



INFORMACIÓN ADICIONAL AL FOLLETO DE EMISIÓN DEL CUARTO PROGRAMA DE PAGARÉS DE EMPRESA DE PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.

En relación con el Folleto de Emisión del Cuarto Programa de Pagarés de Empresa de PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A., verificado e inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 12 de enero de 2006 se comunica a esta comisión lo siguiente:

Con fecha 8 de noviembre de 2006 se ha alcanzado el saldo máximo vivo autorizado de colocación de Pagarés de Empresa de Promotora Catalunya Mediterránea, S.A. por un importe de 120.000.000 €, en los términos previstos en el Folleto de Emisión inscrito el 12 de enero de 2006.

En Barcelona, 8 de noviembre de 2006

Eduard Aznar Berruezo
Director Ejecutivo

Don Eduardo Aznar Berruezo, en su calidad de Director Ejecutivo de PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.U., con domicilio social en Paseo de Gracia, número 49, entresuelo, Barcelona, a los efectos del PROCEDIMIENTO DE VERIFICACIÓN por la Comisión Nacional del Mercado de Valores de la emisión por PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.U. de hasta un saldo vivo máximo de 120.000.000 Euros en Pagarés representados en títulos físicos al portador.

CERTIFICA

Que los documentos contenidos en el diskette entregado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores constituyen el Cuarto Programa de Emisión de Pagarés de Empresa de Promotora Catalunya Mediterránea, S.A.U., y que coinciden con el folleto informativo registrado en la CNMV el día 12 de Enero de 2006

Así mismo, autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores a publicar el folleto informativo en su página web.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos se expide la presente certificación en Barcelona, a 12 de enero de 2006.

D. Eduardo Aznar Berruezo
PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.U.



 **PROCAM**
Grup Immobiliari CAIXA CATALUNYA

**FOLLETO INFORMATIVO
IV PROGRAMA DE PAGARÉS DE
PROMOTORA CATALUNYA
MEDITERRÀNEA, S.A.U.**

Saldo vivo máximo de 120 millones de Euros

Enero 2006

Este Folleto Informativo está compuesto por Resumen, Folleto Base de Pagares (Anexo V del Reglamento 809/2004 de la Comisión Europea de 29 de abril) y Documento de Registro (anexo IV del mismo Reglamento) y ha sido inscrito en el los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 12 de Enero de 2.006

ÍNDICE

I. RESUMEN

II. FACTORES DE RIESGO

III. FOLLETO BASE SEGÚN ANEXO V DEL REGLAMENTO CE N°809/2004

| | |
|--|---------|
| 1. PERSONAS RESPONSABLES | Pág. 12 |
| 2. FACTORES DE RIESGO | Pág. 12 |
| 3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL | Pág. 12 |
| 3.1. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión | Pág. 12 |
| 3.2. Motivos de la oferta y destino de los ingresos | Pág. 12 |
| 4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES | Pág. 13 |
| 4.1. Descripción del tipo y clase de los valores | Pág. 13 |
| 4.2. Legislación de los valores | Pág. 13 |
| 4.3. Representación de los valores | Pág. 13 |
| 4.4. Divisa de la emisión | Pág. 13 |
| 4.5. Orden de prelación | Pág. 13 |
| 4.6. Descripción de los derechos vinculados a los valores | Pág. 14 |
| 4.7. Tipo de interés nominal | Pág. 14 |
| 4.8. Precio de amortización | Pág. 15 |
| 4.9. Indicación del rendimiento para el inversor | Pág. 16 |
| 4.10. Representación de los tenedores de los pagarés | Pág. 16 |
| 4.11. Aprobación en virtud de la cual se emiten los valores | Pág. 16 |
| 4.12. Fecha de emisión | Pág. 16 |
| 4.13. Transmisibilidad de los valores | Pág. 16 |
| 4.14. Fiscalidad de los valores | Pág. 17 |
| 5. CLAÚSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA | Pág. 19 |
| 5.1. Descripción de la oferta pública | Pág. 19 |
| 5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la oferta | Pág. 19 |
| 5.1.2. Importe de la oferta | Pág. 20 |
| 5.1.3. Plazos de la oferta y proceso de solicitud | Pág. 20 |
| 5.1.4. Método de prorrateo | Pág. 22 |
| 5.1.5. Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud | Pág. 22 |
| 5.1.6. Métodos y plazos para el pago de los valores | Pág. 22 |
| 5.1.7. Publicación de los resultados de la oferta | Pág. 23 |
| 5.1.8. Procedimiento para el ejercicio derecho preferente | Pág. 23 |
| 5.2. Plan de colocación y adjudicación | Pág. 23 |
| 5.2.1. Categorías de inversores | Pág. 23 |
| 5.2.2. Notificación a los solicitantes | Pág. 23 |
| 5.3. Precios | Pág. 23 |
| 5.3.1. Precios al que se ofertaran los valores. Gastos del suscriptor | Pág. 23 |

| | |
|--|---------|
| 5.4. Colocación y aseguramiento | Pág. 24 |
| 5.4.1. Entidades coordinadoras y participantes | Pág. 24 |
| 5.4.2. Agentes de Pagos | Pág. 24 |
| 5.4.3. Entidades aseguradoras | Pág. 24 |
| 5.4.4. Fecha de acuerdo de aseguramiento | Pág. 24 |

| | |
|---|---------|
| 6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN | Pág. 24 |
| 6.1. Solicitudes de admisión a cotización | Pág. 24 |
| 6.2. Mercados regulados | Pág. 24 |
| 6.3. Entidades de liquidez | Pág. 24 |

| | |
|---|---------|
| 7. INFORMACIÓN ADICIONAL | Pág. 24 |
| 7.1. Personas y entidades asesoras de la emisión | Pág. 24 |
| 7.2. Información de la Nota de valores revisada por los auditores | Pág. 24 |
| 7.3. Otras informaciones aportadas por terceros | Pág. 25 |
| 7.4. Vigencia de las informaciones aportadas por terceros | Pág. 25 |
| 7.5. Ratings | Pág. 25 |

**IV. DOCUMENTO REGISTRO SEGÚN ANEXO IV DEL REGLAMENTO CE
Nº809/2004**

| | |
|---|---------|
| 1. PERSONAS RESPONSABLES | Pág. 26 |
| 1.1. Personas que asumen la responsabilidad | Pág. 26 |
| 1.2. Declaración de conformidad | Pág. 26 |

| | |
|--------------------------------|---------|
| 2. AUDITORES DE CUENTAS | Pág. 26 |
| 2.1. Nombre y dirección | Pág. 26 |
| 2.2. Renuncia de auditores | Pág. 26 |

| | |
|---|---------|
| 3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA | Pág. 27 |
| 3.1. Información financiera histórica seleccionada | Pág. 27 |
| 3.2. Información financiera de períodos intermedios | Pág. 27 |

| | |
|------------------------------|---------|
| 4. FACTORES DE RIESGO | Pág. 28 |
|------------------------------|---------|

| | |
|--|---------|
| 5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR | Pág. 28 |
| 5.1. Historia y evolución del emisor | Pág. 28 |
| 5.1.1. Nombre legal y comercial del emisor | Pág. 28 |
| 5.1.2. Lugar de registro del emisor y número de registro | Pág. 28 |
| 5.1.3. Fecha de constitución | Pág. 28 |
| 5.1.4. Forma jurídica y legislación aplicable | Pág. 28 |
| 5.1.5. Acontecimientos importantes recientes | Pág. 28 |
| 5.2. Inversiones | Pág. 29 |
| 5.2.1. Descripción de las inversiones principales | Pág. 29 |
| 5.2.2. Inversiones futuras del emisor | Pág. 32 |
| 5.2.3. Fuentes previstas de los fondos para acometer las inversiones | Pág. 32 |



| | |
|--|---------|
| 6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO | Pág. 33 |
| 6.1. Actividades principales | Pág. 33 |
| 6.1.1. Principales actividades del emisor | Pág. 33 |
| 6.1.2. Nuevos productos y/o actividades significativos | Pág. 38 |
| 6.2. Mercados principales | Pág. 39 |
| 6.3. Posición competitiva | Pág. 40 |
| 7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA | Pág. 41 |
| 7.1. Descripción del Grupo PROCAM | Pág. 41 |
| 7.2. Dependencia del emisor de otras sociedades del Grupo | Pág. 45 |
| 8. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS | Pág. 45 |
| 8.1. Cambios importantes en las perspectivas del emisor | Pág. 45 |
| 8.2. Información sobre tendencias conocidas que puedan afectar al emisor | Pág. 45 |
| 9. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS | Pág. 45 |
| 10. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, GESTIÓN Y SUPERVISIÓN | Pág. 45 |
| 10.1. Miembros de los órganos | Pág. 45 |
| 10.2. Conflictos de intereses | Pág. 46 |
| 11. PRÁCTICAS DE GESTIÓN | Pág. 46 |
| 11.1. Comité de auditoria del emisor | Pág. 46 |
| 11.2. Régimen de gobierno corporativo | Pág. 46 |
| 12. ACCIONISTAS PRINCIPALES | Pág. 46 |
| 13. INFORMACIÓN FINANCIERA | Pág. 47 |
| 13.1. Información financiera histórica consolidada | Pág. 47 |
| 13.1.1. Balance de situación consolidado ejercicios 2004 y 2003 | Pág. 47 |
| 13.1.2. Cuenta de resultados consolidada ejercicios 2004 y 2003 | Pág. 49 |
| 13.1.3. Estado de Flujos de Tesorería | Pág. 50 |
| 13.1.4. Políticas contables utilizadas y notas explicativas | Pág. 50 |
| 13.2. Estados financieros | Pág. 50 |
| 13.3. Auditoria de la información histórica | Pág. 51 |
| 13.4. Edad de la información financiera más reciente | Pág. 51 |
| 13.5. Información intermedia y demás información | Pág. 52 |
| 13.6. Procedimientos judiciales y de arbitraje | Pág. 55 |
| 13.7. Cambios significativos | Pág. 55 |
| 14. INFORMACIÓN ADICIONAL | Pág. 55 |
| 14.1. Capital social | Pág. 55 |
| 14.1.1. Capital suscrito y desembolsado | Pág. 55 |
| 14.2. Estatutos y escritura de constitución | Pág. 55 |
| 15. CONTRATOS RELEVANTES | Pág. 56 |
| 16. INFORMACIÓN DE TERCEROS | Pág. 56 |
| 17. DOCUMENTOS PARA CONSULTA | Pág. 56 |

I. RESUMEN

Este resumen debe leerse como introducción al Folleto informativo.

Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto informativo en su conjunto.

Cuando una demanda sobre la información contenida en un folleto se presente ante un tribunal, el inversor demandante podría, en virtud del derecho nacional de los estados miembros, tener que soportar los gastos de la traducción del folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial.

