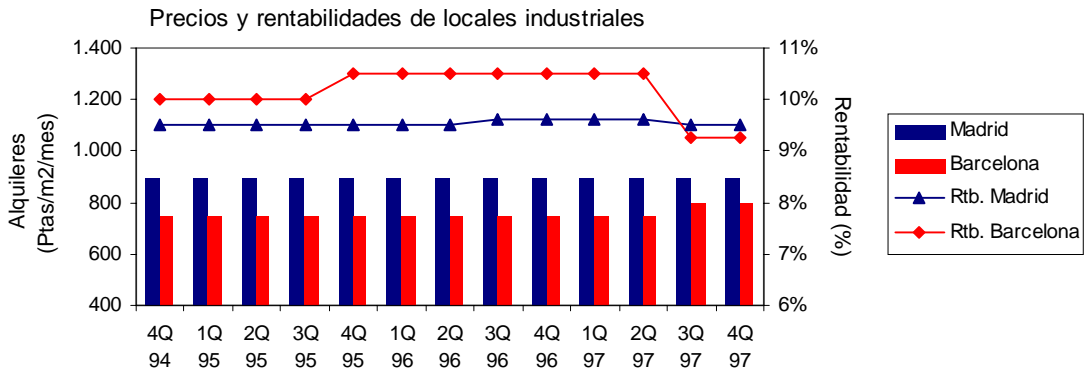
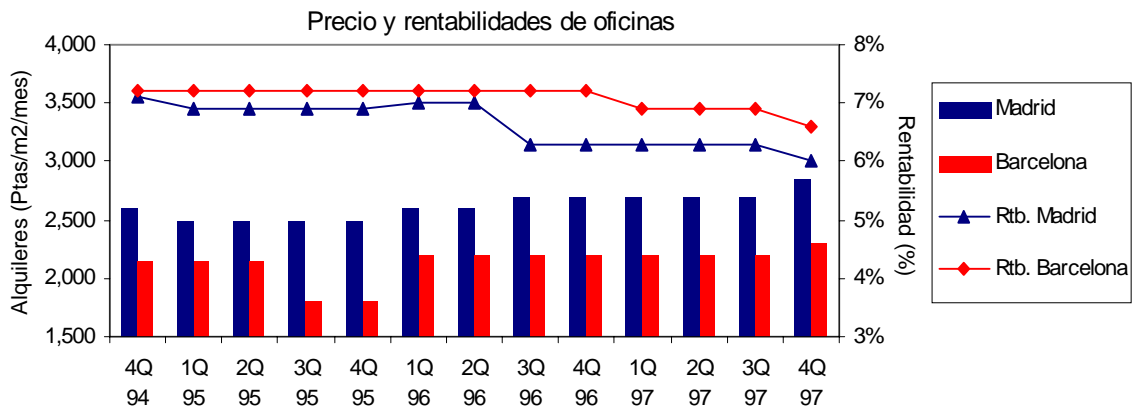
1996 y 31 en 1997. También se incluyen aquí los gastos de gestoría y administración de inmuebles cuando estos no son satisfechos por los inquilinos. En el primer trimestre de 1998 el importe asciende a 50 millones, al incluir excepcionalmente 25 millones de servicios profesionales (tasaciones, auditoría, relaciones públicas, arquitectos, abogados, selección de personal...) y 10 millones de publicidad. Es de destacar que el mantenimiento de los inmuebles es a cargo de los inquilinos, incluso el de las zonas comunes donde las hay.

IV.2.3. Principales centros comerciales, industriales o de servicios, en su caso, asociados a cada grupo o familias de productos servicios o líneas de actividad.

La sociedad tiene su domicilio social en Madrid, Calle Casado del Alisal nº 10, bajo, 28014, un inmueble que no es propiedad de la Sociedad y del que hace uso en régimen de arrendamiento. Está previsto el traslado de los servicios centrales de la Sociedad a la calle Alcalá, nº44 de Madrid al comienzo del segundo semestre de 1998.

IV.2.4. Mercados de dichos grupos o familias de productos, servicios o líneas de actividad.

Como quedó reflejado en el epígrafe IV.2.1 referido a la actividad, y se constatará de nuevo en el IV.5.1 concerniente a inversiones, la actividad principal de la Sociedad ha sido tradicionalmente, y se prevé que lo sea en el futuro, la inversión en inmuebles en régimen de arrendamiento en los sectores industrial, de oficinas y comerciales, fundamentalmente localizados en Madrid y Barcelona. Serán por tanto estos mercados los que centrarán nuestra atención en este punto. Como introducción se muestra en los gráficos siguientes la evolución trimestral, durante los últimos tres años, de los precios de alquiler (en Ptas/m²/mes) y la rentabilidad implícita sobre la inversión en los segmentos inmobiliarios de alta calidad de oficinas, locales comerciales y naves industriales para Madrid y Barcelona, elaborados por el experto inmobiliario Jones Lang Wootton.



Fuente: Jones Lang Wootton.

A1) Mercado de oficinas de Madrid.

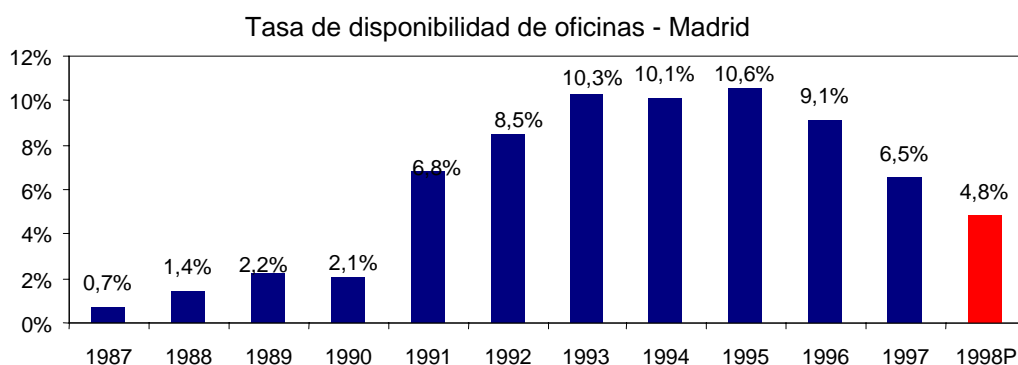
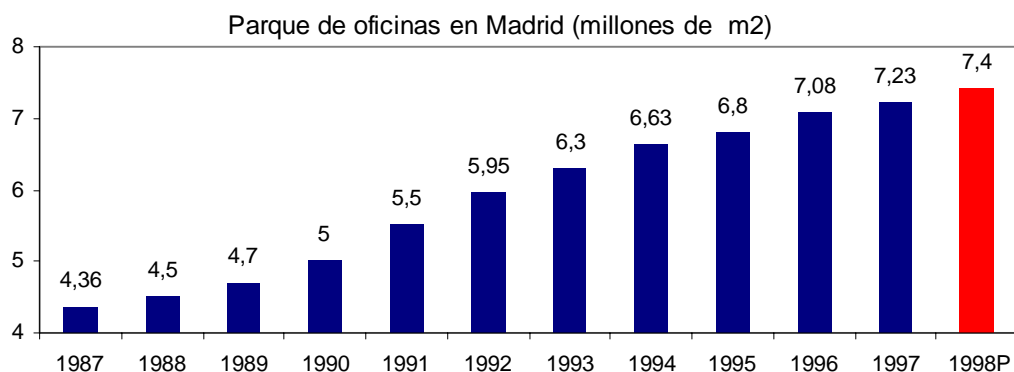
Mercado de Oficinas de Madrid. Principales Características	
Parque de oficinas	7.238.000 m ²
Tasa de desocupación	6,49%
Precio Máximo de alquiler	3.000 pts/m ² /mes
Principales zonas de oficinas	Castellana Centro y Castellana Norte, Salamanca, Azca, Avda. de América.
Parques Empresariales	La Moraleja, Campo de las Naciones, San Fernando.

Fuente: Richard Ellis, Boletín del Mercado de Oficinas de Madrid Cuarto Trimestre 1997.

- **Demanda:** 1997 ha marcado el final de un ciclo que se inició en 1992 con el hundimiento de todo el sector inmobiliario, especialmente en las ramas de oficinas e industrial. Durante 1997 se alquilaron en Madrid 420.000 m² de oficinas, un 37% más que en 1996. La absorción neta se situó en 176.000 m² de los que 16.000 m² fueron en el distrito de negocios, 107.000 m² en la zona norte, 24.000 m² en centro ciudad, 16.000 m² en M-30 y 13.000 m² en M-40. El 44% de la superficie absorbida correspondió a edificios nuevos de menos de tres años de antigüedad (en la oferta actual estos inmuebles representan el 30%, lo cual indica la necesidad de renovar urgentemente la oferta).

Los factores clave del aumento de demanda han sido la estabilidad política y económica, reflejada en la bajada de los tipos de interés y confirmada por el acuerdo sobre el empleo, el agotamiento progresivo del espacio de calidad a precios todavía asequibles, la toma de posiciones ante la nueva etapa europea de 1999 y el aumento de la inversión en sectores diversos, como energía o telecomunicaciones, consultoría y servicios a empresas.

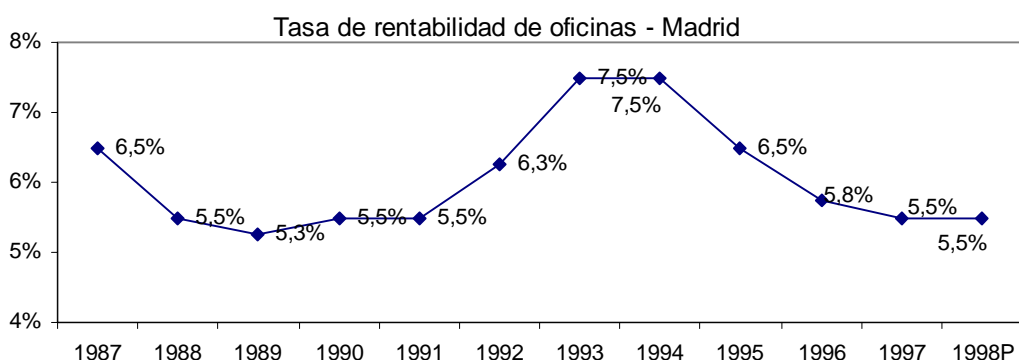
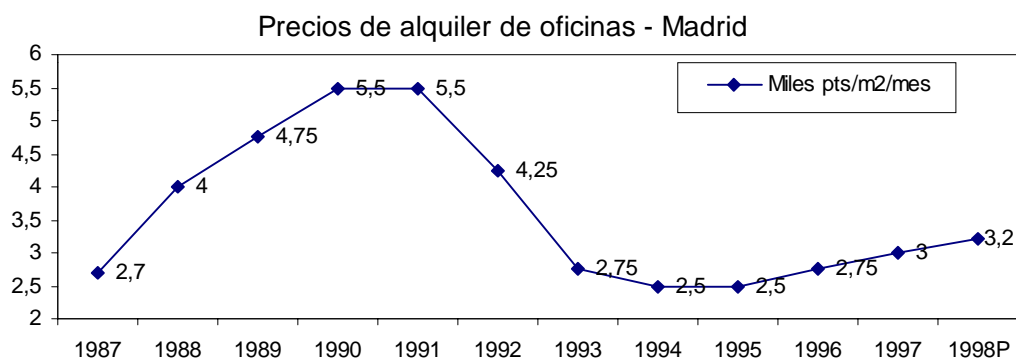
A continuación se muestra la evolución histórica a largo plazo del parque de oficinas existente en Madrid y la tasa de disponibilidad del mismo.



Fuente: Richard Ellis

- Oferta:** ya a finales de 1996, se ponía de manifiesto el descenso en la disponibilidad de oficinas de máxima calidad. Este proceso se ha mantenido durante el ejercicio de 1997. Aunque en 1997 la oferta en Madrid se incrementó en 259.000 m², de los que 72.000 m² fueron de nueva construcción, la superficie disponible a final de año quedó reducida a 470.000 m², un 27% menos que el año anterior. La tasa de disponibilidad media se situó en el 6,5% primando el distrito de negocios (2,4%) sobre la periferia (M40: 14,5%). Ello permite prever un futuro más dinámico para la promoción de nuevos edificios (aunque condicionado por el nuevo Plan de Urbanismo de Madrid, que ha destinado a vivienda una parte significativa del suelo antes previsto para uso terciario o industrial) y abre la posibilidad de una subida de precios.

Durante los últimos meses se ha producido un importante volumen de compraventas de oficinas, tanto para uso propio, como para inversión. En el segundo semestre de 1997 se identificaron unas 18 transacciones importantes en Madrid con un valor conjunto de 87,5 millardos de pesetas. Se espera que esta situación continúe a medio plazo.



Fuente: Richard Ellis

- **Precios del alquiler:** Durante 1997, el precio máximo de las oficinas en el distrito de negocios subió un 9% para alcanzar 3.000 pts/m²/mes. La tensión producida por el agotamiento de la oferta en este distrito ha elevado los precios por encima de los inmuebles de calidad similar en la zona norte.
- **Por áreas geográficas:** a continuación se muestra un cuadro resumen con las principales características del mercado de oficinas para cada área geográfica.