No se exige responsabilidad civil alguna a ninguna persona exclusivamente por el resumen, a no ser que éste sea engañoso, inexacto o incoherente en relación con las demás partes del Folleto.

El presente documento es un resumen del Folleto informativo que ha sido inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 12 de Enero de 2006. Este folleto informativo se encuentra a disposición del público de forma gratuita, en la sede social del emisor, sita en el paseo de Gracia, 49, de Barcelona y en la C.N.M.V.

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EMISIÓN

VALORES OFERTADOS

Los valores ofertados son pagarés de empresa emitidos al descuento, libremente transmisibles y materializados en títulos físicos al portador.

DENOMINACIÓN DEL PROGRAMA

El programa se denomina "Cuarto Programa de Emisión de Pagarés de PROCAM".

Emisor

PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.U.

CIF A60118098

Domicilio social: Paseo de Gracia, 49.

08007 Barcelona

Importe Nominal

El saldo vivo máximo será de 120 millones de euros.

Nominal del valor

Los pagarés tienen un valor nominal unitario de 6.000 euros.



Precio de Emisión

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

Amortización

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

La amortización de los pagarés se efectuará a la fecha de vencimiento por su valor nominal, libre de gastos para el tenedor, se deducirá la retención fiscal que le corresponda.

Cada mes habrá una única fecha de amortización que será el día 20.

No está prevista la posibilidad de amortización anticipada de los valores.

Tipo de interés

Los valores del presente programa se emitirán al descuento, por lo que el abono de los intereses que devengarán se producirá en el momento de su amortización, sin que tengan lugar pagos periódicos de cupones.

Periodo de suscripción

El Programa de Pagarés estará en vigor un año a partir de la publicación del presente Folleto Informativo una vez inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Procedimiento de emisión

Las emisiones de los pagarés se realizarán a la recepción de peticiones que los interesados realicen en cualquier oficina de CAIXA CATALUNYA, o bien mediante una llamada telefónica a través del servicio telefónico "Línea Total" de Caixa Catalunya en caso de tenerla contratada (ver folleto informativo).

Las suscripciones se realizarán por riguroso orden de recepción de las peticiones de los interesados, a través de un sistema informático de recogida de información y registro de peticiones, integrado en una red única a través de los terminales conectados en tiempo real, que poseen todas las oficinas y el citado servicio telefónico "Línea Total".

Cotización

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

Liquidez

Los valores no cotizarán en ningún mercado organizado.



Fiscalidad

Las emisiones de pagarés amparados en el presente Programa están sometidas a la legislación general en materia fiscal, que se especifica en el folleto inscrito en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

2. ASPECTOS RELEVANTES A TENER EN CUENTA

La presente emisión está garantizada con la responsabilidad patrimonial universal de PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.U.

El presente Programa de Pagarés de Empresa PROCAM no ha sido evaluado por entidad calificadora alguna. El emisor tampoco ha sido evaluado por una entidad calificadora.

Los títulos ofrecidos van dirigidos a todos los inversores residentes en España, aunque especialmente a inversores minoristas.

Los principales riesgos que afectan a los valores son los siguientes:

Riesgo de mercado ante variaciones en los tipos de interés:

Si se producen subidas de tipos de interés en Europa, con posterioridad a la suscripción de los pagarés, las alternativas de inversión de similares características incorporarían esta diferencia de rentabilidad.

Las perspectivas de crecimiento económico comunitario son de mejora por el aumento de los indicadores de producción y gasto.

En este contexto el Banco Central Europeo dispone de margen para una subida suave de tipos de interés de manera que no se estrangulase la recuperación económica.

El escenario sería un moderado repunte de tipos en el 2006.

Riesgo de liquidez:

Para los Pagarés del presente Programa, no se solicitará la admisión en ningún Mercado Secundario Organizado.

Calidad crediticia de la emisión:

Los valores incluidos en el presente folleto no han sido calificados por ninguna agencia de calificación de riesgo crediticio.

Los principales riesgos identificados que afectan al negocio del emisor han sido clasificados en las siguientes categorías:

Ciclo inmobiliario

- La Sociedad está expuesta a los diferentes componentes macroeconómicos que afectan tanto a la demanda como a la oferta del mercado inmobiliario.

La demanda se puede ver afectada por factores demográficos, renta y capacidad de endeudamiento de las familias, demanda extranjera de vivienda, tipos de interés o rentabilidades del sector.

La oferta quedaría afectada por la disponibilidad y asequibilidad de suelo, y el volumen de viviendas construidas en comercialización para todas las actividades del sector (promoción, patrimonio, suelo).

Riesgo de integridad de los activos:

- Las compañías inmobiliarias trabajan con activos tangibles y de ahí que la integridad de los mismos sea un aspecto de riesgo (siniestros, defectos y problemas en obras, estructuras de inmuebles o atentados).

Riesgo de crédito:

- Es el riesgo de pérdidas derivadas del incumplimiento de clientes en sus obligaciones derivadas de la actividad del emisor.

Dada la política comercial del emisor, cobros al contado mediante instrumentos bancarios y exigencia de aval en los cobros aplazados, no se han dado hasta la actualidad insolvencias de tráfico.

3. DATOS DEL EMISOR

Sector de actividad: los Códigos Nacionales de Actividad Económica de Promotora Catalunya Mediterránea, S.A. (CNAE) son:

El 701 promoción de edificaciones

El 831 otros servicios financieros por la actividad crediticia del grupo

Estados financieros consolidados de Promotora Catalunya Mediterránea, S.A y sociedades filiales que componen el Grupo PROCAM.

Balance de situación consolidado del Grupo PROCAM a 31 de diciembre 2003 y 2004 en formato P.G.C. (auditado).

| ACTIVO | En miles de Euros | | |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| | 31-12-04 | 31-12-03 | % Var. |
| INMOVILIZADO | 197.450,35 | 92.508,88 | 113,4% |
| FONDO COMERCIO CONSOLIDACIÓN | 5.150,50 | 0,00 | |
| GASTOS A DISTRIBUIR DIVERSOS EJER. | 18.831,39 | 13.608,65 | 38,4% |
| ACTIVO CIRCULANTE | 1.546.386,30 | 1.231.482,68 | 25,6% |
| TOTAL ACTIVO | 1.767.818,54 | 1.337.600,21 | 32,2% |



| PASIVO | En miles de Euros | | |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| | 31-12-04 | 31-12-03 | % Var. |
| FONDOS PROPIOS | 208.756,34 | 155.463,74 | 34,3% |
| SOCIOS MINORITARIOS | 33.923,88 | 22.376,46 | 51,6% |
| INGRESOS DIST. DIVERSOS EJERC. | 300,03 | 1.191,75 | -74,8% |
| PROVISIONES INGR. Y GASTOS | 4.490,03 | 730,49 | 514,7% |
| ACREEDORES A L/P | 838.712,68 | 598.855,91 | 40,1% |
| ACREEDORES A C/P | 681.635,58 | 558.981,86 | 21,9% |
| TOTAL PASIVO | 1.767.818,54 | 1.337.600,21 | 32,2% |

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del Grupo Procama correspondiente a los ejercicios anuales 2003 y 2004 en formato P.G.C. (auditada).

| PÉRDIDAS Y GANANCIAS | En miles de Euros | | |
|---|-------------------|------------|--------|
| | 31-12-04 | 31-12-03 | % VAR. |
| CIFRA DE NEGOCIO | 532.193,03 | 307.682,46 | 73,0% |
| BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN | 123.950,36 | 54.893,27 | 125,8% |
| RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS | 107.306,66 | 43.642,69 | 145,9% |
| BENEFICIOS CONSOLIDADOS ANTES DE IMPUESTOS | 106.958,05 | 49.876,46 | 114,4% |
| RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO | 70.775,36 | 32.868,18 | 115,3% |
| RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE | 48.421,34 | 31.726,19 | 52,6% |

Balance de situación consolidado del Grupo PROCAM a 30 de septiembre de 2005 y 2004 en formato P.G.C. (no auditados).

| ACTIVO | En miles de Euros | | |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| | 30.09.05 | 30.09.04 | % Var. |
| INMOVILIZADO | 211.647,85 | 111.703,74 | 89,5% |
| FONDO COMERCIO CONSOLIDACIÓN | 4.476,28 | 5.324,22 | -15,9% |
| GASTOS A DISTRIBUIR DIVERSOS EJER. | 16.028,78 | 15.817,44 | 1,3% |
| ACTIVO CIRCULANTE | 1.764.881,87 | 1.672.275,80 | 5,5% |
| TOTAL ACTIVO | 1.997.034,78 | 1.805.121,20 | 10,6% |



| PASIVO | En miles de Euros | | |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| | 30.09.05 | 30.09.04 | % Var. |
| FONDOS PROPIOS | 215.801,16 | 200.676,09 | 7,5% |
| SOCIOS MINORITARIOS | 35.361,92 | 20.160,53 | 75,4% |
| INGRESOS DIST. DIVERSOS EJERC. | 143,15 | 181,18 | -21,0% |
| PROVISIONES INGR. Y GASTOS | 1.116,78 | 717,80 | 55,6% |
| ACREEDORES A L/P | 861.806,22 | 686.914,63 | 25,5% |
| ACREEDORES A C/P | 882.805,55 | 896.470,97 | -1,5% |
| TOTAL PASIVO | 1.997.034,78 | 1.805.121,20 | 10,6% |

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del Grupo Procama a 30 de septiembre de 2005 y 2004 en formato P.G.C. (no auditados).

| PÉRDIDAS Y GANANCIAS | En miles de Euros | | |
|---|-------------------|------------|--------|
| | 30.09.05 | 30.09.04 | % VAR. |
| CIFRA DE NEGOCIO | 229.996,55 | 251.051,53 | -8,4% |
| BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN | 66.931,20 | 74.240,54 | -9,8% |
| RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS | 48.838,03 | 62.188,15 | -21,5% |
| BENEFICIOS CONSOLIDADOS ANTES DE IMPUESTOS | 56.554,27 | 62.248,83 | -9,1% |
| RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO | 36.862,80 | 40.579,79 | -9,2% |
| RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE | 33.159,28 | 28.239,99 | 17,4% |



II. FACTORES DE RIESGO

Los principales riesgos de los valores que se emitirán al amparo del presente folleto informativo son los siguientes:

Riesgo de mercado ante variaciones en los tipos de interés:

Si se producen subidas de tipos de interés en Europa, con posterioridad a la suscripción de los pagarés, las alternativas de inversión de similares características incorporarían esta diferencia de rentabilidad.

Las perspectivas de crecimiento económico comunitario son de mejora por el aumento de los indicadores de producción y gasto.

En este contexto el Banco Central Europeo dispone de margen para una subida suave de tipos de interés de manera que no se estrangulase la recuperación económica.

El escenario sería un moderado repunte de tipos en el 2006.