Año 1997:

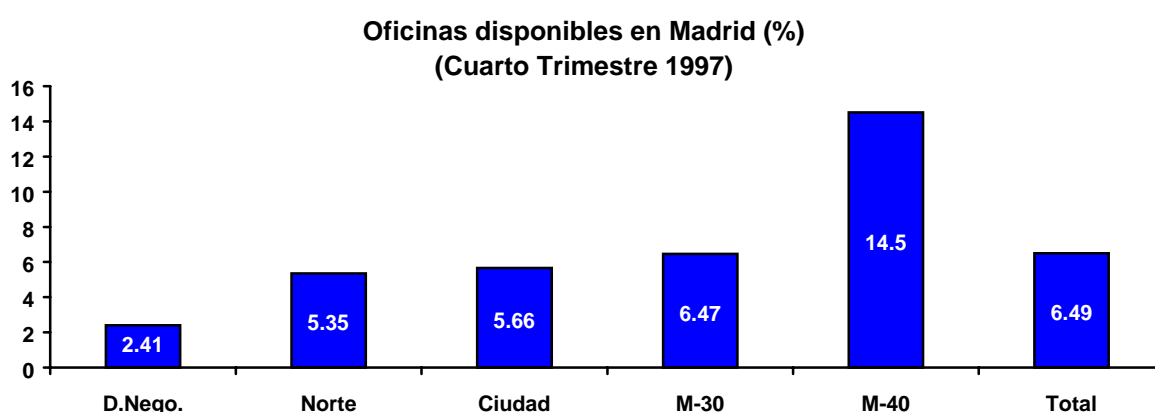
Zona	Oferta (m ²)	%	Sup. media contratada	Precios	
				disponibilidad	Máximo
D.Negocios	13.000	2,41	348	3.000	2.600
Norte	168.000	5,35	757	2.500	2.000
Ciudad	85.000	5,66	585	2.200	1.700
M-30	76.000	6,47	716	1.900	1.600
M-40	128.000	14,50	448	1.700	1.400
Total	470.000	6,49	646	2.250	1.815

Fuente: Richard Ellis.

Año 1996:

Zona	Oferta (m ²)	% disponibilidad.	sup. media contratada	Precios	
				Máximo	Medio
D.Negocios	29.000	5,46	362	2.750	2.200
Norte	274.000	8,78	699	2.500	1.800
Ciudad	100.000	7,00	633	2.200	1.700
M-30	100.000	8,77	1.509	1.800	1.550
M-40	141.000	16,45	776	1.700	1.275
Total	644.000	9,09	748	2.175	1.725

Fuente: Richard Ellis.

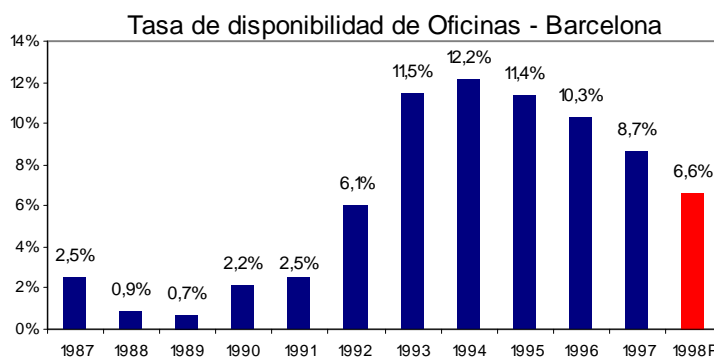
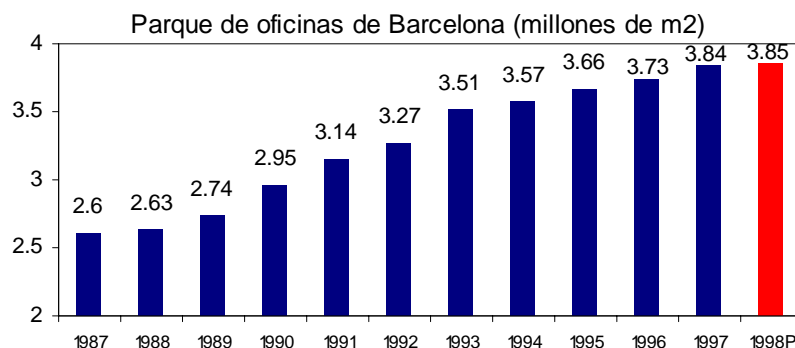


Fuente: Richard Ellis.

- Previsiones:** Para 1998 se prevé que la oferta de nueva construcción para alquiler o venta no será muy superior a 125.000 m², menos de la tercera parte de la previsión de demanda, lo cual supondría un descenso de la oferta en el mercado de unos 100.000 m² durante 1998, llevando la tasa de disponibilidad al 4,9%. Esta disminución de la oferta de oficinas, especialmente las de menos de 10 años de antigüedad, junto con la reactivación económica, debería dar lugar a una mejora progresiva de los precios. Se estima (p. ej. por Richard Ellis) que los precios en la zona principal pueden alcanzar durante 1998 las 3.500 pts/m²/mes. Respecto al resto de las zonas, se han observado subidas de precios en los edificios de calidad y en donde la oferta es reducida. La revisión general de los precios dependerá de la magnitud de la oferta, la reticencia de la demanda a pagar precios no acostumbrados y el clima general de estabilidad económica e inflación controlada.

A2) Mercado de oficinas de Barcelona

La evolución histórica del parque de oficinas existente de Barcelona y su disponibilidad ha sido la siguiente



Fuente: Richard Ellis

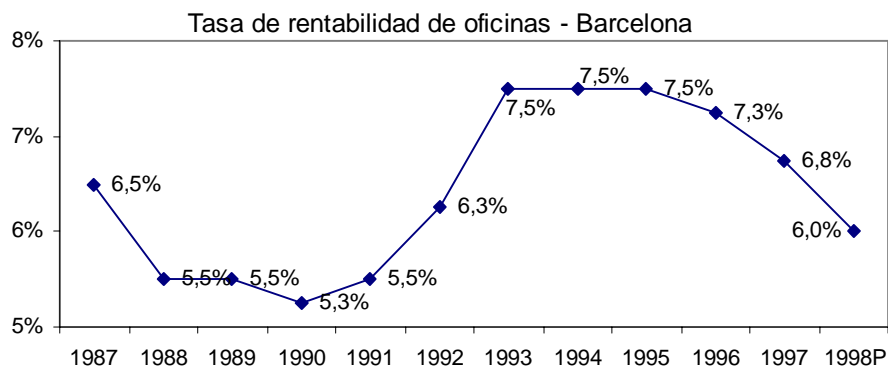
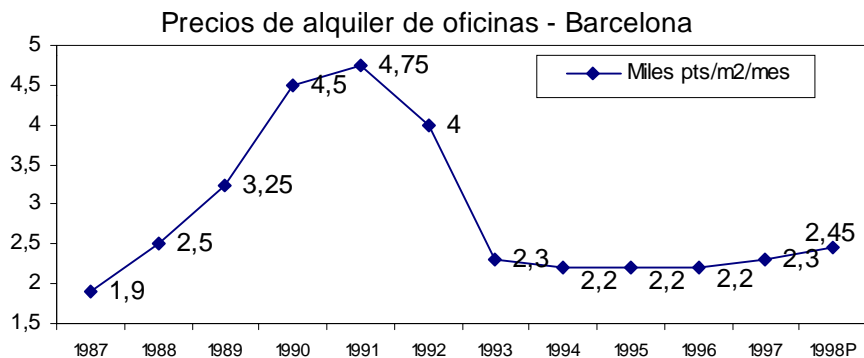
El sector en Barcelona ha seguido en 1997 la misma tónica que el mercado inmobiliario en general. Se ha producido una reducción sustancial de la oferta de buena calidad en las zonas de mayor ocupación, un repunte de los valores en todas las zonas y un claro endurecimiento en las condiciones de contratación por parte de los propietarios.

- **Demanda:** Los edificios que ofrecen superficies de muy buena calidad son los preferidos por los inquilinos, especialmente si se trata de edificios nuevos.

La contratación de la superficie alquilada ha aumentado hasta los 175.000 m² de oficinas modernas (200.000 m² en total), destacando como área preferencial el Distrito de Negocios.

- **Oferta:** La tasa de desocupación baja al 4% en el Distrito de Negocios, habiendo algunos edificios de esta zona que han prácticamente culminado su comercialización en 1997.

La oferta disponible actualmente se sitúa en torno a los 320.000 m², de los cuales y particularmente en el centro de Barcelona, una gran parte no ofrece las prestaciones técnicas que requieren hoy las grandes empresas. Por ello, exceptuando la zona del Aeropuerto, la oferta disponible es hoy por hoy un poco obsoleta y por lo tanto ofrece una buena oportunidad para nuevas promociones o reformas. Durante el próximo año se terminarán promociones nuevas en la zona de calle Tarragona o Plaza de Cataluña y en el Puerto (World Trade Center) que vendrán a paliar en parte, la escasez de producto de buena calidad.



Fuente: Richard Ellis

- **Precios de alquiler:** Los precios son en general algo inferiores (en torno al 15% de media) a los de edificios comparables en Madrid. Las rentas han iniciado un ciclo de crecimiento, especialmente acusado en zonas como la calle Tarragona o la Avenida Diagonal.

B1) Mercado de inmuebles industriales de Madrid.

Mercado de Naves Industriales de Madrid. Principales características.	
Superficie aproximada de uso industrial	71 km ²
Precios máximos de alquiler	-900 pts/m ² /mes
Rentabilidad	8,5-9,5%
Principales polígonos	zona norte: Alcobendas, Tres Cantos zona sur: Parque Lineal Sur, Getafe, Fuenlabrada, zona este: Coslada, Torrejón, Alcalá de Henares zona Oeste: Alcorcón, Móstoles

Fuente: Richard Ellis.

Demanda: Ya en 1996 el nivel de peticiones aumentó en comparación con la escasez habitual de los cinco años anteriores, lo que constituyó el primer indicio de la recuperación de este mercado. En los últimos meses se ha podido constatar una mayor absorción de producto y un aumento de demanda industrial, que creció no sólo por la necesidad de una mayor producción, sino por mejorar la calidad de la instalación. En el pasado ejercicio, la demanda se dirigió hacia una nave caracterizada por ser moderna, polivalente y modulable, que para empresas medias tiene unas dimensiones de entre 700 y 2.000 m² y un precio de 750 a 900 pts/m²/mes.

Se observa un traslado hacia zonas exteriores donde los precios son más bajos y hay un más fácil acceso a subvenciones de las autoridades públicas.

Las zonas industriales se sitúan cercanas a las principales vías de comunicación. Así, las más importantes se localizan al norte y este, cerca del aeropuerto y en las carreteras de salida hacia Barcelona y Francia. En otras áreas, como la sur, estamos asistiendo a un incremento en la inversión (pública y privada), en buena parte motivada por las vías de circunvalación M-30 y M-40.

La superficie media que se contrata no ha variado en los últimos años, estando entre 800 y 2.000 metros cuadrados para naves tipo de almacén y hasta 5.000 metros cuadrados para factorías y usos industriales, en los que se valora positivamente disponer de parcela anexa.

La demanda ha acogido bien los nuevos proyectos, en particular las naves tipo almacén con flexibilidad de superficies. También se ha absorbido parte del espacio de segunda mano, aunque más en operaciones de compraventa dado que existe un alto grado de especialización. Se espera que la oferta de segunda mano mejore por las inversiones acordadas por las autoridades para algunos polígonos de la región especialmente necesitados.

La provisión de inmuebles para de alta tecnología sería una buena opción para zonas próximas a la capital, en lugares en donde los usos de oficinas e industrial podrían asimilarse para alcanzar mayor calidad y mejores precios. La demanda futura podría bien encaminarse hacia este tipo de producto, teniendo en cuenta que cada vez más, prevalecen los usos industriales ligeros, de experimentación, nuevas tecnologías y aprovechamiento de campos de investigación, que requieren inmuebles adaptados y modernos.

- **Oferta:** Los inmuebles industriales como inversión comienzan a ocupar un lugar destacado tanto para los inversores nacionales como para los extranjeros gracias, sobre todo, a las altas rentabilidades iniciales que presentan.

La nueva oferta, está surgiendo en zonas más alejadas de la ciudad, pero conectadas con ella por las autovías circulares M-30 y M-40 y por el desdoblamiento y mejora de las carreteras radiales. El desarrollo de las comunicaciones va a suponer un extraordinario impulso para el mercado industrial, que tradicionalmente estaba oprimido por la congestión de las comunicaciones. La oferta más moderna se encuentra en zonas de la periferia como Coslada, San Fernando, Alcalá de Henares, San Sebastián de los Reyes, San Agustín de Guadalix, Getafe, Pinto o Alcorcón.

La oferta de segunda ocupación se enfrenta a problemas conocidos: falta de flexibilidad y adaptabilidad del inmueble a las nuevas necesidades, peor imagen y perspectivas que unas instalaciones nuevas, y precio elevado. Y también a problemas nuevos: peor acceso a la ciudad, peor conexión con autovías circulares y limitaciones de actividad y potencia instalada, entre otros. En este sentido la renovación del mercado industrial parece avanzar por la vía de nuevos polígonos, situados más al exterior pero mejor comunicados.

- **Precios:** las rentas varían dependiendo de la calidad de la construcción, su diseño y localización (norte vs. sur), aunque en los últimos años se observa un estrechamiento de las diferencias. El siguiente cuadro refleja precios tipo según cada área:

Zona	Polígono	Alquiler (pts/m ² /mes)
Norte	Alcobendas	750-900
Este	Coslada	725-750
Sur	Getafe	675-700
Oeste	Móstoles	600-650

Fuente: Richard Ellis.

En conjunto, los precios todavía no han sido renovados pero ya están estabilizados. Los precios de inmuebles de segunda mano son muy variables, teniendo en general más peso en el valor el suelo que la construcción. En general hay un nuevo interés por parte de los inversores, que ha hecho que se incremente el precio de venta de las naves industriales, y al mismo tiempo, ha reducido las tasas de rentabilidad en 200 puntos básicos durante 1997.

Mercado de Naves - Madrid	1995	1996	1997	1998
Alquiler/Pts/m ² /mes	850	800	800	900
Rentabilidad	10,75%	9,50%	9,00%	9,00%
Precio de venta Pts/m ²	95.000	100.000	107.000	120.000

- **Previsiones:** La actividad del mercado debe incrementarse. Un factor clave es la proximidad de los inmuebles a vías de comunicación importantes, lo que animaría a un traslado desde zonas industriales ahora congestionadas. Los sectores de distribución e Investigación y Desarrollo parece que serán los principales demandantes. La previsión de precios de alquiler del sector industrial para los próximos meses es de una subida del 5% para los productos recién terminados, habiendo mayores problemas para subir los precios de los inmuebles de segunda mano.

B2) Mercado de inmuebles industriales de Barcelona

La situación de los inmuebles industriales en Barcelona es muy similar a la de Madrid. Los precios han aumentado en general por encima de la inflación en 1997, situándose entre las 550 y las 800 Ptas/m²/mes para los mejores productos.

La demanda se dirige hacia productos nuevos, muchas veces hechos a medida y con instalaciones de alta calidad. Se prevé el mantenimiento de un ritmo de crecimiento sostenido.

Mercado de Naves - Barcelona	1995	1996	1997	1998
Alquiler/Pts/m ² /mes	750	750	750	800
Rentabilidad	11,25%	10,50%	10,00%	10,00%
Precio de venta Pts/m ²	80.000	85.000	90.000	95.000

C1) Mercado de locales comerciales de Madrid.

Demanda: 1997 fue un año de crecimiento para el mercado de locales comerciales en España, y se espera que durante 1998 esta tendencia continúe. Franquicias y nuevas formas de distribución, como la de comida rápida con servicio a domicilio o supermercados “hard-discount”, fueron los sectores más agresivos en la búsqueda de pequeñas superficies. Geográficamente, se muestra una clara preferencia por las principales calles de tiendas frente a centros comerciales. La demanda sigue centrándose en locales de 80 a 200m², sin embargo existe un renovado interés en locales de gran tamaño (por encima de los 600m²). Una presencia clara en las principales calles comerciales está pasando a ser un elemento importante dentro de la estrategia de marca de grandes firmas como Nike, Disney, etc. Por ejemplo, el precio estándar para una tienda de 100-150 m² en la calle Preciados estaba en 13.000 Ptas/m²/mes, con un incremento del 2,2% respecto al año pasado. El precio medio en estas áreas oscilan entre 6.000 y 8.000 pts/m²/mes. En áreas secundarias, los precios oscilan entre 2.500 y 4.000 pts/m²/mes.

- **Previsiones:** El crecimiento esperado del consumo privado en aproximadamente un 5,5% anual durante los próximos cuatro años, el más alto de Europa junto con el Reino Unido, y la favorable estructura de la población, que hará crecer el grupo de edad entre 25 y 45 años al 6,5% anual, una de las mayores tasas de Europa, es previsible que se traduzca en que la demanda de centros comerciales continúe creciendo y los niveles de ocupación se recuperen por encima del 85%. Destaca el área cada vez mayor dedicada a ocio, llegando ya en muchas zonas a más del 20% en muchos pequeños y medianos centros comerciales. Se prevé que la inversión en locales comerciales crecerá significativamente en España durante los próximos años, por las siguientes razones.
 - España presenta los costes operativos más bajos de Europa.
 - Los alquileres en centros comerciales son significativamente inferiores a los que se pagan en el centro de la ciudad.
 - Una comparación internacional parece indicar que en diversas ciudades de España los alquileres están por debajo de mercado.
 - Históricamente el rendimiento de las inversiones en locales comerciales ha superado al de cualquier otra forma de inversión inmobiliaria y con una menor volatilidad.
 - El rendimiento de las inversiones en locales comerciales en España está alrededor del 8%, frente al 5% de los bonos del tesoro y el 5,6% de los préstamos hipotecarios.

Mercados de locales - Madrid	1995	1996	1997	1998
Alquiler/Pts/m ² /mes	12.000	13.500	15.000	15.000
Rentabilidad	7,00%	6,50%	6,00%	6,00%
Precio de venta Pts/m ²	2.050.000	2.500.000	3.000.000	3.000.000

C2) Mercado de locales comerciales de Barcelona.

El mercado en Barcelona ha seguido la tendencia general del sector en 1997. Una tendencia significativa, derivada de la creciente importancia del turismo, es el desarrollo de nuevas áreas comerciales que acompañan a las más tradicionales de Puerta del Angel y calle Pelayo. La más destacable es la renovación de Paseo de Gracia, donde se han instalado distribuidores como Cortefiel, Max Mara o Ermenegildo Zegna.

Los precios de las principales zonas comerciales de Barcelona han aumentado un 4,7%, la oferta existente ha descendido y empieza a ser difícil contratar locales en ellas. Entre las calles más significativas cabe destacar las 13.000 Ptas/m²/mes de Puerto de Angel ó las 10.000 de Paseo de Gracia que es la zona que actualmente presenta un mayor crecimiento.

Mercados de locales - Barcelona	1995	1996	1997	1998
Alquiler/Pts/m ² /mes	10.000	11.000	11.250	11.500
Rentabilidad	7,50%	7,25%	7,00%	6,50%
Precio de venta Pts/m ²	1.600.000	1.800.000	1.900.000	2.125.000

- En conjunto, parece claro que el sector inmobiliario español está en una clara fase de mejora después de varios años de recesión. De manera más específica, son los inmuebles industriales y de oficinas los que mejores perspectivas muestran. Los primeros, debido a una demanda creciente sobre inmuebles nuevos y bien comunicados y a unas elevadas rentabilidades iniciales. Los segundos, gracias a una demanda en aumento, a unas tasas de disponibilidad bajas y a unas fundadas expectativas de subida de precios.

En estas condiciones, y como se detallará más extensamente en el Capítulo VII, la nueva estrategia de PRIMA persigue centrarse en los tres segmentos más rentables, siempre con una política conservadora y selectiva de inversión, que les asegure una estabilidad futura en las rentas obtenidas. Esta nueva política ya se ha materializado en la adquisición de diferentes edificios industriales, comerciales y de oficinas en diversas zonas de Madrid y Barcelona fundamentalmente, como se describe en detalle en el apartado IV.2.1.A).

Posición de la empresa respecto a sus principales competidores.

PRIMA es actualmente la cuarta compañía inmobiliaria española entre las que cotizan en Bolsa en términos de capitalización bursátil. Sin embargo, la Sociedad entiende que no es directamente comparable con las otras que cotizan en Bolsa, por la estructura de su negocio (PRIMA no tiene la promoción inmobiliaria entre sus líneas de actividad). Existe otro elemento significativo que diferencia a PRIMA de las otras tres grandes inmobiliarias, y es que el mayor accionista de cada una de estas es un gran banco español. En opinión de la Sociedad, esto se refleja en la mayor agilidad y flexibilidad de PRIMA en la toma de decisiones. También limita potenciales conflictos de interés.

En general, los competidores más activos de PRIMA en sus adquisiciones de inmuebles están siendo los grandes fondos de pensiones y alguna compañía inmobiliaria centroeuropea. Frente a ellas, la Sociedad cuenta con la ventaja de su mejor conocimiento y mayor experiencia en el mercado inmobiliario español.

IV.2.5. Acontecimientos excepcionales que hayan influido sobre las informaciones recogidas en los apartados anteriores.

Como quedó recogido en el apartado IV.1., el hecho excepcional de mayor relevancia en la historia de la Sociedad fue la declaración de suspensión de pagos en 1992, que no sería resuelta definitivamente hasta tres años después al adquirir firmeza el convenio de acreedores. Este acontecimiento determinó la evolución de la Compañía hasta su situación actual y ha sido la principal causa de los reducidos volúmenes de negocio hasta 1997. Dicho convenio de acreedores, hecho firme en julio de 1995, tuvo también especial importancia al suponer una cuantiosa reducción de la deuda derivada de la quita recogida en los términos del acuerdo (Ver epígrafe IV.1).

Igualmente, cabe señalar como significativo el ofrecimiento realizado por la Sociedad, en diciembre de 1996, a todos sus cuenta-partícipes, consistente en la cancelación de sus saldos con una quita del 80% de los saldos recogidos en las cuentas participativas y pago del 20% restante en un plazo único a los 20 días de la aceptación de la oferta (ver epígrafe IV.1). La aceptación por parte del mayor acreedor por cuentas participativas, el Grupo Torras, tuvo como consecuencias principales el reforzamiento de los Fondos Propios y la eliminación simultánea de unos compromisos a futuro que dificultarían la nueva etapa para la Compañía.

IV.3. CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES

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

La actividad central de PRIMA, el arrendamiento de inmuebles de oficinas e industriales, no presenta un carácter estacional. Hay que constatar, sin embargo, que sí se ve influida por el nivel de actividad económica, acusando, por tanto, la evolución cíclica propia de todo negocio inmobiliario. Los valores de los inmuebles, el precio de los alquileres y las tasas de desocupación están directamente relacionados con el estado de la economía, los tipos de interés y otros factores. Este hecho se puso de manifiesto en la crisis vivida por el sector desde 1991 hasta 1996 a causa de la recesión económica en que se vio sumida nuestra economía. Aunque el sector inmobiliario español ha experimentado una fuerte recuperación desde finales de 1996, no se puede garantizar la duración del ciclo. La Sociedad ha tomado una serie de medidas para atenuar los efectos de un cambio de ciclo. Entre ellas cabe destacar un apalancamiento razonable, una financiación a largo plazo a interés fijo y evitando promociones inmobiliarias. A pesar de ello, una recesión en el sector inmobiliario afectaría de forma adversa a la actividad de Prima, sus proyecciones y su situación financiera.

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

Las actividades de la sociedad no dependen ni están influenciadas por patentes ni marcas.

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

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

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

Como ya se ha mencionado, entre los años 1992 y 1995, PRIMA estuvo incurso en un expediente de declaración de estado legal de suspensión de pagos tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 50 de los de Madrid, número 933/92. El Convenio de Acreedores propuesto en el expediente de suspensión de pagos resultó aprobado mediante auto de 22 de julio de 1994, Una impugnación interpuesta por un acreedor impidió que adquiriera firmeza hasta el 8 de julio de 1995.

Existe, igualmente, una reclamación efectuada a la Hacienda Pública para que se produzca el reconocimiento de un crédito por importe de 408 millones que tuvo su origen en una operación de compra relativa a Guadalmina en la que, tras satisfacerse el importe por IVA, la Hacienda Pública determinó su exención respecto a tal impuesto, procediendo la Sociedad a reclamar la devolución de la cantidad satisfecha. No obstante, la Compañía, siguiendo un criterio de prudencia, ha optado por no reconocer el citado crédito hasta que no sea comunicado firmemente por la administración.

IV.3.5. Indicación de cualquier interrupción de la actividades del emisor que pueda tener o que haya tenido en su pasado reciente una incidencia importante sobre la situación financiera del emisor.

En la sociedad matriz la actividad no ha sufrido interrupciones recientemente.

La sociedades filiales están todas inactivas, salvo Campo Salinas S.A. y Ciudad 2.000 S.A. La primera de ellas es tenedora de un local en Madrid de 541 m². La segunda compañía, es la tenedora de los terrenos en Meco. (Ver Resumen de Richard Ellis adjunto en Anexo 4)

IV.4. INFORMACIONES LABORALES

IV.4.1. Número medio del personal empleado y su evolución durante los tres últimos ejercicios.

Durante los ejercicios 1995, 1996 y 1997, no ha habido variación alguna en la plantilla de la Sociedad ni de sus Sociedades participadas. En 1998, la Sociedad ha contratado a cuatro personas incluyendo a dos expertos en el sector procedentes de Jones Lang Wootton y GDP (Grupo Banco Central Hispano). La Sociedad matriz posee actualmente la siguiente estructura de personal, integrada por nueve personas:

- Presidente y Consejero Delegado.
- Consejero-Director General
- Director Financiero
- 2 Gestores de proyectos
- Responsable de Contabilidad/Administración
- 2 Secretarías

- Auxiliar

La Sociedad tiene previsto contratar a una o dos personas más en los próximos meses para hacer frente al incremento de actividad derivado de las adquisiciones en curso.

La única sociedad participada que tiene personal (dos empleados) es Compañía Urbanizadora del Norte S.A. (URBANOR) que quedó excluida del perímetro de consolidación en 1994.

La evolución de los gastos de personal para el consolidado, así como del coste medio por empleado para los tres últimos ejercicios cerrados se muestra a continuación:

	1995	1996	1997
Número de empleados (*)	5	5	5
Gastos de personal (mill)	113	114	139
Coste medio por empleado (mill)	22,6	22,8	27,8

(*) Todos ellos poseen con la sociedad un contrato laboral de carácter indefinido.

Hay que señalar que no existen contratos de alta dirección.

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

No se aplica formalmente ningún convenio colectivo.

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

No existen beneficios reconocidos al personal ni planteamientos o esquemas de opciones de compra sobre el capital de la sociedad. Únicamente es reseñable la existencia de un seguro de asistencia sanitaria, en el que las primas son poco significativas. Asimismo, no existe compromiso alguno en materia de pensiones. Sin embargo, es intención de la Sociedad diseñar un esquema de incentivos para sus directivos ligado a la evolución de su rentabilidad. Así se hizo constar en la Junta General de Accionistas celebrada el pasado 3 de Abril. Este esquema no ha sido desarrollado todavía.