Riesgo de liquidez:

Para los Pagarés del presente Programa, no se solicitará la admisión en ningún Mercado Secundario Organizado.

Calidad crediticia de la emisión:

Los valores incluidos en el presente folleto no han sido calificados por ninguna agencia de calificación de riesgo crediticio.

Los principales riesgos identificados que afectan al negocio del emisor han sido clasificados en las siguientes categorías:

Ciclo inmobiliario

- La Sociedad está expuesta a los diferentes componentes macroeconómicos que afectan tanto a la demanda como a la oferta del mercado inmobiliario.

La demanda se puede ver afectada por factores demográficos, renta y capacidad de endeudamiento de las familias, demanda extranjera de vivienda, tipos de interés o rentabilidades del sector.

La oferta quedaría afectada por la disponibilidad y asequibilidad de suelo, y el volumen de viviendas construidas en comercialización para todas las actividades del sector (promoción, patrimonio, suelo).

Riesgo de integridad de los activos:

- Las compañías inmobiliarias trabajan con activos tangibles y de ahí que la integridad de los mismos sea un aspecto de riesgo (siniestros, defectos y problemas en obras, estructuras de inmuebles o atentados).



Riesgo de crédito:

- Es el riesgo de pérdidas derivadas del incumplimiento de clientes en sus obligaciones derivadas de la actividad del emisor.

Dada la política comercial del emisor, cobros al contado mediante instrumentos bancarios y exigencia de aval en los cobros aplazados, no se han dado hasta la actualidad insolvencias de tráfico.



III FOLLETO BASE DE PAGARES

1. PERSONAS RESPONSABLES

Don Eduardo Aznar Berruezo, actuando como Director Ejecutivo, en virtud de los poderes otorgados ante el notario Doña M^a Isabel Gabarró con fecha 7 de Marzo de 2005 y en nombre y representación de la sociedad emisora Promotora Catalunya Mediterranea, S.A.U., (en adelante PROCAM), con domicilio social en Barcelona, Paseo de Gracia, n^o 49, entresuelo 1^o, con código postal 08007, asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en este Folleto Informativo.

Don Eduardo Aznar Berruezo declara, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, que las informaciones contenidas en este Folleto Informativo son conformes a la realidad y no se omite ningún hecho que por su naturaleza pudiera alterar su alcance.

2. FACTORES DE RIESGO

Ver apartado II

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

3.1 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la Emisión

No existe ninguna persona con conflicto de interés por parte del Emisor ni por parte del Agente de Pagos (Caixa d'Estalvis de Catalunya)

3.2 Motivos de la oferta y destino de los ingresos

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

Al coste implícito de la emisión se habrán de añadir los gastos de registro del Folleto Base de Pagares en la CNMV: 4.800,00 euros.

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

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

donde:

- i = Interés efectivo emisor en tanto por uno
- N = Importe nominal de la emisión
- E = Importe efectivo de la emisión
- G = Gastos de la emisión
- n = Número de días de vida del pagaré



4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE

4.1 Descripción del tipo y clase de los valores

Los pagarés son valores emitidos al descuento, que representan una deuda para su emisor, devengan intereses y son reembolsables a su vencimiento.

4.2 Legislación de los valores

Los valores se emiten de conformidad con la legislación española aplicable al emisor o a los mismos. En particular, se emiten conforme al Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores y de acuerdo con aquellas otras normativas que las han desarrollado.

El presente Folleto se ha elaborado siguiendo los modelos previstos en el Reglamento nº 809/2004, de la Comisión Europea, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos.

4.3 Representación de los valores

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

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

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

4.4 Divisa de la emisión

Los pagarés estarán denominados en Euros.

4.5 Orden de prelación

El capital y los intereses objeto de la presente emisión están garantizados con la responsabilidad patrimonial universal de la Sociedad Emisora.

Los inversores se situarán a efectos de la prelación debida en caso de situaciones concursales del emisor por detrás de los acreedores con privilegio que a la fecha tenga PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.U., conforme con la catalogación y orden de prelación de créditos establecidos por la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, y la normativa que desarrolla.

4.6 Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos.

Los pagarés carecerán para el inversor que los adquiera de cualquier derecho político presente o futuro sobre PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.U.

Los derechos económicos y financieros para el inversor asociados a la adquisición y tenencia de los pagarés, serán los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y precios de amortización con que se emitan.

4.7 Tipo de interés nominal y disposiciones relativas a los intereses pagaderos

Tipo de interés nominal:

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

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

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

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

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

donde,

- N = valor nominal del pagaré
- n = número de días de vida del mismo
- E = importe efectivo del pagaré

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



Para el inversor final, a continuación se incluye una tabla orientativa de los precios efectivos y rentabilidades para un pagaré de 6.000 euros a distintos plazos, tipos de interés y base de 365 días.

| TABLA DE EJEMPLOS DE VALORES EFECTIVOS | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------|-------------|--------|---------------|-------------|--------|---------------|-------------|--------|---------------|-------------|--------|
| Tipo nominal | Para 518 días | | | Para 528 días | | | Para 538 días | | | Para 548 días | | |
| | Efectivo | Tipo efect. | + 5 d. | Efectivo | Tipo efect. | + 5 d. | Efectivo | Tipo efect. | + 5 d. | Efectivo | Tipo efect. | - 5 d. |
| 1 | 5.915,87 | 1,00 | -0,81 | 5.914,26 | 1,00 | -0,81 | 5.912,64 | 1,00 | -0,81 | 5.911,03 | 1,00 | 0,81 |
| 1,25 | 5.895,15 | 1,25 | -1,00 | 5.893,14 | 1,25 | -1,00 | 5.891,14 | 1,25 | -1,00 | 5.889,13 | 1,25 | 1,00 |
| 1,5 | 5.874,55 | 1,50 | -1,20 | 5.872,16 | 1,50 | -1,20 | 5.869,76 | 1,50 | -1,20 | 5.867,37 | 1,50 | 1,20 |
| 1,75 | 5.854,08 | 1,75 | -1,39 | 5.851,30 | 1,75 | -1,39 | 5.848,52 | 1,75 | -1,39 | 5.845,74 | 1,75 | 1,39 |
| 2 | 5.833,73 | 2,00 | -1,58 | 5.830,56 | 2,00 | -1,58 | 5.827,40 | 2,00 | -1,58 | 5.824,24 | 2,00 | 1,58 |
| 2,25 | 5.813,49 | 2,25 | -1,77 | 5.809,95 | 2,25 | -1,77 | 5.806,41 | 2,25 | -1,77 | 5.802,87 | 2,25 | 1,77 |
| 2,5 | 5.793,38 | 2,50 | -1,96 | 5.789,46 | 2,50 | -1,96 | 5.785,55 | 2,50 | -1,96 | 5.781,64 | 2,50 | 1,96 |
| 2,75 | 5.773,39 | 2,75 | -2,15 | 5.769,10 | 2,75 | -2,14 | 5.764,81 | 2,75 | -2,14 | 5.760,53 | 2,75 | 2,14 |
| 3 | 5.753,51 | 3,00 | -2,33 | 5.748,85 | 3,00 | -2,33 | 5.744,20 | 3,00 | -2,33 | 5.739,55 | 3,00 | 2,32 |
| 3,25 | 5.733,75 | 3,25 | -2,51 | 5.728,73 | 3,25 | -2,51 | 5.723,71 | 3,25 | -2,51 | 5.718,70 | 3,25 | 2,51 |
| 3,5 | 5.714,11 | 3,50 | -2,69 | 5.708,72 | 3,50 | -2,69 | 5.703,34 | 3,50 | -2,69 | 5.697,97 | 3,50 | 2,69 |
| 3,75 | 5.694,57 | 3,75 | -2,87 | 5.688,83 | 3,75 | -2,87 | 5.683,10 | 3,75 | -2,87 | 5.677,37 | 3,75 | 2,86 |
| 4 | 5.675,16 | 4,00 | -3,05 | 5.669,06 | 4,00 | -3,04 | 5.662,97 | 4,00 | -3,04 | 5.656,89 | 4,00 | 3,04 |
| 4,25 | 5.655,85 | 4,25 | -3,22 | 5.649,41 | 4,25 | -3,22 | 5.642,97 | 4,25 | -3,22 | 5.636,54 | 4,25 | 3,21 |
| 4,5 | 5.636,66 | 4,50 | -3,40 | 5.629,87 | 4,50 | -3,39 | 5.623,08 | 4,50 | -3,39 | 5.616,30 | 4,50 | 3,39 |
| 4,75 | 5.617,58 | 4,75 | -3,57 | 5.610,44 | 4,75 | -3,57 | 5.603,31 | 4,75 | -3,56 | 5.596,19 | 4,75 | 3,56 |
| 5 | 5.598,61 | 5,00 | -3,74 | 5.591,13 | 5,00 | -3,74 | 5.583,66 | 5,00 | -3,73 | 5.576,20 | 5,00 | 3,73 |
| 5,25 | 5.579,74 | 5,25 | -3,91 | 5.571,93 | 5,25 | -3,90 | 5.564,12 | 5,25 | -3,90 | 5.556,33 | 5,25 | 3,90 |
| 5,5 | 5.560,99 | 5,50 | -4,08 | 5.552,84 | 5,50 | -4,07 | 5.544,70 | 5,50 | -4,07 | 5.536,57 | 5,50 | 4,06 |
| 5,75 | 5.542,34 | 5,75 | -4,24 | 5.533,86 | 5,75 | -4,24 | 5.525,39 | 5,75 | -4,23 | 5.516,93 | 5,75 | 4,23 |
| 6 | 5.523,80 | 6,00 | -4,41 | 5.514,99 | 6,00 | -4,40 | 5.506,19 | 6,00 | -4,39 | 5.497,41 | 6,00 | 4,39 |

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

Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses y el reembolso del principal:

La acción para reclamar el pago del principal prescribe por el transcurso de 3 años, a contar desde su vencimiento.

Los pagarés se reembolsarán en sus respectivos vencimientos por su valor nominal menos la retención fiscal a practicar a la fecha de vencimiento.

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

4.8 Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores

Precio de amortización:

El precio de amortización será igual al nominal de cada pagaré, que es de 6.000 euros menos la retención fiscal a practicar en la fecha de vencimiento y se reembolsa en la fecha de vencimiento.

Fecha y modalidades de amortización:

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

No está prevista la posibilidad de amortización anticipada de los valores.



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

4.9 Indicación del rendimiento para el inversor y método de cálculo

La tasa interna de rentabilidad (T.I.R.) coincide con el tipo de interés efectivo anual para el tenedor y se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{TIR \%} = \left\{ \left(\frac{N}{E} \right)^{(365/n)} - 1 \right\} \times 100$$

donde:

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

N = valor nominal del pagaré

n = número de días de vida del pagaré

No se tienen en cuenta el efecto fiscal relacionado con la operación.