IV.5. POLÍTICA DE INVERSIONES

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

La evolución de la actividad inversora hasta 1997 ha venido condicionada, como el resto de los aspectos de PRIMA, por el proceso de superación de la suspensión de pagos en que se vio inmersa. Como se detalla en el epígrafe IV.1, tras una etapa expansiva anterior al año 1992, sobreviene la suspensión de pagos que lleva a una lógica inactividad inversora durante su tramitación hasta el año 1995. Superada esta fase, tras adquirir firmeza el Convenio de Acreedores en julio de 1995, la Sociedad inicia una nueva andadura basada en una estrategia diferente (descrita en el apartado VII.2) y que se instrumenta a través de un selectivo proceso de inversión.

El último ejercicio marca de nuevo una etapa expansiva, después de la ampliación de capital llevada a cabo el pasado mes de octubre y que ha supuesto unas inversiones de más de 14.000 millones de pesetas. Estas inversiones se han descrito en detalle en el apartado IV.2.

IV.5.2. Indicaciones relativas a las principales inversiones en curso de realización.

Como ya se señaló en el apartado IV.1 y se desarrollará en el capítulo VII, la actividad inversora de PRIMA en su nueva etapa, tiene el objetivo de obtener un flujo estable de ingresos mediante la constitución de un patrimonio de inmuebles industriales, de oficinas y comerciales destinado al arrendamiento con una rentabilidad media inicial que en la actualidad se situaría entre el 6% y el 10%. A ello responden las inversiones realizadas en los últimos meses y aquellas otras en curso cuyos aspectos principales se recogen a continuación.

- **Edificio de oficinas en Paseo de Gracia, 56 (Barcelona).**

En el mes de abril de 1998 se alcanzó un acuerdo con HERON INVERSIONES S.A. para la adquisición de un edificio de oficinas de alta calidad en el Paseo de Gracia, nº56 (Barcelona) por un importe de 3.600 millones de pesetas.

- **Descripción del inmueble:** Por su ubicación y calidades puede considerarse uno de los edificios más emblemáticos del centro de Barcelona. La superficie del edificio es de 8.212 m² y cuenta adicionalmente con 30 plazas de garaje. El edificio se encuentra arrendado en torno al 30%, estando en proceso de comercialización. El vendedor garantiza una rentabilidad anual del 6,25% de la inversión durante un año desde la compra.

Entre los actuales inquilinos están Air France, Beta Capital y Fashion Café.

- **Condiciones del acuerdo.** El otorgamiento de la escritura y pago del importe se hará en septiembre de 1998, fecha en la que comenzarán a devengarse las rentas por alquiler. En concepto de pago a cuenta se han desembolsado 360 millones de pesetas.
- **Financiación.** La financiación prevista para la adquisición de este inmueble es la siguiente:
 - En torno al 70% con financiación bancaria hipotecaria a 15-18 años.
 - El restante porcentaje con recursos propios de la Sociedad a obtener a través de la ampliación de capital que es objeto de este folleto.

IV.5.3. Indicaciones relativas a las principales inversiones futuras del emisor que hayan sido objeto de compromisos en firme por parte de sus órganos de dirección.

Proyecto COSLADA III.

Se están llevando a cabo actuaciones con los arquitectos y negociaciones con el Ayuntamiento para la concesión de la licencia que permitiría la construcción de un complejo de naves industriales y oficinas auxiliares en el solar (descrito en el apartado IV.2.1.). El inmueble se encuentra muy bien situado al hallarse en un polígono con excelentes comunicaciones, cerca del Aeropuerto Internacional de Barajas y donde existe una creciente demanda de naves de superficie moderada. La Sociedad va a desarrollar 7.665 m² de naves industriales y oficinas (para oficinas de 1.594 m² y para almacenes de 6.070

m²), compartiendo el patio logístico con Coslada I. El inicio del periodo de obras se prevé para Junio o Julio de este año y su finalización está prevista para Diciembre del mismo ejercicio. En los actuales momentos de mercado, se espera tenerlo comercializado durante el periodo de construcción.

Según las estimaciones de la Sociedad, las principales magnitudes relativas al proyecto son:

	Total
ADQUISICIÓN	
Coste del terreno (ya adquirido)	65
Obras de infraestructura	100
Licencia de obras	3
Total	168
CONSTRUCCIÓN	345
OTROS	19
COSTE EJECUCIÓN	532
ALQUILERES ANUALES CON 100% OCUPACIÓN	75

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

V.1. INFORMACIONES CONTABLES INDIVIDUALES

V.1.1. Cuadros comparativos del balance y cuentas de resultados del último ejercicio cerrado con los de los dos ejercicios anteriores.

A continuación se presentan los estados financieros individuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 1995, 1996 y 1997. Como Anexo 1 se incluyen los estados financieros, informe de auditoría e informe de gestión correspondientes al ejercicio 1997.

A) Balances de situación individuales (en millones de pesetas).

	31.12.95	31.12.96	31.12.97
ACTIVO			
<i>INMOVILIZADO</i>			
Gastos de Establecimiento	0	0	279
Inmovilizado Inmaterial	82	0	0
Inmovilizado Material	702	695	14.737
Inmovilizado Financiero	4.176	3.898	3.628
Deudores a Largo Plazo		0	330
Total Inmovilizado	4.960	4.593	18.974
Gastos a distribuir en varios ejercicios	0	0	49
ACTIVO CIRCULANTE			
Existencias	1.059	535	509
Deudores	742	212	2.815
Inversiones Financieras Temporales	327	473	3.801
Tesorería	65	17	36
		0	
Total circulante	2.192	1.238	7.161
TOTAL ACTIVO	7.153	5.831	26.184
PASIVO			
<i>FONDOS PROPIOS</i>			
Capital Suscrito	10.116	10.116	20.232
Prima Emisión	27.469	27.469	27.469
Reservas	8.076	8.076	8.076
Resultados Negativos ejercicios anteriores	-40.702	-45.091	-42.783
Pérdidas y ganancias	-4.390	2.308	701
Total fondos propios	571	2.878	13.695
CRÉDITOS PARTICIPATIVOS	4.532	639	11
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	0	0	42
PROVISIÓN RIESGOS/GASTOS	175	175	204
ACREEDORES A LARGO PLAZO	931	888	6.536
ACREEDORES A CORTO PLAZO			
Deudas con entidades de crédito	11	11	438
Deudas con empresas del grupo	99	779	347
Acreedores comerciales	173	31	255
Otras deudas no comerciales	662	431	4.656
Total acreedores corto plazo	944	1.251	5.696
TOTAL PASIVO	7.153	5.831	26.184

Comentarios al Balance de Situación:

ACTIVO.-

El volumen global de activo aumenta como consecuencia de la ampliación de capital realizada en Octubre de 1997.. De manera más detallada:

- La evolución del inmovilizado se ha caracterizado, principalmente, por:
 - Los Gastos de establecimiento en 1997 recogen los gastos de la ampliación de capital realizada en este ejercicio.
 - El inmovilizado inmaterial recogía hasta 1995 los derechos derivados de un contrato de subarriendo del edificio Alfredo Mahou. La rescisión del contrato en 1996 determina el saldo nulo de la partida para ese ejercicio.
 - La cifra del inmovilizado material muestra un incremento muy importante como consecuencia de los inmuebles adquiridos en los últimos meses de 1997. Todos los inmuebles, con la excepción de Coslada I, fueron adquiridos a finales del ejercicio. El valor contable bruto (antes de amortizaciones) de los inmuebles para arrendamiento a 31 de diciembre de 1997 ascendía a 14.809 millones de pesetas.
 - El inmovilizado financiero se ha reducido, manteniéndose como principal activo un préstamo concedido a la sociedad del Grupo, Ciudad 2000 S.A., cuyo saldo a 31 de Diciembre de 1997 era de 3.056 millones de pesetas. El préstamo se concedió por un plazo de seis años renovable automáticamente por anualidades sucesivas, estando el tipo de interés supeditado a la obtención de beneficios por la compañía filial. Los movimientos principales de esta partida se produjeron en el ejercicio de 1995, año en el que se vendieron diversas participaciones (Centro Empresarial del Prat, Jahara S.A.) y, como consecuencia de la suspensión de pagos de la Sociedad, no se acudió a la suscripción de la ampliación de capital llevada a cabo por la sociedad Diagonal Sarriá S.A. como parte de una operación "acordeón".

- El aumento del activo circulante se justifica por:
 - El aumento de la cifra de “Inversiones financieras temporales”, debido a la ampliación de capital de Octubre pasado. La práctica totalidad de esta partida se ha invertido desde el cierre del ejercicio 1997 hasta la fecha de registro de este folleto en adquisiciones de inmuebles para su arrendamiento.
 - Un aumento importante de la partida Administraciones Públicas hasta 2.220 millones de pesetas, como consecuencia principalmente del IVA a cobrar (durante 1998) derivado de las compras de inmuebles durante el pasado ejercicio.

	31.12.95	31.12.96	31.12.97
Deudores empresas del grupo y asociadas	29.185	2.216	2.572
Otros saldos deudores	605	130	2.526
Total deudores	29.790	2.346	5.098
Total provisiones	-29.048	-2.134	-2.283
Saldo Neto	742	212	2.815

En referencia al cuadro anterior, debe indicarse, en primer lugar, que el saldo de la partida de “deudores con empresas del grupo/asociadas” corresponde fundamentalmente a la deuda de las sociedades Grupo Torras (provisionada al 100%) y Compañía Urbanizadora del Norte S.A.(provisionada en un 97%) con la Sociedad (notas 9 y 14 de la Memoria de 1997 que se incluye como Anexo 1). Y en segundo lugar, que la disminución que se produce en la misma partida en el ejercicio de 1996 deriva de la cancelación del crédito con el Grupo Torras como consecuencia de los acuerdos alcanzados con la compañía en el mes de diciembre de 1996, y dada la gran incertidumbre, dificultad y costes que representaba su reclamación.

PASIVO.-

- El volumen de fondos propios aumenta considerablemente en el periodo 1995-1997, como consecuencia, primero, de la aceptación por parte de los acreedores de una elevada quita recogida en el Convenio de Acreedores hecho firme en 1995 (descrito en el apartado IV.1), segundo, del acuerdo con el Grupo Torras de una nueva quita en diciembre de 1996 tal como se señala a continuación, y tercero, del aumento de capital de 10.116.035 acciones de 1.000 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas en 1997.

- Las deudas a corto plazo sufren un aumento como consecuencia principalmente de la partida de Acreedores de Inmovilizado a corto plazo que refleja el importe de las deudas por la adquisición de dos inmuebles en fechas cercanas al cierre del ejercicio y que fueron liquidadas durante el mes de enero de 1998.
- El incremento de las deudas con entidades de crédito corresponde a los préstamos hipotecarios, con vencimientos en torno a los 10-12 años, que han sido obtenidos de diferentes instituciones de crédito.

B) Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

	1995	1996	1997
Ingresos			
Venta de inmuebles	18	0	625
Otros ingresos de explotación			
Arrendamientos	244	204	276
Prestación Servicios	48	27	30
Otros Ingresos	0	0	0
Total ingresos	309	232	931
Gastos			
Coste venta inmuebles	-19	0	-344
Gastos personal			
Sueldos y Salarios	-105	-106	-130
Cargas sociales	-8	-8	-9
Subtotal	-113	-114	-483
Amortización Inmovilizado	-25	-15	-40
Variación Provisiones Tráfico	-1.230	-576	0
Otros gastos Explotación			
Servicios Exteriores	-257	-125	-92
Tributos	-6	-19	-4
Beneficio/Pérdida explotación	-1.342	-617	312
Otros intereses/ingresos asimilados	35	32	72
Gastos financieros y asimilados	-1	-1	-98
Resultados financieros	34	31	-26
Beneficio/Pérdida actividades ordinarias	-1.308	-586	286
Variación Provisiones financieras	368	-155	-10
Ingresos Inm. material, cartera control, existencias	10	0	0
Ingresos Otros ejercicios	60	20	0
Ingresos Extraordinarios	2.594	3.135	701
Pérdidas Inm. material, cartera control, existencias	-3.563	0	-190
Pérdidas Inmovilizado Inmaterial	0	-82	0
Gastos extraordinarios	-2.354	-20	-65
Pérdidas de otros ejercicios	-196	-3	-22
Resultados extraordinarios	-3.082	2.894	415
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	-4.390	2.308	701
Impuesto sobre Sociedades	0	0	0
RESULTADOS DEL EJERCICIO	-4.390	2.308	701

A continuación se recoge la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 1995, 1996 y 1997 según formato de las Cuentas Anuales Auditadas.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 1997, 1996 y 1995

(expresadas en millones de pesetas)

DEBE	31.12.97	31.12.96	1995	HABER	31.12.97	31.12.96	1995
GASTOS				INGRESOS			
Coste de ventas de inmuebles	344	-	19	Ventas de inmuebles	625	-	18
Gastos de personal				Otros ingresos de explotación			
Sueldos, salarios y asimilados	130	106	105	Ingresos por arrendamientos	276	204	244
Cargas sociales	9	8	8	Prestaciones de servicios	30	27	48
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	40	15	25				
Variación de las provisiones de tráfico	-	576	1.230				
Otros gastos de explotación							
Servicios exteriores	92	125	257				
Tributos	4	19	6				
Beneficio de explotación	312	-	-	Pérdidas de explotación		617	1.342
Gastos financieros y gastos asimilados	98	1	1	Otros intereses e ingresos asimilados	72	32	35
Resultados financieros positivos	-	31	34	Resultados financieros negativos	26		-
Beneficio de las actividades ordinarias	286	-	-	Pérdidas de las actividades ordinarias	-	586	1.308
Variación de las provisiones por créditos en la venta de inmovilizado financiero	190	155		Variación de las provisiones de Inversiones financieras	-	-	368
Variación de las provisiones de inversiones financieras	-	-	-	Ingresos procedentes del Inmovilizado material y cartera de control	-	-	10
Pérdidas procedentes del inmovilizado	0	82	3.563	Ingresos extraordinarios	701	3.135	2.594
Gastos extraordinarios	65	20	2.354	Ingresos de otros ejercicios	-	20	60
Pérdidas de otros ejercicios	22	3	196	Resultados extraordinarios negativos	-		3.082
Resultados extraordinarios positivos	415	2.894	-	Pérdidas antes de impuestos			4.390
Beneficios antes de impuestos	701	2.308	-	Impuesto sobre sociedades	-		-
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	Resultado del ejercicio (Pérdidas)	-		4.390
Resultado del ejercicio (Beneficios)	701	2.308	-				

Comentarios a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.-

- Es destacable el giro observado en el saldo de ingresos por venta de inmuebles, aumentando de 18 a 625 millones.
- De la disminución en la partida de servicios exteriores destacan los menores honorarios satisfechos por intervención judicial, una vez finalizado el proceso de suspensión de pagos.
- El aumento de los resultados financieros negativos es a consecuencia del incremento de las deudas a corto y largo plazo contraídas con entidades de crédito para financiar la compra de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 1997.
- La partida de ingresos extraordinarios de 1997 sufrió una fuerte reducción ya que en las cuentas del ejercicio anterior reflejaban 3.115 millones de pesetas derivados de la aceptación por el Grupo Torras de la quita ofrecida por la Sociedad a todos sus cuentas partícipes en Diciembre de 1996. La partida más importante de 1997 es el efecto de la cancelación de créditos participativos por importe de 519 millones de pesetas.
- Los resultados han evolucionado positivamente, mostrando en 1997 beneficios en todos sus márgenes, reflejo de la labor de saneamiento llevada a cabo por la sociedad y el inicio de una nueva etapa de desarrollo.