4.10 Representación de los tenedores de los pagarés

El régimen de emisión de Pagarés no requiere de representación de sindicato.

4.11 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores

El presente Programa de Pagarés se realiza en virtud de las decisiones adoptadas por el accionista único de PROCAM, Caixa Catalunya de acuerdo con la autorización del día 18 de Octubre de 2005, recogida en el Acta de decisiones del Accionista Único relativas al presente Programa.

4.12 Fecha de emisión

El Programa de Emisión tendrá vigencia de un año a contar desde la publicación del presente folleto una vez inscrito en los Registros oficiales de la CNMV. Durante el período de vigencia del Programa podrán emitirse pagarés siempre que el saldo vivo en circulación no exceda en ningún momento del saldo vivo máximo autorizado por el Accionista Único y que asciende a 120 millones de euros.

4.13 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores

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



4.14 Fiscalidad de los valores

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

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

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

Los rendimientos de los valores a emitir estarán sometidos a tributación según la legislación vigente a la fecha de percepción de dichos rendimientos.

En la actualidad, la legislación fiscal española vigente aplicable sobre los valores emitidos al amparo del Programa son el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Real Decreto 1775/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, el Real Decreto 1777/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes y el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre la Renta de No Residentes.

Suscriptores residentes en España

a) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

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

Las rentas de naturaleza implícita obtenidas, estarán siempre sujetas a retención sobre el importe íntegro de la diferencia entre el importe satisfecho en la suscripción, primera colocación o adquisición y el importe obtenido en la amortización, reembolso o transmisión de dichos valores, al tipo vigente (actualmente del 15%).

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

b) Impuesto sobre el Patrimonio

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

c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

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

d) Impuesto sobre Sociedades

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

Los sujetos pasivos del IS soportarán una retención a cuenta del referido impuesto, sobre el importe íntegro de las rentas mencionadas en el punto anterior, al tipo de retención vigente, que en el momento de elaboración de este Folleto Informativo es del 15%.

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

Personas físicas o jurídicas no residentes en territorio español

a) Impuesto sobre la Renta de No Residentes

Los rendimientos originados por la transmisión o amortización de títulos obtenidos por residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea están exentos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, de acuerdo con el Art. 14.1.c) del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes siempre que se obtengan sin mediación de establecimiento permanente en España y salvo que se perciban a través de un país o territorio clasificado reglamentariamente como paraíso fiscal.

Dichos rendimientos no estarán sometidos a retención a cuenta y el perceptor de los mismos deberá acreditar su residencia mediante un certificado de residencia emitido por las autoridades fiscales de su país de residencia.



Los rendimientos originados por la transmisión o amortización de títulos obtenidos por residentes en países con los que España tenga suscrito un convenio para evitar la doble imposición, estarán sujetos a retención en España al tipo previsto en el Convenio. A los efectos de aplicar el tipo previsto en el Convenio, el perceptor de los rendimientos deberá facilitar un certificado de residencia emitido por las autoridades fiscales correspondientes en el que se deberá hacer constar necesariamente que el contribuyente es residente en el sentido definido en el Convenio.

Los rendimientos originados por la transmisión o amortización de títulos obtenidos por residentes en terceros países estarán sujetos a retención en España al tipo del 15%.

La retención se practicará en el momento de la transmisión o amortización de los títulos y procederá su ingreso en el Tesoro Publico.

b) Impuesto sobre el Patrimonio

Las personas físicas no residentes deben tributar por el Impuesto sobre el Patrimonio en España de acuerdo con una escala comprendida entre el 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 los valores negociados en mercados organizados se valorarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año o por el nominal más primas de amortización o reembolso, según proceda, siempre que no sea de aplicación la exención prevista en el artículo 4. 7 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, reguladora del Impuesto sobre el Patrimonio de las Personas Físicas. (Valores cuyos rendimientos estén exentos de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta de No residentes).

c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

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

Las personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan de esta fuente deben tributar, de acuerdo con las normas del IS, como incremento de patrimonio.

La transmisión gratuita por actos Intervivos puede quedar sujeta al Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin perjuicio de lo que establezca el Convenio que sea de aplicación.

5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

5.1. Descripción de la oferta pública

El cuarto programa de emisión de pagarés de PROCAM se formaliza con objeto de proceder a sucesivas emisiones de pagarés por un saldo máximo en circulación de 120.000.000,00 € (CIENTO VEINTE MILLONES DE EUROS).

5.1.1 Condiciones a la que está sujeta la oferta

La presente oferta no está sujeta a condición alguna.



5.1.2. Importe de la oferta

El saldo vivo máximo será de 120.000.000,00 € (CIENTO VEINTE MILLONES DE EUROS).

Dado que los títulos tendrán un nominal de 6.000 Euros, el número máximo de títulos en circulación en cada momento será de 20.000.

5.1.3. Plazos de la oferta pública y descripción del proceso de solicitud

La vigencia del Programa es de un año desde su publicación, una vez inscrito en los registros oficiales de la CNMV el presente folleto informativo.

El público interesado en la suscripción de pagarés podrá cursar sus órdenes de suscripción ante CAIXA CATALUNYA (Entidad Colocadora), según el procedimiento que se describe a continuación:

La Entidad Colocadora, a través de su red de oficinas se encargará de la recepción y tramitación de las órdenes de suscripción. También a través del servicio "Línea Total" el cual tiene establecidos los medios necesarios para cumplir con la autenticidad, el archivo de órdenes, la confidencialidad e integridad de la recepción y tramitación de las órdenes de suscripción.

Autenticidad: la Entidad Colocadora registrará la fecha y hora en que se cursen las correspondientes Órdenes por parte de los peticionarios.

Archivo de Órdenes: la Entidad Colocadora mantendrá un archivo de justificantes de las Órdenes recibidas, que estará formado por las grabaciones de las conversaciones telefónicas habidas con los peticionarios.

Confidencialidad: la Entidad Colocadora dispone de los medios necesarios para asegurar que ningún usuario no autorizado tenga acceso a las Órdenes cursadas por los peticionarios.

Integridad: la Entidad Colocadora tiene establecidos los medios necesarios para impedir la pérdida o manipulación de las Órdenes cursadas por los peticionarios.

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

Las Órdenes de suscripción se presentarán ante cualquier oficina de la Entidad Colocadora, dentro del horario de apertura al público de sus oficinas. A tal efecto, los suscriptores deberán disponer de cuentas de efectivo y de valores en la Entidad Colocadora. La apertura y cierre de dichas cuentas así como el mantenimiento de la cuenta de valores estará libre de gastos si los suscriptores no fuesen titulares de las mismas con anterioridad a la formulación de las Órdenes de suscripción. Adicionalmente, la Entidad Colocadora dispone para sus clientes de un servicio telefónico denominado "Línea Total", abierto permanentemente. Mediante una llamada telefónica, los clientes con contrato de "Línea Total" podrán igualmente realizar sus Órdenes de suscripción a través de dicho sistema. A tal fin, la Entidad Colocadora confirma tanto su suficiencia de medios para garantizar la seguridad y



confidencialidad de las transacciones de "Línea Total", como su compromiso de indemnizar a los suscriptores por cualquier daño o perjuicio que éstos pudieran sufrir como consecuencia del incumplimiento de las condiciones previstas anteriormente.

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

La Entidad Colocadora deberá poner a disposición del suscriptor el resumen del presente folleto informativo en el que figura, de forma fácilmente comprensible, la información más relevante del mismo, así como copia de la Orden de suscripción realizada.

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

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

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

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

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

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

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



posteriormente comprobante de la operación solicitada. El contrato del servicio "Línea Total" refleja la advertencia de que las llamadas telefónicas serán registradas.

5.1.4. Método de prorrateo

No se contempla

5.1.5. Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud

La cantidad mínima es de 6.000 € (un pagaré) y la máxima hasta el saldo vivo máximo autorizado.

5.1.6. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos

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

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

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

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

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

No está prevista remuneración por la colocación de esta emisión.

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

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

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



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

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

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

5.1.7. Publicación de los resultados de la oferta

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

La Entidad Colocadora rechazará aquellas Órdenes de suscripción que no cumplan cualquiera de los requisitos exigidos.

5.1.8. Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra

No aplicable

5.2 Plan de colocación y adjudicación

5.2.1. Categorías de inversores a los que se ofertan los valores

Los títulos ofrecidos van dirigidos a todos los inversores residentes en España, aunque especialmente a inversores minoristas.

5.2.2. Notificación a los solicitantes de la cantidad asignada

Descrito en los apartados 5.1.3 y 5.1.6

5.3 Precios

5.3.1 Precio al que se ofertarán los valores o el método para determinarlo. Gastos para el suscriptor

Dado que los pagarés se emitirán al descuento, tendrán un tipo de interés nominal implícito, que será pactado por las partes, esto implica que la rentabilidad de cada uno, vendrá determinada por la diferencia entre el precio de suscripción o adquisición y el precio de amortización.

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

Todo suscriptor, deberá abrir cuentas de efectivo y de valores en la entidad colocadora, CAIXA CATALUNYA si no las tuviera previamente abiertas a la fecha de suscripción.

NOTARIA DE D.

NOTARIA DE D. FRANC

La apertura y cierre de dichas cuentas así como el mantenimiento de la cuenta de valores será libre de gastos para el suscriptor.

5.4 Colocación y aseguramiento

5.4.1 Entidades coordinadoras y participantes en la colocación

El público interesado en la suscripción de pagarés de la presente Emisión podrá cursar sus órdenes de suscripción ante CAIXA CATALUNYA (Entidad Colocadora)

5.4.2 Agente de Pagos y Entidades Depositarias

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

5.4.3 Entidades Aseguradoras y procedimiento

Las emisiones de este Programa de Pagarés no están aseguradas por ninguna entidad.

5.4.4 Fecha de acuerdo de aseguramiento

No aplicable

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN

6.1 Solicitudes de admisión a cotización

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

6.2 Mercados regulados en los que están admitidos a cotización valores de la misma clase

PROCAM no tiene emitido ningún valor que cotice en Bolsa o cualquier otro mercado organizado.

6.3. Entidades de liquidez

No aplicable.

7. INFORMACIÓN ADICIONAL

7.1 Personas y entidades asesoras en la emisión

No aplicable.

7.2 Información del Folleto revisada por los auditores

No aplicable.



7.3 Otras informaciones aportadas por terceros

No aplicable.

7.4 Vigencia de las informaciones aportadas por terceros

No aplicable.

7.5 Ratings

El presente Programa de Pagarés de Empresa PROCAM no ha sido evaluado por entidad calificadora alguna. El emisor tampoco ha sido evaluado por una entidad calificadora.



A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

IV. DOCUMENTO DE REGISTRO

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1. Personas que asumen la responsabilidad del contenido del documento de registro.

La persona responsable del presente documento ha sido detallada en el apartado III.1.