C) Ratios financieros de productividad y de rentabilidad.

	1995	1996	1997
Estructura financiera			
Liquidez ⁽¹⁾	1,20	0,56	1,17
Capitalización ⁽²⁾	0,08	0,49	0,52
Apalancamiento ⁽³⁾	-0,67	-0,17	0,43
Cobertura ⁽⁴⁾	-995	-509	3,18
Período medio de cobro ⁽⁵⁾	876	335	1.104
Fondo de maniobra	1.248	-14	1.465
Fondo de maniobra financiero ⁽⁸⁾	189	-549	955
Productividad			
Gastos de personal / Ventas	36,55%	49,19%	14,93%
Ventas/ Empleado	62	46	186,1
Activos por empleado	1.431	1.166	5.237
Rentabilidad			
Margen de explotación/ventas	-434,0%	-266,6%	33,5%
Margen de beneficio ordinario/Ventas	-423,1%	-253,1%	30,7%
Margen de beneficio neto/Ventas	-1420,0%	996,8%	75,3%
ROE ⁽⁶⁾	-769,3%	80,2%	5,1% ⁽⁷⁾
ROA ⁽⁷⁾	-61,4%	39,6%	2,7% ⁽⁷⁾

⁽¹⁾ *(Activo circulante - Existencias)/ Pasivo Circulante*

⁽²⁾ *Fondos Propios/Activos Totales*

⁽³⁾ *(Deuda Financiera Neta de tesorería, inversiones financieras y autocartera)/Fondos Propios*

⁽⁴⁾ *Resultado de explotación/Gastos Financieros*

⁽⁵⁾ *(Deudores/Ventas)*365*

⁽⁶⁾ *Beneficio Neto/Fondos Propios*

⁽⁷⁾ *Beneficio Neto/Activos totales*

⁽⁸⁾ *Fondo de maniobra sin incluir existencias*

V.1.2. Cuadro de financiación comparativo del último ejercicio con los dos ejercicios anteriores.

	1995	1996	1997
Origen de fondos			
Recursos procedentes de las operaciones	34.550	0	52
Ampliación de capital	0	0	10.116
Deudas a largo plazo	735	0	5.648
Enajenación y cancelación anticipada de Inmovilizaciones			
Inmateriales	55	82	0
Materiales	1	0	1
Financieras	2.768	217	523
Cancelación anticipada de deudas hipotecarias	0	0	0
Créditos participativos	4.532	0	0
Provisión para riesgos y gastos	175	0	45
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0	0	42
Total	42.816	299	16.427
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (disminución del Capital Circulante)		1.262	
Aplicaciones de fondos			
Recursos aplicados en las operaciones	0	675	0
Adquisiciones de Inmovilizaciones			
Gastos de establecimiento			294
Materiales	75	8	14.067
Financieras	0	56	84
Deudores a largo plazo	0	0	330
Traspaso a c/p y cancelación créditos participativos	0	779	108
Traspaso a corto plazo y cancelación anticipada	0	43	0
Provisión para riesgos y gastos	0	0	16
Gastos a distribuir en varios ejercicios	0	0	49
Total	75	1.561	14.948
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (aumento capital circulante)	42.741		1.479

Variación de capital circulante.

	1995		1996		1997	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	0	1.273	0	523	0	26
Deudores	0	1.036	0	529	2.602	0
Acreedores	45.238	0	0	307		4.445
Inversiones Financieras Temporales	0	224	145	0	3.328	
Tesorería	44	0	0	48	19	-
Ajustes por periodificación	0	8	-	0	0	0
Total	45.282	2.541	145	1.407	5.950	4.471
Variación del Capital Circulante		42.741	1.262			1.479

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

	1995	1996	1997
Resultado del ejercicio	-4.390	2.308	701
Aumentos:			
Efecto convenio acreedores	38.404	0	
Dotaciones a la amortización	25	15	40
Dotaciones a las provisiones	511	155	10
Total aumentos	38.940	170	50
Disminuciones	0	0	
Aplicación de provisiones	0	39	179
Efecto cancelación de créditos participativos	0	3.115	519
Total disminuciones		3.154	698
Recursos procedentes/(aplicadas) en las operaciones	34.550	-675	53

V.2. CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A continuación se presentan los estados financieros consolidados de la Sociedad a 31 de diciembre de 1995, 1996 y 1997. Como Anexo número 1, se incluyen los estados financieros consolidados, informe de auditoría e informe de gestión correspondientes a 1997.

A) Balances de situación consolidados (cifras en millones de pesetas).

	31.12.95	31.12.96	31.12.97
ACTIVO			
INMOVILIZADO			
Gastos de establecimiento	1	1	279
Inmovilizado Inmaterial	82	0	0
Inmovilizado Material	1.000	819	14.864
Inmovilizado Financiero	223	73	66
Deudores a largo plazo	0	0	330
Total Inmovilizado	1.306	892	15.540
Gastos a distribuir en varios ejercicios	0	0	49
ACTIVO CIRCULANTE			
Existencias	3.847	3.423	3.290
Deudores	745	251	2.636
Inversiones Financieras Temporales	671	861	4.242
Tesorería	68	22	38
Ajustes por periodificación	1	6	0,52
Total circulante	5.332	4.563	10.206
TOTAL ACTIVO	6.639	5.455	25.795
PASIVO			
FONDOS PROPIOS			
Capital Suscrito	10.116	10.116	20.232
Prima Emisión	27.469	27.469	27.469
Otras reservas sociedad dominante	-32.446	-36.732	-34.417
Reservas en sociedades consolidadas	-1.488	-1.609	-1.563
Resultado atribuible a la Sociedad dominante	-4.406	2.293	646
Total fondos propios	-755	1.538	12.366
Créditos participativos	4.532	638	11
Intereses minoritarios	28	51	10
Diferencias negativas consolidación	136	136	136
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0	0	42
Provisiones para riesgos y gastos	330	345	452
ACREEDORES LARGO PLAZO			
Deudas con entidades de crédito	0	0	5.985
Otros acreedores	931	888	551
Total acreedores largo plazo	931	888	6.536
ACREEDORES CORTO PLAZO			
Deudas empresas asociadas	0	779	273
Deudas entidades crédito	11	11	438
Acreedores comerciales	185	46	268
Otras deudas no comerciales	1.240	1.024	5.263
Total acreedores corto plazo	1.436	1.860	6.242
TOTAL PASIVO	6.639	5.455	25.795

B) Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidadas.

	1995	1996	1997
Ingresos			
Venta de inmuebles	27	0	625
Arrendamientos	244	204	277
Prestación Servicios	48	17	17
<i>Total ingresos</i>	<i>318</i>	<i>221</i>	<i>918</i>
Gastos			
Coste venta inmuebles	-25	0	-334
Gastos personal			
Sueldos y Salarios	-105	-106	-130
Cargas sociales	-8	-8	-9
Amortización Inmovilizado	-34	-20	-45
Variación Provisiones Tráfico	-1.230	-726	0
Otros Gastos Explotación			
Servicios Exteriores	-288	-145	-109
Tributos	-6	-22	-6
<i>Total gastos</i>	<i>-1.696</i>	<i>-1.026</i>	<i>-632</i>
Resultado de explotación	-1.378	-805	286
Otros intereses/ingresos asimilados	38	63	77
Ingresos de créditos a largo plazo	0	0	17
Gastos financieros y asimilados	-3	-2	-106
Resultados financieros	35	61	-13
Participación en pérdidas sociedades en equivalencia	-72	0	0
Resultado actividades ordinarias	-1.415	-744	273
Variación Provisiones financieras	555	0	0
Ingresos Inmovilizado material, cartera control, existencias.	10	0	0
Ingresos Otros ejercicios	64	20	0
Ingresos Extraordinarios	2.608	3.149	538
Pérdidas Inmovilizado material, cartera control, existencias	-3.563	-82	0
Gastos extraordinarios	-2.469	-27	-138
Pérdidas otros ejercicios	-196	-23	-27
Resultados extraordinarios	-2.992	3.037	372
Resultado consolidado antes impuestos	-4.407	2.293	645
Impuesto sobre beneficios	0	0	0
Resultado consolidado del ejercicio	-4.407	2.293	645
Resultado atribuido a la minoría	0	0	0,28
Resultado atribuido sociedad dominante	-4.407	2.293	646

A continuación se recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas para los ejercicios 1995, 1996 y 1997 según formato de las Cuentas Anuales Auditadas.

PRIMA INMOBILIARIA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas de pérdidas y ganancias para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 1997, 1996, 1995

(expresadas en millones de pesetas)

DEBE	31.12.97	31.12.96	31.12.95	HABER	31.12.97	31.12.96	31.12.95
GASTOS				INGRESOS			
Coste de ventas de inmuebles	334	-	25	Ventas de inmuebles	625	-	27
Gastos de personal				Otros ingresos de explotación			
Sueldos, salarios y asimilados	130	106	105	Ingresos por arrendamientos	277	204	244
Cargas sociales	9	8	8	Prestaciones de servicios	17	17	48
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	45	20	34	Otros ingresos			
Variación de las provisiones de tráfico	-	726	1.230				
Otros gastos de explotación							
Servicios exteriores	109	145	288				
Tributos	6	22	6				
Beneficio de explotación	286	-		Pérdidas de explotación	-	805	1.378
Gastos financieros y gastos asimilados	106	2	3	Otros intereses e ingresos asimilados	77	63	38
Variación de las provisiones de inversiones financieras				Ingresos de créditos a largo plazo	17		
Resultados financieros positivos		61	35	Resultados financieros negativos	13		-
Participación en pérdidas sociedades en equivalencia			72				
Beneficio de las actividades ordinarias	273	-	-	Pérdidas de las actividades ordinarias	-	744	1.415
Variación de las provisiones de inversiones financieras	-	-	-	Variación de las provisiones de Inversiones financieras	-	-	555
Pérdidas en enajenación de inmovilizado material, cartera de control y existencias	-	82	3.563	Ingresos procedentes del inmovilizado material y cartera de control			10
Gastos extraordinarios	138	27	2.469	Ingresos extraordinarios	538	3.149	2.608
Pérdidas de otros ejercicios	27	23	196	Ingresos de otros ejercicios	-	20	64
Resultados extraordinarios positivos	372	3.037	-	Resultados extraordinarios negativos	-	-	2.992
Beneficios consolidado antes de Impuestos	645	2.293	-	Pérdida consolidada antes de impuestos	-	-	4.407
Impuesto sobre beneficios	-	-	-				
Beneficio consolidado del ejercicio	645	2.293	-	Pérdida consolidada del ejercicio	-	-	4.407
Resultado atribuido a la minoría	0,3	-	-	Resultado atribuido a la minoría	-	-	-
Beneficio del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	646	2.293	-	Pérdida del ejercicio atribuida a la Sociedad dominante	-	-	4.407

C) Ratios financieros, de productividad y de rentabilidad.