1.2. Declaración de conformidad con hechos y no omisión de información

La responsabilidad del folleto informativo es asumida por el responsable del mismo tal como se indica en el apartado III.1

2. AUDITORES DE CUENTAS

2.1. Nombre y dirección de los auditores del emisor

Las cuentas anuales e informes de gestión individuales y consolidados de PROCAM, correspondientes a los ejercicios 2003 y 2004, han sido auditados por la firma de auditoría externa Deloitte, S.L. con domicilio en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde nº 65, código de identificación fiscal B 79104469 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 13.650, Folio 188, Sec. 8, Hoja M-54414, Inscip. 41 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S-0692.

Los informes de auditoría correspondientes a las cuentas anuales individuales de PROCAM y consolidadas de la matriz y las Sociedades de su Grupo correspondientes a los ejercicios 2003 y 2004 son favorables y sin salvedades.

2.2. Renuncia de auditores

Los auditores no han renunciado ni han sido apartados de sus funciones durante el periodo cubierto de la información histórica al que hace referencia el presente documento de registro.



3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

3.1. Información financiera histórica seleccionada

En la tabla siguiente se muestran las cifras significativas que resumen la situación financiera del emisor y su evolución en el período 2003-2004:

| Datos financieros | 2004 | 2003 | 04/03 |
|---|-----------|-----------|-------|
| Cifra de Negocios | 532.193 | 307.682 | 73% |
| Beneficio consolidado antes de impuestos | 106.958 | 49.876 | 114% |
| Beneficio consolidado neto | 70.775 | 32.868 | 115% |
| Beneficio Neto atribuible a Grupo Procama | 48.421 | 31.726 | 53% |
| Beneficio Neto atribuible a Minoritarios | 22.354 | 1.142 | |
| Fondos Propios | 208.756 | 155.464 | 34% |
| Capital | 121.200 | 97.200 | 25% |
| Total Activos | 1.767.819 | 1.337.600 | 32% |
| Cash flow (1) | 77.279 | 34.550 | 124% |
| R.O.E. (2) | 33,9% | 21,14% | 60,4% |
| R.O.I. (3) | 6,05% | 3,73% | 62,3% |
| Apalancamiento Financiero (4) | 7,37 | 7,19 | 2,6% |

Cifras en miles de euros
Datos consolidados y auditados

(1) Cash Flow = Beneficio Neto + Amortizaciones y Provisiones

(2) R.O.E. = $\frac{\text{Beneficio Neto}}{\text{Fondos Propios}}$

(3) R.O.I. = $\frac{\text{Beneficio Antes de Impuestos}}{\text{Total Activo}}$

(4) Apalancamiento financiero = $\frac{\text{B}^\circ \text{ antes de Impuestos}}{\text{B}^\circ \text{ antes de Intereses e Impuestos}} \times \frac{\text{Activo}}{\text{Fondos Propios}}$

3.2. Información financiera seleccionada de períodos intermedios:

En la tabla siguiente se muestran las cifras significativas que resumen la situación financiera del emisor y su evolución en los períodos consolidados al tercer trimestre del 2005 y comparativo del mismo período del ejercicio anterior:

| Datos financieros | 30-09-05 | 30-09-04 | 05/04 |
|---|-----------|-----------|--------|
| Cifra de Negocios | 229.997 | 251.051 | -8,4% |
| Beneficio consolidado antes de impuestos | 56.554 | 62.249 | -9,1% |
| Beneficio consolidado neto | 36.863 | 40.580 | -9,2% |
| Beneficio Neto atribuible a Grupo Procama | 33.159 | 28.240 | 17,4% |
| Beneficio Neto atribuible a Minoritarios | 3.704 | 12.340 | -70% |
| Fondos Propios | 215.801 | 200.676 | 7,5% |
| Capital | 121.200 | 121.200 | 0,0% |
| Total Activos | 1.997.035 | 1.805.121 | 10,6% |
| Cash flow (1) | 38.982 | 43.084 | -9,5% |
| R.O.E. (2) | 17,08% | 20,22% | -15,5% |
| R.O.I. (3) | 2,83% | 3,45% | -17,9% |
| Apalancamiento Financiero (4) | 7,01% | 7,54% | -7,0% |

Cifras en miles de euros
Datos consolidados no auditados.



4. FACTORES DE RIESGO

Ver apartado II

5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

5.1. Historia y evolución del emisor

5.1.1. Nombre legal y comercial del emisor

Razón social: PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.U.
Denominación comercial: PROCAM

5.1.2. Lugar de registro del emisor y número de registro

Lugar de registro: Registro Mercantil de Barcelona
Número de registro: Hoja número B-49.099, folio 108, tomo 23.197

5.1.3. Fecha de constitución

PROCAM fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el 13 de julio de 1.992, ante el Notario de Barcelona D. José Galván Ascanio.

5.1.4. Forma jurídica y legislación aplicable

Domicilio social: Paseo de Gracia 49, entresuelo, 08007 Barcelona
País: España
C.I.F. A 60118098
Teléfono: 93 496 16 80

La forma jurídica adoptada por esta Sociedad desde su constitución ha sido la de sociedad anónima, rigiéndose por sus estatutos, por lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprobó el Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y demás disposiciones que sean aplicables.

Legislación aplicable:

En cuanto al régimen de contabilidad está sujeta al Plan General de Contabilidad y su adaptación sectorial a empresas inmobiliarias y al Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre, por el cual se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas.

5.1.5. Acontecimientos importantes recientes

No se han producido hechos relativos al emisor que sean importantes para evaluar su solvencia.



5.2. Inversiones

5.2.1. Descripción de las inversiones principales hechas desde la fecha de los últimos estados financieros publicados

Durante el ejercicio 2.005 y hasta el 30 de Septiembre, el grupo PROCAM ha iniciado 35 proyectos inmobiliarios prioritariamente en las zonas tradicionales de actuación, Catalunya y Madrid, pero también en comunidades donde la presencia del grupo es cada vez más significativa, como Andalucía y Murcia. Así mismo se siguen impulsando nuevos proyectos en las comunidades de Cantabria, Castilla la Mancha, Castilla León, Comunidad Valenciana y Navarra. El Grupo Procama tiene actualmente presencia en todas las comunidades excepto País Vasco, Extremadura, Galicia, La Rioja, Ceuta y Melilla. En este periodo se ha iniciado también una promoción en Francia en la ciudad de Nice

El detalle de las promociones iniciadas en este periodo es el siguiente:

| CCAA | m ² de techo | Nº de viviendas |
|--------------------|-------------------------|-----------------|
| Andalucía | 7.459 | 75 |
| C. Valenciana | 24.508 | 180 |
| Cantabria | 25.435 | 264 |
| Castilla la Mancha | 11.816 | 62 |
| Castilla León | 13.423 | 97 |
| Cataluña | 90.484 | 730 |
| Madrid | 62.795 | 406 |
| Murcia | 53.698 | 311 |
| Navarra | 5.427 | 22 |
| TOTAL | 295.045 | 2.147 |

La política de inversión del Grupo PROCAM está orientada a fortalecer estratégicamente la posición competitiva del Grupo dentro del mercado español. Para ello, las inversiones se concentran en la selección y adquisición de suelos que permitan por su tamaño y periodo de maduración, mantener para los próximos ejercicios las expectativas de beneficios en la misma línea ascendente que en los últimos años.

En este sentido el grupo PROCAM durante el periodo comprendido entre Enero, y Septiembre del 2.005 ha adquirido suelos en las siguientes zonas:

| Zona Geográfica | m ² de techo |
|--------------------|-------------------------|
| Andalucía | 239.887 |
| C. Valenciana | 6.027 |
| Cantabria | 10.364 |
| Castilla la Mancha | 34.144 |
| Castilla León | 37.767 |
| Cataluña | 69.776 |
| Islas Canarias | 323.261 |
| Madrid | 133.651 |
| Murcia | 81.419 |
| Navarra | 2.460 |
| Francia | 5.982 |
| TOTAL | 944.738 |

Uno de los elementos estratégicos del Grupo PROCAM lo constituyen las reservas de suelo disponible para su desarrollo. A 30 de Septiembre de del 2.005 estas reservas tanto de suelo urbano, como urbanizable, posibilitarán la generación de una superficie de techo edificable de 5.674.832 m². Dicha reserva de suelo que abarca un periodo de desarrollo hasta el año 2.012, protege al grupo de forma razonable ante posibles situaciones negativas del mercado inmobiliario, dada su buena localización y coste.

| Concepto | m ² de techo |
|-------------------|-------------------------|
| Suelo Urbano | 1.636.515 |
| Suelo Urbanizable | 4.038.317 |
| TOTAL | 5.674.832 |

El uso de esta reserva de suelo es de un 86,77% de techo residencial, 1,83% de oficinas y el 11,40% de uso comercial, industrial, parque tecnológico y hotelero.

No obstante, pese al volumen actual de reserva de suelo, el grupo PROCAM pretende seguir con la política de adquisición de suelos para el desarrollo de nuevos proyectos ampliando su presencia en las zonas donde el mercado inmobiliario se muestre más dinámico, para poder así ampliar significativamente su cuota de mercado.

La cuantificación de las citadas inversiones en las distintas sociedades del Grupo Procama sería la siguiente:



En Euros:

| GRUPO PROCAM | 01-01-2005 A 30-09-2005 | | INVERSIÓN 30/09/2005 |
|--|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| | EXISTENCIAS | PATRIMONIO | |
| PROCAM, S.A. | 25.310.316,10 | -24.831.770,24 | 478.545,86 |
| INPAU, S.A. | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PROVIURE, S.L. | 138.475,97 | 0,00 | 138.475,97 |
| PROVIURE CIUTAT DE LLEIDA, S.L. | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| COLL FAVA, S.L. | -2.679.915,61 | 66.618,64 | -2.613.296,97 |
| NOU MAPRO, S.A. | -3.549.562,56 | 0,00 | -3.549.562,56 |
| FODECOR, S.A. | -1.430.416,88 | 0,00 | -1.430.416,88 |
| CERBAT, S.L. | 90.766,19 | 0,00 | 90.766,19 |
| ALCALA 120, PROMOC. Y GEST. INMOB., S.L. | 54.859.894,89 | 0,00 | 54.859.894,89 |
| SEIF PROCAM, S.L. | 2.677.869,25 | 0,00 | 2.677.869,25 |
| PROMOC. DE ACTUAC. URBAN. XXI, S.L. | 8.390.755,10 | 0,00 | 8.390.755,10 |
| VIVIENDAS EN PROPIEDAD, S.L. | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PROVICAT SANT ANDREU, S.A. | -226.703,06 | 0,00 | -226.703,06 |
| APROSA PROCAM | 7.830.579,49 | 0,00 | 7.830.579,49 |
| INMOBILIARIA MONTE BOADILLA, S.L. | 3.781.557,67 | 0,00 | 3.781.557,67 |
| RESIDENCIAL MAÇANA, S.L. | 11.241.842,36 | 0,00 | 11.241.842,36 |
| BADALONA BUILDING WATERFRONT, S.L. | 280.304,79 | 0,00 | 280.304,79 |
| ESPAIS CATALUNYA, S.A. | 33.181.828,62 | 24.003.507,89 | 57.185.336,51 |
| MIYUKI 2000, S.L. | 857.267,62 | 0,00 | 857.267,62 |
| IBER ESPAIS EUROPA, S.L. | -763.135,20 | 0,00 | -763.135,20 |
| ESPAIS Cerdanyola, S.L. | 44.700,32 | 0,00 | 44.700,32 |
| NOVA TERRASSA-3, S.L. | 7.393.036,90 | 0,00 | 7.393.036,90 |
| NOVA TERRASSA-30, S.L. | -7.400.890,98 | 0,00 | -7.400.890,98 |
| CLUB DE GOLF HACIENDA DEL ÁLAMO, S.L. | -53.431,75 | 0,00 | -53.431,75 |
| VIVIENDAS MIRP, S.L. | -3.236,87 | 0,00 | -3.236,87 |
| ARMILAR PROCAM, S.L. | 12.635.871,55 | 2.143.624,45 | 14.779.496,00 |
| ASCENDER, SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L. | -748,31 | 0,00 | -748,31 |
| ÁVENIS PROCAM, S.L. | 1.708,95 | 0,00 | 1.708,95 |
| ADENDIA PROCAM, S.L. | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PROMOCIONS TERRES CAVADES, S.A. | 543,00 | 0,00 | 543,00 |
| COSTA FERMA, S.A. | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TP BEST 4000, S.L. | 7.568.149,53 | 0,00 | 7.568.149,53 |
| PROMOCIONES ORLA ESTE, S.A. | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PROMOCIONES ENLACE INMOBILIARIOS, S.A. | 54.014.306,22 | 0,00 | 54.014.306,22 |
| PROCAMVASA, S.A. | -2.528.634,96 | 0,00 | -2.528.634,96 |
| PREMIER PROCAM, S.A. | 8.344.419,56 | 0,00 | 8.344.419,56 |
| S.B.D. NORD, S.L. | -5.259.686,13 | 0,00 | -5.259.686,13 |
| AREA TRES PROCAM, S.L. | 11.156.535,80 | 0,00 | 11.156.535,80 |
| PRONORTE UNO PROCAM, S.A. | 67.202.478,22 | 0,00 | 67.202.478,22 |
| PROMOCIONES MIES DEL VALLE, S.L. | 645.392,35 | 0,00 | 645.392,35 |
| TORCA PROCAM, S.A. | 5.411.933,57 | -741.280,00 | 4.670.653,57 |
| RIOFISA PROCAM, S.L. | 10.666.445,80 | -7.024.147,97 | 3.642.297,83 |
| PUERTO CIUDAD LAS PALMAS, S.A. | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PRASA Y PROCAM, S.L. | 6.318.889,40 | 0,00 | 6.318.889,40 |
| SANYRES SUR, S.L. | -9.335,12 | 11.116.188,97 | 11.106.853,85 |
| CENTROS RESIDENCIALES SANYRES SUR, S.L. | 617.821,43 | 37.123.323,89 | 37.741.145,32 |
| ALZAMBRA SANYRES, S.L. | 44,29 | 117.451,64 | 117.495,93 |
| PROMAR 21, S.L. | 44,29 | 656,45 | 700,74 |
| JALE PROCAM, S.L. | 12.144.246,60 | 0,00 | 12.144.246,60 |
| SCI MAGNAN SAINT PHILIPPE | 3.700.000,00 | 0,00 | 3.700.000,00 |
| INVERSIÓN TOTAL A 30-09-2005 | 332.602.328,40 | 41.974.173,72 | 374.576.502,12 |




Los importes negativos corresponden a un saldo neto de inversión donde las ventas de promociones de la sociedad superan las nuevas adquisiciones de suelo en esta fecha.

De estos 374,6 millones de euros, 30,4 se han financiado con fondos propios del Grupo, 310,5 con financiación ajena y 33,7 mediante financiación espontánea por pagos aplazados.

5.2.2. Inversiones futuras del emisor

Las principales líneas de actuación que PROCAM tiene previstas en el futuro se basan por una parte, en la consolidación y desarrollo de la cartera de proyectos inmobiliarios que posee en la actualidad, y por otra parte, en la ejecución de nuevas inversiones con el objetivo de:

- Efectuar la reposición de la cartera actual de proyectos en el futuro (para promoción inmobiliaria), consolidando la diversificación del producto y localización nacional.
- Desarrollar la línea de negocio de suelo, con un volumen adecuado para su potenciación y crecimiento.
- Potenciar la diversificación geográfica mediante la promoción inmobiliaria fuera de España.
- Potenciar la actividad patrimonial del Grupo.
- Consolidar los nuevos negocios en los que ha entrado el Grupo, con vinculación relacional con el negocio inmobiliario (residencias de la tercera edad).
- Desarrollo y potenciación de las Actuaciones en vivienda protegida.

5.2.3. Fuentes previstas de los fondos necesarios para acometer las inversiones futuras

Los fondos necesarios para hacer frente a la financiación de las inversiones futuras de PROCAM seguirán los mismos criterios establecidos hasta la fecha por el Grupo.

Como principio básico de financiación, el Grupo pretende afrontar inversiones que le permitan mantener el grado óptimo de capitalización. Para ello, todas las sociedades del Grupo mantienen un firme compromiso con la matriz de reinvertir los beneficios netos en el Grupo para financiar futuros proyectos inmobiliarios.

En particular, y para cada una de las líneas de nuevas inversiones las grandes directrices en cuanto a financiación serían:

- Reposición cartera actual

Reinversión de beneficios por parte de las sociedades participadas por Procama, ampliando su compromiso de continuidad con el crecimiento del Grupo. Sobre la parte no cubierta por el crecimiento de los fondos propios por la reinversión de los beneficios, se recurrirá a la financiación hipotecaria habitual tanto para la adquisición de solares como para el desarrollo de las promociones. La obtención de recursos se complementa



9

mediante las entregas a cuenta de clientes y el aplazamiento a los proveedores, fórmulas de financiación propias del Sector.

- Línea de negocio suelo

Las aportaciones de capital, dinerarias y no dinerarias, así como la financiación hipotecaria para compras de suelo permitirán el desarrollo específico de la línea de negocio.

- Diversificación en ámbitos fuera del territorio Nacional

Se seguirá el mismo patrón financiero utilizado para las inversiones del Grupo, manteniendo siempre el criterio de capitalización óptimo para cada una de las nuevas inversiones.

- Actividad patrimonial y otros negocios (Residencias tercera edad)

El desarrollo de las dos actividades se materializará mediante la obtención de la financiación a largo plazo adecuada a la finalidad pretendida y con la debida aportación de recursos propios. En cada caso se valorará la conveniencia de utilizar coberturas de tipos de interés para amortiguar sus posibles oscilaciones.

- Vivienda Protegida

Financiación hipotecaria específica para el desarrollo de la promoción de vivienda protegida, adecuadamente complementada mediante la obtención de subvenciones, y aportaciones de capital.

La cobertura de las puntas de tesorería se realiza mediante pólizas de crédito y en el período de tramitación de la financiación específica de acuerdo con la línea de negocio que se trate.

6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

6.1. Actividades principales

6.1.1. Principales actividades del emisor

PROCAM, como sociedad que agrupa todos los proyectos inmobiliarios de Caixa Catalunya, inicia su actividad como compañía inmobiliaria el 13 de Julio de 1.992, dedicándose a la adquisición de solares y suelos urbanizables para su posterior construcción y comercialización.

Inicialmente las actividades promotoras se centraron en la promoción de viviendas de primera residencia básicamente en Catalunya y Madrid.

A partir del año 1.998 se iniciaron actividades encaminadas a la compra de suelos para su desarrollo urbanístico y posterior promoción o su venta como suelo finalista. También se han iniciado actuaciones en el campo de la promoción de resorts turísticos, industrial y rehabilitación.



La gran actividad empresarial y su diversificación territorial, ha implicado la creación de una Dirección Regional en la ciudad de Madrid y en el 2003 en Andalucía.

Las actividades inmobiliarias de Procama se realizan en la mayoría de las ocasiones a través de sociedades con promotores de primera línea, con gran implantación en el ámbito geográfico donde se desarrollan las promociones, con lo que se consigue un gran valor añadido por el conocimiento que del mercado en el que se desarrollan las promociones tiene el socio. En las sociedades constituidas PROCAM tiene como mínimo el 50% de las acciones. Actualmente PROCAM desarrolla algunas actividades directamente, especialmente en las de formación de patrimonio y adquisición de suelo para su desarrollo futuro, aunque se apoye en la estructura profesional de los socios promotores.

La distribución de las promociones en curso a 30 de septiembre de 2.005, se localiza en:

| Sociedad | Población | m ² de techo | nº viviendas |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| Alcalá 120, S.L. | Alicante | 20.842 | 188 |
| | Muchamiel | 25.417 | 168 |
| | Quejona | 7.152 | 42 |
| | Santander | 37.783 | 411 |
| | Valdemoro | 14.997 | 150 |
| | Valladolid | 5.888 | 41 |
| | Zaratán | 6.390 | 54 |
| Armilar Procama, S.L. | Castelldefels | 10.890 | 108 |
| | Fuente Álamo | 61.049 | 403 |
| | Fuente Álamo | 7.600 | No residencial |
| | Palma de Mallorca | 1.773 | 10 |
| | Rincón de la Victoria | 20.169 | 193 |
| | St. Carles de la Ràpita | 8.040 | 66 |
| | Vila - Seca | 19.090 | 158 |
| Coll Favà Parc, S.L. | Barcelona | 6.763 | 68 |
| | Canovelles | 4.941 | 30 |
| | Sant Cugat del Vallès | 6.900 | 69 |
| Espais Cat. Inv. Im., S.L. | Barcelona | 14.492 | 138 |
| Inmob. Monteboadilla, S.L. | Boadilla del Monte | 10.664 | 86 |
| Nou Mapro, S.A. | Castellar del Vallès | 4.077 | 20 |
| | Sabadell | 9.014 | 80 |
| Nova Terrassa 3, S.L. | Terrassa | 2.639 | 26 |
| Premier Procama, S.A. | Alovera | 11.816 | 62 |
| Procamvasa, S.A. | Burjassot | 8.967 | 54 |
| Prom. Enlace Inmob., S.A. | Cendea de Iza | 31.791 | 194 |
| Pronorte Uno Procama, S.A. | Arroyomolinos | 17.164 | 82 |
| | Parla | 11.307 | 74 |
| | Villamajor de la Armuña | 7.535 | 56 |
| Provicat Sant Andreu, S.A. | Badalona | 9.521 | 80 |
| | Barcelona | 6.771 | 62 |
| Proviure, S.L. | Ametlla del Vallès | 3.830 | 35 |
| Residencial Maçana, S.L. | Girona | 8.022 | 67 |
| Riofisa Procama, S.L. | Camarma de Esteruelas | 9.447 | No residencial |
| | Getafe | 13.182 | No residencial |
| | Madrid | 7.200 | 63 |
| | S. Agustín de Guadalix | 23.305 | 182 |
| Seif Procama, S.L. | Alicante | 9.558 | 81 |
| | Cabrils | 14.905 | 70 |
| TOTAL | | 500.893 | 3.671 |



9

En la actualidad el grupo de sociedades de Procama, realiza sus inversiones en construcción a través de distintas formulas: por adjudicación directa con empresas contratistas, (Ferrovial, Necso, FCC, Seop, Beta Conkret, Galow, etc.). Con subcontratación con la formula de construcción manager con los equipos propios del socio promotor. Promociones con la formula de Project-management y con subcontratas.