	1995	1996	1997
Estructura financiera			
Liquidez ⁽¹⁾	1,03	0,61	1,11
Capitalización ⁽²⁾	-0,11	0,28	0,47
Apalancamiento ⁽³⁾	0,96	-0,57	0,44
Cobertura ⁽⁴⁾	-559	-371	2.69
Período medio de cobro ⁽⁵⁾	854	414	1.048
Fondo de maniobra	3.896	2.703	3.964
Fondo de maniobra financiero	49	-720	674
Productividad			
Gasto de personal / Ventas	35,51%	51,50%	15,14%
Ventas/ Empleado (mill)	64	44	184
Activo por empleado (mill)	1.328	1.091	5.159
Rentabilidad			
Margen de explotación	-456,5%	-364,0%	31,2%
Margen de beneficio ordinario	-444,6%	-336,4%	29,8%
Margen de beneficio neto	-1384,8%	1036,9%	70,3%
ROE ⁽⁶⁾	583,9%	149,1%	5,2% ^(*)
ROA ⁽⁷⁾	-66,4%	42,0%	2,3 % ^(*)

⁽¹⁾ *(Activo circulante - Existencias)/ Pasivo Circulante*

⁽²⁾ *Fondos Propios/Activos Totales*

⁽³⁾ *Deuda Financiera Neta de tesorería, inversiones financieras y autocartera/Fondos Propios.*

⁽⁴⁾ *Resultado de explotación/Gastos Financieros*

⁽⁵⁾ *(Deudores/Ventas)*365*

⁽⁶⁾ *Beneficio Neto/Fondos Propios*

⁽⁷⁾ *Beneficio Neto/Activos totales*

En términos generales, las diferentes partidas que componen los estados financieros consolidados de la Sociedad, siguen la misma evolución que las de la matriz. Las principales diferencias se encuentran en “inmovilizado material” y “ventas de inmuebles” y se deben a la venta de inmuebles propiedad de sociedades filiales.

V.1.2. Cuadro de financiación consolidado comparativo del último ejercicio con los dos ejercicios anteriores.

	1995	1996	1997
Origen de fondos			
Recursos procedentes de las operaciones	0	0	168
Ampliación de capital			10.116
Aplicación a reservas			
Efecto Convenio Acreedores	38.404	0	66
Otros	-29	0	0
Intereses minoritarios	0	22	-41
Créditos Participativos	4.532	0	0
Enajenación y cancelación anticipada de Inmovilizaciones			
Inmateriales	55	82	0
Materiales	1	0	1
Financieras	995	150	42
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0	0	42
Provisión para riesgos y gastos			124
Deudas a largo plazo	695	0	5.648
Total Orígenes de fondos	44.653	254	16.165
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución del Capital Circulante)	-	1.194	-
Recursos aplicados en las operaciones	4.092	621	0
Adquisiciones de Inmovilizaciones			
Gastos de establecimiento			294
Materiales	75	4	14.071
Financieras	0	0	35
Prestamos a largo plazo			330
Trasposos a corto plazo y cancelación de créditos participativos	0	779	108
Traspaso a corto plazo y cancelación anticipada de deuda l/p	0	43	0
Provisión para riesgos y gastos			16
Gastos a distribuir en varios ejercicios			49
Total aplicaciones	4.167	1.447	14.904
Exceso de orígenes sobre aplicaciones (Aumento del capital circulante)	40.485	-	1.261

Variación del capital circulante.

	1.995		1.996		1.997	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	0	4.007	0	424	0	133
Deudores	0	1.108	0	494	2.385	0
Acreedores	45.498	0	0	424		4.383
Inversiones Financieras Temporales	73	0	190	0	3.381	0
Tesorería	38	0	0	46	15	
Ajustes por periodificación	0	9	4	0	0	4.983
Total	45.609	5.124	194	1.388	5.781	4.520
Variación Capital Circulante		40.485	1.194			1.261

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

	1995	1996	1997
Resultado del ejercicio	-4.407	2.293	646
Aumentos			
Dotación a la amortización	34	20	45
Provisión para riesgos y gastos	330	15	-
Provisión para inmovilizado	106	166	0
Total aumentos	470	201	45
Disminuciones			
Provisiones por inmovilizado aplicadas	155	0	4
Efecto acuerdo créditos participativos	0	3.115	519
Total disminuciones	155	3.115	523
Recursos procedentes/(aplicados) en operaciones	-4.092	-621	168

COMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (31/12/97)

1. Principios de consolidación.

Los estados financieros consolidados se han elaborado mediante la aplicación de los métodos de integración global y puesta en equivalencia según el siguiente esquema:

Sociedad	Método aplicado
Servirenta, S.A.	Integración global
Ciudad 2000, S.A.	Integración global
Son Verí Nou, S.A.	Integración global
Prima Hotel Guadalmina, S.A.	Integración global
Campo Salinas	Integración global
Prima Investment International B.V.	Puesta en equivalencia

Compañía Urbanizadora del Norte S.A. se excluyó de la consolidación dada la situación de insolvencia judicialmente declarada en que se encontraba. Como se señaló en el epígrafe V.1.1., PRIMA mantiene un saldo deudor con esta compañía por valor de 2.199 millones que se encuentra provisionada en un 97% dada la situación de dicha compañía arriba mencionada. Dicho crédito corresponde al dividendo concedido por URBANOR sobre los resultados de 1991.

Respecto a la sociedad Servirenta S.A. y Ciudad 2000, S.A., los administradores de la Sociedad dominante han decidido no extender su apoyo más allá del importe de la inversión realizada. Prima C-Itoh Nakano y La Heredia S.A. han sido excluidas del perímetro de consolidación al haber perdido la sociedad dominante el dominio efectivo en el caso de la primera sociedad y estar la totalidad de los activos de la segunda en fase de liquidación. Los estados contables de Prima Investment International B.V. han sido consolidados por

puesta en equivalencia debido a su poca importancia relativa respecto al conjunto del grupo consolidado.

2. Fondos propios.

- Capital suscrito: se compone de 20.232.070 acciones al portador, de 1.000 pts de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Al cierre del ejercicio, todas las acciones que componen el capital social de la sociedad dominante se encuentran admitidas a cotización en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

- Prima de emisión de acciones: no se establece restricción alguna a la disponibilidad del saldo de esta reserva.
- Reservas en sociedades consolidadas: el saldo al cierre del ejercicio de 1997 era de (1.564) millones y correspondía a reservas en sociedades consolidadas por integración global.

3. Créditos participativos.

Se incluyen bajo este epígrafe, con un saldo de 11 millones de pesetas a 31 de diciembre de 1997, los importes correspondientes a aquellos acreedores del expediente de Suspensión de Pagos de la Sociedad dominante que, de acuerdo con lo previsto en el Convenio de Acreedores aprobado, optaron por convertir sus saldos originales, previa quita de un 50%, en créditos participativos.

Estos créditos no devengarán rendimiento o interés alguno y su pago estará condicionado a la obtención de beneficios futuros por la Sociedad, un 25% de los cuales se distribuirán proporcionalmente, en su caso, reduciéndose el saldo de dichas cuentas.

En el mes de diciembre de 1996, la Sociedad dominante ofreció a todos los titulares de las cuentas participativas la posibilidad de cancelar las mismas con una quita adicional a la aplicada en el Convenio, siempre que manifestasen su deseo con anterioridad al 28 de febrero de 1997. La aceptación de este ofrecimiento por parte de determinados titulares de créditos (y en particular, por el principal de éstos, el Grupo Torras. Ver epígrafe IV.1) supuso una importante rebaja de este saldo en el ejercicio de 1997 (el saldo a 31 de diciembre de 1996 era de 638 millones de pesetas)

4. Provisiones para riesgos y gastos

La Sociedad dominante, siguiendo un criterio de prudencia, ha optado por registrar en este epígrafe una estimación de los posibles gastos que se podrían generar por débitos diversos y que en la actualidad no se han visto afectados por el Convenio de acreedores. A 31 de diciembre de 1997, el saldo de esta partida a nivel consolidado, ascendía a 452 millones de pesetas, de los cuales, 248 correspondían a deudas de sociedades dependientes para hacer frente a determinadas responsabilidades fiscales que pudieran surgir en el futuro de alguna de ellas. El resto, 204 millones, corresponde a la estimación de los importes que podrían llegar a ser exigibles por liquidaciones de tasas, contribuciones, arbitrios u otros tributos, por parte de corporaciones locales, y que no tienen carácter firme a dicha fecha.

Con posterioridad al cierre del ejercicio la Sociedad aplicó 45 millones de pesetas de esta provisión al resultado de la inspección fiscal cerrada en Marzo de 1998 que se describe en el punto siguiente.

5. Impuesto sobre sociedades y situación fiscal.

Las bases imponibles negativas pendientes de aplicación en la Sociedad dominante, una vez realizada la compensación correspondiente al ejercicio de 1997 en el Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad dominante se sitúan en 22.726 millones de pesetas. Aunque en la Memoria de PRIMA de 1997 aparece la cifra de 23.429, esta cifra se ha ajustado al importe definitivo de 22.726 como consecuencia de la inspección fiscal descrita a continuación. El siguiente cuadro muestra su desglose por el ejercicio de vencimiento:

Plazo	Importe (Mns.Ptas)
2000	11.808
2001	10.918
Total	22.726

Al existir diferencia entre los criterios contables y la normativa fiscal aplicable respecto del Impuesto sobre sociedades, existe un ajuste extracontable positivo para determinar la base imponible del citado impuesto en el ejercicio de 1994, por un importe de 10.464 millones de pesetas, que podrían formar parte de los ajustes negativos futuros en la base imponible del mismo impuesto en caso de producirse la enajenación de la cartera de acciones cuya dotación a la provisión por depreciación fue objeto del ajuste.

Como consecuencia de las bases negativas pendientes de aplicación en la Sociedad dominante, no es necesaria provisión alguna por Impuesto sobre Sociedades por los resultados de 1996 y 1997.

La Sociedad ha finalizado en Marzo de 1998 una inspección fiscal para los principales impuestos a los que está sujeta correspondiente al periodo 1992 a 1996. Esta inspección finalizó con el levantamiento de actas por importe de aproximadamente 98,2 millones de pesetas. Con anterioridad al cierre del ejercicio 1997, la Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia, registró una provisión por 45 millones de pesetas que será aplicada al resultado derivado de la citada inspección fiscal. Los 53 millones restantes se han cargado contra la cuenta de Pérdidas y Ganancias del primer trimestre de 1998 (ver apartado VII.1). Al completarse la inspección, la Sociedad ha visto confirmada oficialmente por la Hacienda Pública la existencia de bases imponibles negativas a compensar en ejercicios futuros por el importe arriba señalado.

La Sociedad dominante, junto con sus sociedades dependientes, no están acogidas al régimen de tributación consolidada en el Impuesto sobre Sociedades.

6. Situación patrimonial.

Al cierre de los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 1997, el capital social está por debajo de los fondos propios lo que limita la distribución de dividendos, como se indica en el apartado VII.2.2. Este desfase se reducirá gracias a la Prima de Emisión de las acciones correspondientes a la ampliación objeto del presente folleto y a la generación de beneficios por la actividad de la Sociedad.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 3 de abril de 1.998 aprobó la aplicación de la Reserva Legal (1.890 millones de pesetas), la Reserva Voluntaria (6.135 millones) y el Fondo de Previsión para inversiones (51 millones) a la reducción de los resultados negativos de ejercicios anteriores en 8.076 millones de pesetas. Los 701 millones de beneficio también fueron aplicados a la reducción de esta partida de resultados negativos de ejercicios anteriores.

El siguiente cuadro recoge la variación en los fondos propios de la sociedad tras la ampliación de capital:

	31 diciembre 1996	31 diciembre 1997	Tras la ampliación
Capital Suscrito	10.116	20.232	40.464
Prima de emisión	27.469	27.469	29.493
Reservas	8.076	8.076	0
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(45.091)	(42.783)	(34.006)
Perdidas y Ganancias	2.308	701	-
Total Fondos Propios	2.879	13.696	35.951

7. Existencias.

Se constituyen como existencias aquellos elementos cuyo fin es el de ser realizados a través de la actividad ordinaria del Grupo consolidado. Vienen reflejadas a su coste, registrándose en su caso las provisiones destinadas a realizar correcciones valorativas. Las existencias recogidas en el balance consolidado a 31 de diciembre de 1997 son:

Existencias	Sociedad Tenedora.	En millones de pesetas.
Terrenos Mecó (Alcalá de Henares)	Ciudad 2.000 S.A.	2.650
Parcela Castillo de los Garcíagos (Jerez)	PRIMA INMOBILIARIA S.A.	191
Parcelas en Sol de Mallorca (Calviá)	PRIMA INMOBILIARIA S.A.	186
Las Terrazas de La Cabezuela (Madrid)	PRIMA INMOBILIARIA S.A.	61
Parcelas en Urbanización Guadalmina (Málaga)	PRIMA INMOBILIARIA S.A.	23
Club social y oficinas en la Heredia (Málaga)	PRIMA Hotel Guadalmina	41
Local Comercial (Altea)	PRIMA INMOBILIARIA S.A.	39
Pueblo Mascarat (Altea)	PRIMA INMOBILIARIA S.A.	9
Local Comercial (Madrid)	PRIMA INMOBILIARIA S.A.	90
Total	-	3.290

Ver resumen del informe de valoración de Richard Ellis adjunto como Anexo 4.

De los anteriores inmuebles, las parcelas de la Urbanización Guadalmina están gravadas, por importe aproximado de 67 millones de pesetas como garantía de distintas deudas ante el Ayuntamiento de Marbella.

8. Inmovilizaciones materiales.

En este epígrafe se incluyen aquellos elementos que se encuentran vinculados al Grupo consolidado de manera permanente. Se presentan valoradas al coste de adquisición y, en su caso, con las actualizaciones legales aplicadas (1979).

Un detalle de las inmovilizaciones materiales es el siguiente:

Inmovilizaciones materiales	Coste	Correcciones	Amortizacio	Valor Neto
-----------------------------	-------	--------------	-------------	------------

(millones de pesetas)		de valor	nes	
Terrenos	65	-	-	65
Inmuebles para arrendamiento	15.121	163	203	14.755
Instalaciones y mobiliario	59	-	42	16
Otro inmovilizado	29	-	1	28
Total	15.273	163	246	14.864

A continuación se muestran los coeficientes de amortización:

Elemento	Coeficiente (%)
Construcciones	1,33
Instalaciones, mobiliario y Otro inmovilizado	10-15

9. Ingresos a distribuir en varios ejercicios.

Para aquellos créditos por operaciones de tráfico cuyo período de cobro sea a largo plazo, se considera como ingreso a distribuir en varios ejercicios el importe correspondiente a la teórica financiación que implica el aplazamiento de los cobros. Dicho importe se abonará a la cuenta de resultados en función del tiempo transcurrido hasta el vencimiento del cobro con un criterio financiero y a un tipo de interés de mercado.