La comercialización del producto inmobiliario se realiza generalmente a través de los equipos comerciales del socio de Procama o en algunos casos por contratación con empresas de reconocida solvencia en el mercado inmobiliario.

Las unidades vendidas desde el 1 de enero del 2004 hasta el 30 de septiembre de 2.005 son las siguientes:

| Sociedad | Promoción | Nº | |
|-----------------------|----------------------------------|-------------------|----------|
| | | Viviendas Totales | Vendidas |
| Alcalá 120, S.L. | Albatros Golf II Fase I | 74 | 23 |
| | Bahía del Alisal I | 65 | 34 |
| | Edificio Valle de Lerma | 155 | 13 |
| | Jardines de Muchamiel I | 56 | 16 |
| | Jardines de Muchamiel II | 50 | 47 |
| | Jardines de Muchamiel III | 62 | 35 |
| | La Cumbre Ciudad Jardin I | 41 | 11 |
| | La Dehesa de Quijorna III | 18 | 1 |
| | La Dehesa de Quijorna IV | 42 | 41 |
| | Las Villas de Valparaiso Fase II | 62 | 31 |
| | Los Palomares Residencial I | 48 | 1 |
| | Los Palomares Residencial II | 48 | 23 |
| | Los Palomares Residencial III | 62 | 50 |
| | Los Palomares Residencial IV | 54 | 30 |
| | Nova Gran Via | 76 | 7 |
| | Nuevo Parque Alisal (Reg. Aut.) | 199 | 199 |
| | Nuevo Parque Alisal (Reg. Gral.) | 147 | 146 |
| | Terrazas del Norte | 76 | 8 |
| | Vereda Alta- Fase I | 94 | 74 |
| | Vereda Alta- Fase II | 94 | 11 |
| Viñas de Boadilla II | 38 | 34 | |
| Armilar Procama, S.L. | Colinas del Golf - Fase I | 80 | 24 |
| | Colinas del Golf - Fase II | 72 | 24 |
| | Edificio Càrritx - R11 | 54 | 4 |
| | Edificio Reding | 8 | -1 |
| | Edificis Ginebrers | 108 | 105 |
| | H. Álamo Fase II | 153 | 1 |
| | H. Álamo Fase III | 92 | -4 |
| | H. Álamo Fase IV-A | 53 | -3 |
| | H. Álamo Resid Los Olivos- VI a | 126 | 38 |
| | Residencial Noguerola | 90 | 27 |
| | Residencial Puerta del Golf | 118 | 76 |
| | Vil.la Arabella Fase I | 24 | 9 |
| | Vilaseca I | 60 | 59 |
| Vistas del Golf | 75 | 53 | |



| Sociedad | Promoción | Nº | |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------|
| | | Viviendas Totales | Vendidas |
| Coll Favà, S.L. | Can Gurgui | 8 | 8 |
| | Can Palots - Parcel•la C-1 | 20 | 20 |
| | Can Palots - Parcel•la C-2 | 20 | 7 |
| | Can Palots - Parcel•la C-3 | 20 | 7 |
| | Can Palots - Parcel•la D-1 | 7 | 7 |
| | Diagonal - Bac de Roda | 68 | 44 |
| | Parc del Monestir - bloc 30 | 62 | 1 |
| | Parc del Monestir - bloc 34 | 22 | 5 |
| | Parc del Monestir - bloc 35 | 34 | 9 |
| | Parc del Monestir - bloc 36 | 22 | 1 |
| | Parc del Monestir - bloc 39 | 39 | 4 |
| | Parc del Monestir - bloc 4 | 20 | 1 |
| | Parc del Monestir - bloc 40 | 47 | 2 |
| | Parc del Monestir - bloc 41 | 24 | 10 |
| | Parc del Monestir - bloc 42 | 8 | 4 |
| Turó Can Matas- Bloc D8-4 | 21 | 19 | |
| Espai Catalunya I. Inmob.,S.L. | Edifici Bogatell | 90 | 73 |
| Fodecor, S.A. | Fuente Milano 2ª fase altura | 32 | 1 |
| | Fuente Milano 2ª fase unifam. | 59 | 1 |
| | Fuente Milano 3ª fase altura | 52 | 28 |
| | Fuente Milano 3ª fase unifam. | 52 | 7 |
| | Residencial Planetario | 165 | 12 |
| I. Monteboadilla, S.L. | Las Adelfas III | 36 | 5 |
| | Residencial Las Viñas | 32 | 24 |
| | Residencial Miramonte | 86 | 75 |
| Nou Mapro, S.A. | Buxeda Vell Park II | 103 | 4 |
| | Edifici Borrell | 32 | 13 |
| | Portugal Residencial | 65 | 61 |
| | Residencial Castellar - Fase I | 9 | 2 |
| Nova Terrassa- 30, S.L. | Edificis Torredemer | 196 | 48 |
| Premier Procama, S.A. | Residencial La Campiña | 62 | 21 |
| Procama, S.A. | Edifici Arboç | 35 | 16 |
| Procamvasa, S.A. | Residencial San Juan I | 73 | 2 |
| | Residencial San Juan II | 38 | 5 |
| | Residencial San Juan III | 30 | 30 |
| | Residencial San Juan IV | 24 | 9 |
| Promociones Enlace, S.A. | Nuevo Zuasti (15.14) | 106 | 13 |
| | Nuevo Zuasti (15.4) | 22 | 22 |
| | Nuevo Zuasti (15.5) | 24 | 5 |
| | Nuevo Zuasti (15.8) | 21 | 5 |
| | Nuevo Zuasti (15.9) | 21 | 14 |
| Pronorte Uno, S.A. | El Mirador del Sur Fase 1 | 38 | 38 |
| | El Mirador del Sur Fase 2 | 36 | 4 |
| | El Soto de Salamanca I | 51 | 16 |
| | El Soto de Salamanca II | 56 | 20 |
| | Residencial Las Cañadas II | 89 | 39 |
| | Residencial Mirador I | 109 | -1 |
| | Residencial Mirador II | 101 | -1 |
| | Residencial Mirador III | 62 | -2 |
| | Residencial Sur Madrid Fase 1 | 82 | 18 |
| | Soto Cabanillas I | 52 | -1 |
| Soto Cabanillas II | 106 | 1 | |
| Provicat Sant Andreu, S.A. | Edifici Llevant | 45 | 39 |





| Sociedad | Promoción | Nº Viviendas Totales | Vendidas |
|--------------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------|
| Residencial Maçana, S.L. | Can Marfà 5 casetes | 5 | 5 |
| | Can Marfà 8 casetes | 8 | 6 |
| | Can Marfà- Bloque I | 27 | 26 |
| | Can Marfà- Bloque II | 27 | 26 |
| | Girona 24 | 24 | 10 |
| Riofisa Procama, S.L. | El Mirador de Monteoliva I | 66 | 64 |
| | El Mirador de Monteoliva II-III | 116 | 114 |
| | El Mirador de Monteoliva IV | 49 | 47 |
| | El Mirador de Monteoliva V | 28 | 22 |
| | El Mirador de Monteoliva VI | 32 | 21 |
| | El Mirador de Monteoliva VII | 26 | 1 |
| | Lofts Elcano | 63 | 39 |
| SBD Nord, S.L. | Lofts Farinera | 56 | 27 |
| | Sant Hilari 1ª Fase ("A") | 20 | 1 |
| SCI Villa Saint George | Sant Hilari 3ª Fase ("B") | 21 | 1 |
| | Sant Hilari 4ª Fase ("D") | 28 | 23 |
| | Nice Garden 1ère Tranche | 43 | 26 |
| Seif Procama, S.L. | Albatros Golf II Fase II | 81 | 64 |
| | Las Viñas de Boadilla I | 14 | 9 |
| | Marina Verda- Fase 1 | 32 | 30 |
| | Marina Verda- Fase 2 | 38 | 16 |
| Viviendas Mirp, S.L. | Edifici Denis | 8 | 3 |
| TOTAL | | 6.220 | 2.643 |

Su distribución geográfica es la siguiente:



| Catalunya | Total | Vendidas | % |
|-----------------|--------------|------------|---------------|
| Acabados | 968 | 288 | 29,75% |
| En Construcción | 667 | 463 | 69,42% |
| No Iniciados | 56 | 27 | 48,21% |
| Total | 1.691 | 778 | 46,01% |

| Madrid | Total | Vendidas | % |
|-----------------|--------------|------------|---------------|
| Acabados | 740 | 128 | 17,30% |
| En Construcción | 684 | 406 | 59,36% |
| No Iniciados | 135 | 91 | 67,41% |
| Total | 1.559 | 625 | 40,09% |

| Andalucía | Total | Vendidas | % |
|-----------------|------------|------------|---------------|
| Acabados | 96 | 26 | 27,08% |
| En Construcción | 265 | 153 | 57,74% |
| Total | 361 | 179 | 49,58% |

| Resto Territorio | Total | Vendidas | % |
|------------------|--------------|--------------|---------------|
| Acabados | 962 | 189 | 19,65% |
| En Construcción | 1647 | 872 | 52,94% |
| Total | 2.609 | 1.061 | 40,67% |

| | | | |
|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Total | 6.220 | 2.643 | 42,49% |
|--------------|--------------|--------------|---------------|



Respecto a productos no residenciales vendidos, en m² de techo, desde el 1 de enero del 2004 hasta el 30 de septiembre de 2.005 son los siguientes:

| Comunidad Autónoma | Total | Total vendidos |
|----------------------|----------------|----------------|
| Catalunya | 76.726 | 40.455 |
| Madrid | 210.957 | 162.181 |
| Castilla y León | 1.538 | 161 |
| Baleares | 34.102 | 34.102 |
| Comunidad Valenciana | 9.703 | 2.944 |
| Total | 333.026 | 239.843 |

6.1.2. Nuevos productos y/o actividades significativos

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

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

Actualmente las reservas de suelos para esta diversificación de usos han adquirido gran relevancia. Cabe destacar entre otros proyectos el desarrollo de varios resorts turísticos con campos de golf y actividades de ocio, de primer nivel.