CAPÍTULO VI

LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR

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

VI.1.1. Miembros del órgano de administración

PRIMA INMOBILIARIA se rige, de acuerdo a sus Estatutos, por la Junta General de Accionistas y está dirigida por un Consejo de Administración, que de acuerdo con los Estatutos Sociales, estará integrado por un número de miembros no inferior a tres ni superior a doce. Los miembros del Consejo de Administración son elegidos por la Junta General de Accionistas por un período de cinco años. El Consejo de Administración elige de entre sus miembros al Presidente, y de juzgarlo conveniente un Vicepresidente o dos. En la actualidad el Consejo de Administración de PRIMA INMOBILIARIA está integrado por las siguientes personas:

MIEMBROS	<u>FECHA DE NOMBRAMIENTO/ REELECCIÓN</u>
<u>Presidente:</u>	
D. Juan F. Gómez-Hall (miembro de la dirección)	27.6.1997
<u>Vocales:</u>	
D. Pedro Gil Flores (en representación del Grupo Torras-KIO)	27.6.1997
D. Luis López de Herrera Oria (miembro de la dirección)	3.4.98
Pirosto Real Estate (representada por D. José Pérez Díaz)	19.12.1996
D. Laureano Roldan Aguilar (en representación del Grupo Torras-Kio)	3.4.98
D. Alfredo Lafita Pardo (consejero independiente)	3.4.98
D. Ramón Blanco Balín (consejero independiente)	3.4.98
<u>Secretario no Consejero:</u>	
D. Ventura Garcés Bruses	

En relación con las recomendaciones que se derivan del “Código de Buen Gobierno” o “Código Olivencia”, la Sociedad, aunque todavía no las ha formalizado por escrito, procederá a cumplir con lo que se regule en esta materia y con la tendencia general de las compañías cotizadas. PRIMA sigue ya las siguientes prácticas:

- El número de consejeros es ajustado (siete miembros), de forma que se logra un funcionamiento eficaz y participativo.
- Se han incorporado dos consejeros independientes, de prestigio profesional, desvinculados del equipo ejecutivo y de los accionistas significativos.
- La composición del consejo es la siguiente: 2 miembros son del equipo de dirección, tres miembros representan a los accionistas más significativos y los dos últimos son consejeros independientes, por lo que el número de consejeros externos (dominicales e independientes) es mayoría (5 consejeros) sobre el número de consejeros miembros del equipo de dirección.
- El Secretario del Consejo es un abogado de reconocido prestigio.
- No se han constituido Comisiones de Control dentro del Consejo dado el reducido número de consejeros y el reducido número de empleados de la Sociedad
- La retribución de los consejeros se enmarca dentro de los criterios de moderación y prudencia.
- Los consejeros disponen de la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones.
- El Consejo de Administración es consciente de la necesidad de suministrar al mercado en el tiempo más rápido posible toda la información que sea relevante.

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

PRIMA posee la siguiente estructura directiva:

Juan F. Gómez Hall (nacido en 1934) – Presidente Ejecutivo

Co-fundador de Prima en 1974 como Vicepresidente, fue nombrado Presidente en 1992. Asimismo, durante cuatro años fue Subdirector General de Bancaya Inmobiliaria, S.A., filial del Banco de Vizcaya (hoy BBV), y ha sido Consejero Delegado de Mackenzie Hill S.A. (1974-1977). Es licenciado en Arquitectura por la Universidad de Londres.

Luis López de Herrera-Oria (n. 1956) – Director General y Consejero

Trabaja en Prima desde 1987. De 1983 a 1987 había sido Director General y Consejero de Montajes y Conservaciones S.A., y entre 1982 y 1983 Adjunto al Presidente del Senado Español. Es Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Complutense de Madrid y tiene un PMBA por la Universidad de Boulder (Colorado, EE.UU.).

Rafael Palomo Gómez (n. 1958) – Director Financiero

Trabaja en Prima desde 1991. Anteriormente fue gerente de Coopers & Lybrand, donde estuvo entre 1987 y 1991. También ha trabajado en BDO-Binder Hamlyn de 1984 a 1987. Es Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Autónoma de Madrid y tiene el título oficial de auditor de cuentas del Ministerio de Economía.

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

No Procede.

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

VI.2.1. Acciones con derecho de voto y otros valores que dan derecho a su adquisición

De acuerdo con la información que obra en poder del emisor a la fecha de elaboración de este Folleto, de las personas citadas en los apartados VI.1.1. y VI.1.2. anteriores, son titulares de acciones de la Sociedad las siguientes:

Kuwait Investment Office ^(**)	1.681.267 acciones (8,3% del capital social)
D. Juan F. Gómez Hall	200.000 acciones (0,990% del capital social)
Pirosto Real Estate ^(*)	4.000.000 acciones (19,769% del capital social)

^(*) Pirosto Real Estate está integrado por un conjunto de inversores de los que ninguno de ellos detenta una posición mayoritaria o de control. La representación de dichos inversores, a través de la Entidad Pirosto, ha sido encomendada a D. José Pérez Díaz, que actúa como representante en el Consejo de Administración de Prima Inmobiliaria, S.A.

^(**) La participación de Kuwait Investment Office se ostenta íntegramente de modo indirecto, a través de Inversiones Gran Vía, S.A. (2,5%) y Torras Hostench London Ltd. (2,28). Estas sociedades se integran en el Grupo Torras-Kio (KIO es propietaria del 87,58% de Grupo Torras, S.A.).

VI.2.2. Participación en transacciones inhabituales y relevantes de la sociedad

Los miembros del Consejo de Administración, los Directores y demás personas que asumen la gestión de PRIMA INMOBILIARIA, al nivel más elevado, a los que se refiere el apartado VI.1 anterior no han participado, ni participan, en transacciones inhabituales y relevantes de la sociedad.

VI.2.3. Importe de sueldos, dietas y remuneraciones

Según el artículo 21 de los Estatutos, los miembros del Consejo de Administración percibirán una remuneración que, como máximo, represente el 2% de los beneficios líquidos obtenidos por la sociedad en cada ejercicio, correspondiendo al propio Consejo determinar el porcentaje concreto a distribuir entre sus miembros debiendo tenerse en cuenta en todo caso las limitaciones señaladas en el artículo 130 de la Ley y sin que en ningún caso la cantidad anual percibida por cada uno de los miembros del Consejo pueda ser inferior a tres millones de pesetas que tendrá la consideración de dietas de asistencia.

Las remuneraciones globales a los administradores de la sociedad durante el ejercicio 1997, fueron de 91 millones de pesetas.

VI.2.4. Obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida, con los miembros del Consejo de Administración.

VI.2.5. Anticipos, créditos concedidos y garantías constituidas

No existen anticipos, ni créditos ni garantías concedidos a los miembros del Consejo de Administración.

VI.2.6. Principales actividades de los administradores y directores fuera de la sociedad

Las Personas citadas en el apartado VI.1. ejercen en la sociedad las labores de dirección propias de sus respectivos cargos, teniendo los Sres. Gómez Hall, López de Herrera-Oria y Palomo una relación laboral y dedicación constante a la sociedad. Adicionalmente, el Sr. Gómez Hall forma parte del Consejo de Administración de algunas sociedades, entre las que se encuentran Richard Ellis Residencial S.A., aunque no realiza actividad principal o constante distinta de la de consejero. Los Sres. Roldán Aguilar y Gil Flores tienen como actividad y dedicación principal puestos directivos en Grupo Torras y Aresbank, respectivamente. El Sr. Lafita es consejero de varias sociedades cotizadas en la bolsa española: Corporación Financiera Alba, Zeltia y Banco Guipuzcoano. El Sr. Blanco, cuya principal actividad es la de asesor fiscal, pertenece a los Consejos de Administración de Repsol, Cofir y Ercros. Asimismo, el Sr. Blanco actúa como asesor fiscal de la Sociedad desde hace más de diez años.

Fuera de lo indicado, no se tiene constancia de que las personas que integran tanto el Consejo de Administración como los órganos de dirección ejerzan actividades significativas fuera de la Sociedad que tengan relación con la actividad de la propia Sociedad.

VI.3. PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE EJERCEN UN CONTROL SOBRE LA SOCIEDAD EMISORA

De acuerdo con la información que obra en poder del emisor a la fecha de elaboración de este Folleto existen las siguientes participaciones significativas:

PIROSTO REAL ESTATE, S.A. ^(*)	19,77% (4.000.000 acciones)
KUWAIT INVESTMENT OFFICE ^(**)	8,3% (1.681.267 acciones)
HAMMARSTONE INTERNATIONAL, B.V.	6,45% (1.305.895 acciones)

^(*) La participación de Pirosto Real Estate, S.A. se ostenta íntegramente de modo indirecto a través de la Banca del Gottardo.

^(**) La participación de Kuwait Investment Office se ostenta íntegramente de modo indirecto, a través de Inversiones Gran Vía, S.A. (2,5%), Torras Hostench London Ltd. (2,28) y Grupo Torras, S.A. (3,53%). Estas sociedades se integran en el Grupo Torras-Kío.

VI.4. LIMITACIONES ESTATUTARIAS PARA LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES IMPORTANTES EN LA SOCIEDAD

No existen preceptos estatutarios que supongan o puedan llegar a suponer una restricción o una limitación a la adquisición de participaciones importantes en la sociedad por parte de terceros ajenos a la misma.

VI.5. PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS EN EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD EMISORA

La Sociedad no tiene constancia de que existan en su capital otras participaciones significativas que las reseñadas en el apartado VI.3 anterior.

VI.6. ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD EMISORA

La Sociedad no conoce actualmente el número exacto de accionistas de PRIMA. De la información recibida por la Sociedad de las entidades depositarias en fecha cercana a la última Junta general de accionistas (3.4.98), el número de accionistas estaba en torno a 3.700.

VI.7. PRESTAMISTAS EN MAS DEL 20% DE LA DEUDA DE LA SOCIEDAD

- Los principales acreedores a largo plazo de la Sociedad son dos bancos hipotecarios alemanes: El Rheinhyp Rheinische Hypothekenbank AG (del Grupo Commerzbank), acreedor por importe global (excluyendo intereses devengados) de 9.600 millones de pesetas a la fecha de registro de este folleto, con garantía hipotecaria sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad en Centro Oeste (principal de 2.000 millones), en La Vaguada (2.100 millones) y en Diagonal (5.500 millones). Como se detalla en el capítulo IV, el vencimiento de estos préstamos oscila entre los 10 y los 18 años, con un tipo de interés fijo para los diez primeros años que oscila entre el 5,75% y el 6,59%.
- El Frankfurter Hypothekenbank Centralboden AG (del Grupo Deutsche Bank), acreedor hipotecario a la misma fecha por un principal de 2.500 millones de pesetas garantizados por los inmuebles adquiridos a Neinver el pasado ejercicio: naves industriales en Getafe, Coslada, Torrejón de Ardoz, San Sebastián de los Reyes y Parets del Vallés. El vencimiento

del préstamo es de 12 años, a un tipo fijo del 6,75% los primeros diez años y variable (MIBOR más 0,65%) los dos siguientes.

VI.8. CLIENTES O SUMINISTRADORES SIGNIFICATIVOS

No existe ningún cliente o suministrador cuyas operaciones de negocio con PRIMA INMOBILIARIA sean significativas, es decir, supongan, al menos, un 25% de las ventas o compras totales de PRIMA INMOBILIARIA. El principal cliente es Alcampo, filial del grupo de distribución francés Auchan, que supone aproximadamente el 11,8% de los alquileres obtenidos por la Sociedad a la fecha de registro de este folleto. El principal accionista de Auchan (un grupo familiar) lo es también de Decathlon, que a su vez representa el 6,0% de las rentas por alquiler de PRIMA. En todo caso, este porcentaje disminuirá muy significativamente con las nuevas inversiones en inmuebles previstas. Ningún otro inquilino representa más del 10% de los ingresos por arrendamiento

VI.9. ESQUEMA DE PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL EN EL CAPITAL SOCIAL

No existe ningún esquema de participación del personal en el capital social de PRIMA INMOBILIARIA. Sin embargo, la Sociedad anunció en su última Junta General de Accionistas la intención de diseñar un sistema de remuneración de los directivos ligado a resultados. Este esquema no se ha definido en el momento de presentar este folleto a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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

Las remuneraciones percibidas por los Auditores de la Sociedad por servicios de asesoramiento y consultoría prestados durante los tres últimos ejercicios han ascendido a un total de 121.000 pesetas.

CAPÍTULO VII

EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR

VII.1. Indicaciones generales sobre la evolución de los negocios del emisor con posterioridad al cierre del último ejercicio cuyos estados financieros definitivos se reproduzcan, comparándola con dicho último ejercicio.

Cuenta de resultados del primer trimestre de 1998 para la Sociedad Matriz Prima Inmobiliaria S.A. (en millones de pesetas)

	Primer Trimestre 1998	Primer Trimestre 1997
Arrendamientos	354	44
Ingresos por servicios	14	4
Gastos de personal	-23	-21
Amortizaciones	-51	-2
Variación de las provisiones	145	28
Otros gastos de explotación	-54	-20
Ingresos financieros	30	7
Gastos financieros	-142	0
Ingresos extraordinarios	10	518
Gastos extraordinarios	-61	-12
RESULTADO DEL PERIODO	222	546

El aspecto más destacable de la cuenta de resultados del primer trimestre en comparación con la del ejercicio anterior es el hecho de reflejar el impacto de las adquisiciones de inmuebles efectuadas tras la ampliación de capital de Octubre de 1997. Ello supone que los ingresos por arrendamientos se multipliquen por ocho, aunque también aumentan significativamente las dotaciones a la amortización y los gastos financieros.

La cifra de Gastos extraordinarios corresponde en su mayoría (53 millones) al impacto de la inspección fiscal cerrada en Marzo de 1998 descrita en el capítulo V: de las actas levantadas por importe de 98 millones, 45 estaban provisionados en 1997.

Balance de situación individual (en millones de pesetas)

	31.03.98	31.03.97
ACTIVO		
Gastos de establecimiento	275	0
Edificios y construcciones	13.979	672
Otro inmovilizado	4.197	3.829
Total Inmovilizado	18.451	4.501
Gastos a distribuir en varios	50	0
Existencias	510	692
Administraciones Públicas	2.224	49
Tesorería e IFT	2.362	123
Otro activo circulante	940	277
Total circulante	6.036	1.141
TOTAL ACTIVO	24.537	5.642
PASIVO		
Capital Suscrito	20.232	10.116
Prima Emisión	27.469	27.469
Reservas	8.076	8.076
Resultados Negativos ejercicios anteriores	-42.783	-45.091
Beneficio del ejercicio 1996/97	701	2.308
Beneficio del periodo	222	546
Total fondos propios	13.918	3.424
CRÉDITOS PARTICIPATIVOS	11	11
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	36	0
PROVISIÓN RIESGOS/GASTOS	118	175
Deudas con entidades de crédito	8.418	0
Otros acreedores a largo plazo	604	812
Total acreedores a largo plazo	9.022	812
Deudas con entidades de crédito	527	11
Deudas con empresas del grupo	336	191
Acreedores comerciales	202	599
Otros acreedores a corto plazo	368	419
Total acreedores corto plazo	1.433	1.220
TOTAL PASIVO	24.537	5.642

VII.2. Perspectivas del emisor

VII.2.1. Estimación de las perspectivas comerciales y financieras del emisor siempre que se apoyen en datos objetivos o en datos propios que tengan un alto grado de probabilidad de ocurrir.

Una vez superada definitivamente la etapa relacionada con la suspensión de pagos, la Sociedad ha llevado a cabo un proceso de reestructuración, tanto desde un punto de vista financiero como de estrategia, que la ha colocado en una situación radicalmente diferente.

Respecto al primero de los aspectos, el financiero, el resultado de la culminación con éxito de la ampliación de capital de Octubre de 1997 ha sido una Sociedad que presenta un balance a la fecha de registro de este folleto con un volumen de activos inmobiliarios para arrendamiento con un valor contable de unos 22.000 millones de pesetas y un valor de mercado de su patrimonio inmobiliario sustancialmente superior al valor en libros (según una tasación independiente realizada a 31 de Diciembre de 1997). PRIMA tendrá unos ingresos por arrendamientos generados por contratos en vigor cercanos a los 1.900 millones de pesetas anuales (aunque en el ejercicio 1998 se contabilizarán aproximadamente 1.750 millones), sin tener en cuenta las nuevas incorporaciones posteriores al registro del folleto (ver capítulo IV), unos gastos de estructura reducidos en relación con el volumen total de activos y los gastos financieros correspondientes al nivel de apalancamiento considerado idóneo por parte de la Sociedad (unos 870 millones en 1.998 correspondientes a las hipotecas en vigor).

En relación con la nueva estrategia de la Sociedad cabe destacar los siguientes aspectos:

- La línea fundamental del negocio se centra en la inversión en inmuebles de oficinas, industriales y comerciales destinados al arrendamiento, todos ellos con inquilinos y rentabilidades altamente atractivas que aseguren una estabilidad en las rentas y un rendimiento medio que en la actualidad oscila entre el 6% y el 10%. La Sociedad estima que la cartera óptima de inmuebles debe tener una presencia equilibrada de cada uno de los tipos señalados (oficinas, industrial, comercial) porque cada uno de ellos tiene diferentes características y por tanto ofrece ventajas distintas y complementarias. Por ejemplo, las propiedades industriales ofrecen generalmente la

rentabilidad más alta y por ello son los ideales para generar flujos de caja, mientras que las oficinas de alto “standing”, debido a las limitaciones para que la oferta crezca, ofrecen más probabilidad de revalorización. Por su parte, los inmuebles comerciales ofrecen la mayor exposición al crecimiento del consumo privado, ya que con frecuencia las rentas por alquiler están relacionadas con la facturación del inquilino. Después del levantamiento de la suspensión de pagos, el primer objetivo de PRIMA ha sido la generación de caja y por ello su cartera inicial era principalmente industrial. Con los activos de los que la Sociedad era propietaria a 31 de Diciembre de 1997, el 67% de los ingresos por alquileres era de origen industrial, mientras que el 16% provenía de oficinas y el 17% de locales comerciales. Como resultado de las últimas adquisiciones, en el momento de registrarse este folleto el 33% de los ingresos de la cartera de PRIMA proviene de oficinas, el 50% de naves industriales y el 17% de locales comerciales. Se prevé que esta tendencia continúe con las próximas adquisiciones.

- La Sociedad considera que Madrid y Barcelona concentran la parte más significativa de la actividad empresarial e industrial de España y por tanto de los segmentos inmobiliarios de oficinas e industrial. Como consecuencia de ello, el objetivo de PRIMA continuará siendo Madrid y Barcelona, donde se encuentran localizados más del 90% de sus inmuebles. La Sociedad no tiene intención de invertir en el sector residencial.
- Con carácter complementario, en función de las oportunidades que surjan en el mercado, la Sociedad realizará de forma esporádica y puntual operaciones de compraventa de inmuebles que permitan la obtención de plusvalías en el corto-medio plazo. Estas operaciones no supondrán en ningún caso un importe significativo en relación con el resto de las inversiones.
- Los proyectos de promoción inmobiliaria, que incorporan un elevado componente de riesgo e incertidumbre, se consideran marginales. Se estima que en ningún momento llegarán a suponer más del 10% del total de los activos. La única excepción prevista a fecha de hoy es la de Coslada III, ya mencionada, que se espera suponga una inversión adicional de unos 450 millones de pesetas.
- La Sociedad continuará el proceso desinversor que afecta a aquellos inmuebles considerados no estratégicos y que por tanto no concuerdan con la nueva actividad de

PRIMA. La operación más significativa será la venta de los terrenos de Meco, prevista para los años 1998-99.

En ejecución de la estrategia descrita, y junto a los inmuebles adquiridos en los últimos meses por la Sociedad (descritos en el Capítulo IV), se ha continuado con la realización de compras, o acuerdos de compra, de activos que cumplen con los requisitos referidos anteriormente.

Las operaciones mencionadas en el apartado IV.5 suponen una inversión total de unos 4.000 millones de pesetas que se financiarán, en torno al 30-40%, con el importe derivado de la ampliación de capital objeto de este folleto. Los 22.255 millones provenientes de la ampliación de capital, junto con la financiación ajena que podría obtenerse manteniendo los niveles de apalancamiento previstos por la Sociedad permitiría a Prima realizar nuevas inversiones por un importe aproximado de 60.000 millones. En estos momentos, PRIMA está en negociaciones con distintos propietarios para la adquisición de inmuebles que tienen un valor total aproximado de 32.000 millones de pesetas, sin que haya llegado a un acuerdo sobre todos los términos y condiciones de dichas posibles adquisiciones.

A efectos meramente ilustrativos se muestra una estimación del Balance Consolidado de PRIMA tras la nueva ampliación de capital, que muestra el destino de los recursos obtenidos bajo la hipótesis de la adquisición para su posterior arrendamiento de aquellos inmuebles ya identificados en este folleto, y siguiendo la política de apalancamiento descrita. No se contemplan los beneficios obtenidos durante el ejercicio 1998 hasta la fecha de la ampliación.

(en millardos de pesetas)	31/12/1996	31/12/1997	Estimado tras nueva ampliación
Inmovilizado Material Neto (1)	0,8	14,9	26,6
Otro Inmovilizado y Gastos a Distribuir	-	0,7	1,7
Activo Circulante (2)	4,6	10,2	28,2
TOTAL ACTIVO (3)	5,4	25,8	56,5
Fondos Propios	1,5	12,4	34,6
Deuda Bancaria (4)	-	6,4	17,6
Otro Pasivo (5)	3,9	7,0	4,2
TOTAL PASIVO (3)	5,4	25,8	56,5

(1) Supuesta la total inversión del nuevo capital social con un apalancamiento del 60%, esta cifra podría ascender a 86 millardos de pesetas

(2) Cuando se invierta toda la tesorería esta partida recogerá fundamentalmente el IVA a cobrar por las adquisiciones de inmuebles en 1998, que ascendería a 11 millardos supuesta su total inversión antes de fin de año

(3) En este escenario los activos totales serían de unos 100 millardos

(4) Con las hipotecas que gravarían los inmuebles que la compañía estaría en condiciones de adquirir la deuda bancaria podría elevarse a 53 millardos

(5) Del pasivo a corto existente a diciembre de 1997, 2,8 millardos se refinanciaron con préstamos hipotecarios en enero de 1998

A los ingresos por arrendamiento deberán incorporarse, en su caso, los derivados de operaciones de venta de inmuebles, fundamentalmente derivados de la enajenación de la totalidad o parte de los terrenos en Meco (Madrid), que comenzó el pasado ejercicio y se espera continúe en los próximos meses.

En función del planteamiento expuesto, la mejor estimación de la Dirección Financiera de la Sociedad (a la fecha de registro del folleto y supuesto el mantenimiento de las actuales condiciones de mercado) sobre el beneficio neto esperado para 1998 es de 1.600–1.800 millones de pesetas. Esta estimación no está plasmada en un presupuesto formalmente aprobado y es evidentemente susceptible de ser realizada o no.

Asimismo es importante mencionar que en los próximos años los beneficios de la Sociedad no sufrirán coste fiscal alguno al contar con bases imponibles negativas pendientes de compensación por importe de 22.726 millones de pesetas hasta el año 2001. (ver V.I.2.5)

VII.2.2. Política de distribución de resultados, de inversión, de dotación a las cuentas de amortización, de ampliaciones de capital, de emisión de obligaciones, de endeudamiento general a medio y largo plazo.

- **Política de distribución de resultados:** La Sociedad en la situación actual no puede proceder a distribuir dividendos al situarse el patrimonio neto por debajo de la cifra de capital social. Aunque la intención de la Sociedad es comenzar a pagar dividendos cuando se den los requisitos legales que posibiliten su reparto y éstos sean aprobados por la Junta General de Accionistas, no se prevé el reparto de dividendos con cargo a los resultados del ejercicio 1998.
- **Política de inversión:** La política de inversiones futura de la Sociedad vendrá condicionada por las siguientes líneas de actuación:
 - Mantenimiento de un conjunto de inmuebles rentable, con vocación fundamentalmente patrimonialista, que permita una estabilidad en rentas y que responda a una política más conservadora que la que supone en general el

desarrollo de promociones inmobiliarias. A la fecha de elaboración de este folleto se están negociando por la sociedad otros posibles acuerdos u opciones de inversión al margen de los que se detallan en el apartado IV.5.2.

- Realización de operaciones menos significativas y puntuales de oportunidades de “trading” con inmuebles que permitan a la Sociedad obtener una plusvalía en el corto o medio plazo, así como de promociones de escasa relevancia .
- **Política de amortizaciones:** La Sociedad amortiza el inmovilizado material atendiendo a los siguientes coeficientes:

Concepto	Amortización anual %
Construcciones	1,33
Instalaciones técnicas y maquinarias	10
Otras instalaciones	10
Otro inmovilizado	10-15

- **Ampliaciones de capital:** En la pasada Junta General Extraordinaria de Accionistas, además de la aprobación por unanimidad de la ampliación de capital objeto de este folleto, se acordó delegar en el Consejo de administración la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces, y dentro de un plazo máximo de cinco años, por un importe de hasta 10.116.035.000 pesetas, igual a la mitad del capital social en el momento de ser considerada.
- **Política de financiación:** La Sociedad pretende financiar con recursos ajenos en torno al 60%-70% de sus adquisiciones, dependiendo de las características de cada inmueble. A pesar de que en las últimas adquisiciones PRIMA ha encontrado que los bancos estaban dispuestos a financiar un porcentaje mayor del precio de adquisición del inmueble en base a la capacidad de éstos de generación de flujos de caja, se considera que ese es el nivel más adecuado en las presentes circunstancias del mercado.

Asimismo, la política de la Dirección es financiarse con tipos de interés fijos a largo plazo, a pesar de que pueda existir todavía cierta expectativa de bajada de tipos de interés. Esta estrategia se considera más prudente al producir unos flujos de caja positivos desde el primer ejercicio para cada proyecto con independencia de la evolución macro-económica de los tipos de interés, ya que la rentabilidad de los alquileres es superior al coste de la financiación. En todo caso esta política se

adaptará a la evolución en el mercado de los tipos de interés de la deuda y la rentabilidad sobre la inversión de los inmuebles.

ANEXOS

**ANEXO I: Informe de Auditoría
y Cuentas Anuales de 1997**

ANEXO II: Acuerdos Sociales

**ANEXO III: Cartas de las
Entidades Directora y
Codirectora**

**ANEXO IV: Tasación de
Richard Ellis**