En cuanto al mercado de edificios en patrimonio para su explotación en alquiler en los mercados industrial y de oficinas tiene hasta ahora una incidencia mínima en la actividad y en los resultados del grupo, pero esto no obsta a que se mantenga una gran prudencia en el tratamiento de los procesos productivos. Son sectores íntimamente relacionados con la evolución de la industria y de las empresas de servicios por lo que su situación económica se traslada de inmediato a las empresas promotoras.

En el año 2.000 PROCAM inició su actividad en el ámbito de la adquisición o promoción de edificios para destinarlos a formación de patrimonio y explotación en régimen de alquiler. El inicio de la actividad en este terreno se debía a la positiva evolución del mercado de naves industriales y de oficinas debido a los incrementos de rentas y la escasez de edificios en condiciones de calidad y superficies especialmente en Madrid y Barcelona y sus áreas metropolitanas.

La actividad iniciada en este ámbito tiene por objetivo dirigir la oferta de arrendamiento básicamente al sector de pequeñas y medianas empresas mediante la suscripción de contratos de arrendamiento sujetos a la revisión del IPC y a un plazo medio de duración del contrato de 10 años. Pese a la ralentización de la actividad en estos sectores, las promociones situadas en buenas localizaciones permiten obtener buenas rentabilidades.

9



A 30 de septiembre de 2.005, el Grupo cuenta con:

- Fincas en explotación:
- 1.466 m² local comercial más 16 plazas de garaje en Cataluña.
 - 8.650 m² nave industrial en Cataluña.
 - 34.102 m² Centro comercial y de ocio en Canarias.
 - 1.095 m² locales más 32 plazas de garaje en Madrid.
 - 2.092 m² edificio multiusos en Murcia.
 - 5 plazas de garaje en Palma de Mallorca.

Dentro del mercado inmobiliario de protección oficial PROCAM ha constituido la sociedad PROVIURE SL. con fecha 16 de julio de 2.004 siendo su objeto social la promoción de viviendas protegidas, tanto en régimen de alquiler por cesión del derecho de superficie a un plazo determinado, como en promociones para la venta.

Estas promociones se realizan a través de los convenios firmados entre Caixa de Catalunya i la Diputación de Barcelona y entre Caixa de Catalunya y el Ayuntamiento de Lleida.

A fecha 30 de septiembre de 2005 se han firmado convenios con los ayuntamientos de Ametlla del Vallès, Pallejà, Suria y Sant Celoni.

Otra nueva actividad es la de promoción de centros residenciales para la tercera edad en Andalucía y Madrid, a través de la sociedad CENTROS RESIDENCIALES SANYRES SUR SL.

6.2. Mercados principales

La facturación y el beneficio por mercados en los ejercicios 2003 y 2004 es el siguiente:

| En miles de euros | Facturación | | Bº antes de impuestos | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 |
| Venta de suelo | 16.337,94 | 62.852,00 | 8.424,13 | 24.482,70 |
| Promociones | 291.344,52 | 469.341,03 | 41.452,33 | 82.475,35 |
| Total | 307.682,46 | 532.193,03 | 49.876,46 | 106.958,05 |

Procam se ha centrado principalmente en el mercado residencial de primera residencia y ha ido diversificando hacia la promoción de resorts turísticos, promoción industrial, vivienda protegida, residencias de la tercera edad y hacia la actividad patrimonial.

En el apartado 5.2.1 se hace referencia a la ponderación de estos mercados dentro de la inversión total y a su distribución geográfica.

A partir de su creación el grupo Procam desarrollo su actividad primero en Barcelona y su área metropolitana y en la comunidad de Madrid, posteriormente se extendió al resto de Catalunya, principalmente a Girona y Lleida. A partir de 1.998 la actividad de PROCAM se ha ido extendiendo a una gran parte del territorio del estado español, habiéndose iniciado proyectos en las comunidades de Andalucía, Aragón, Comunidad Valenciana, Canarias, Cantabria, Comunidad Murciana, Castilla-León, Castilla-La Mancha, Baleares y Navarra.

En el ámbito internacional se han realizado promociones en Francia, concretamente en las ciudades de Toulouse y Nice.

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

6.3. Posición competitiva

El mercado inmobiliario nacional está muy atomizado, de tal manera que el conjunto de promotoras cotizadas representan un porcentaje minoritario del mercado total.

El Grupo PROCAM ocupó por volumen de facturación, en el ejercicio 2004, el quinto lugar entre las promotoras nacionales:

| Promotora | Facturación Millones € | Ránking |
|------------------------|---------------------------|----------|
| Sacyr - Vallehermoso | 1.261 | 1 |
| Metrovacesa | 805 | 2 |
| Ferrovial Inmobiliaria | 768 | 3 |
| Inmobiliaria Colonial | 756 | 4 |
| Procam (*) | 741 | 5 |
| Urbis | 736 | 6 |
| Grupo Prasa | 725 | 7 |
| Fadesa | 686 | 8 |
| Realia | 611 | 9 |
| Polaris World | 602 | 10 |
| Grupo Lar | 479 | 11 |
| Iberdrola Inmobiliaria | 401 | 12 |

(*) Facturación agregada del Grupo

Fuente: Construcción Alimarket (publicación sectorial)



7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

7.1. Descripción del Grupo PROCAM

A 30 de septiembre de 2.005 el Grupo PROCAM estaba constituido, además de por la propia matriz del grupo, la sociedad Promotora Catalunya Mediterránea, S.A. por un conjunto de sociedades (en total 42 de participación directa y 8 de participación indirecta) que realizan actividades con el mismo objeto social de la matriz.

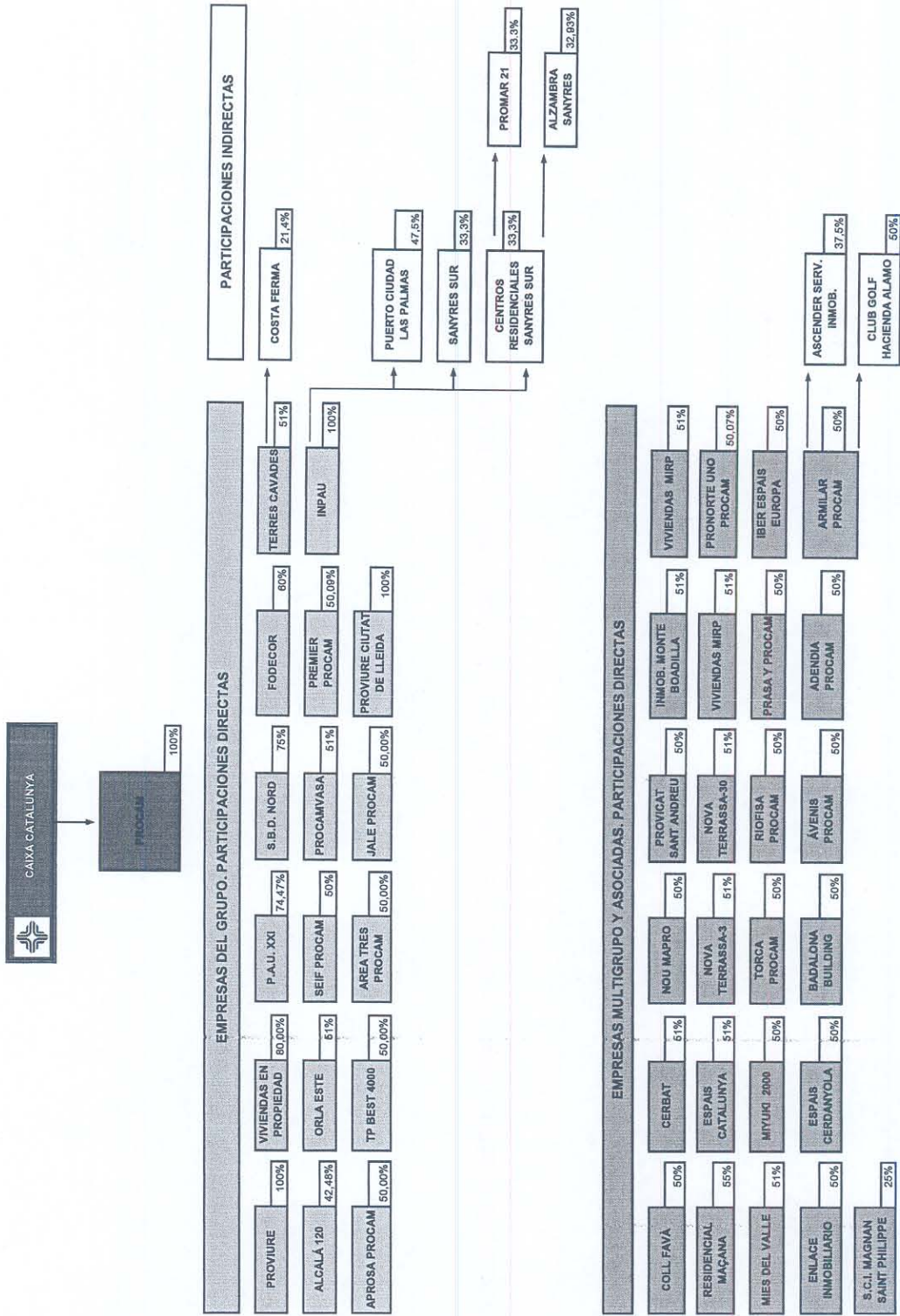
Ninguna de las sociedades del Grupo Inmobiliario cotiza en Bolsa

En el año 2005 y hasta el 30 de septiembre se han constituido las siguientes filiales:

| Sociedad | Fecha |
|---------------------------------|----------|
| Aprosa Procám | 17 Enero |
| T.P. Best 4000, S.L. | 8 Marzo |
| Área Tres Procám, S.L. | 27 Abril |
| Jale Procám, S.L. | 19 Mayo |
| SCI Magnan Saint Phillippe | 16 Junio |
| Adendia Procám, S.L. | 29 Julio |
| Avenis Procám, S.L. | 29 Julio |
| Proviure Ciutat de Lleida, S.L. | 2 Agosto |

El cuadro que se adjunta describe de una forma esquemática la estructura y composición del Grupo Inmobiliario y la posición que ocupa Promotora Catalunya Mediterránea, S.A. dentro de él, así como los porcentajes de participación que ostenta PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.U. en sus filiales:





Promotora Catalunya Mediterranea, S.A.U es la entidad dominante del grupo de sociedades descrito.

Dependiendo de su grado de participación y del control ejercido sobre dichas filiales, las sociedades participadas se clasifican en dependientes, multigrupo y asociadas.

Las empresas dependientes o del Grupo a 30 de septiembre de 2005 son las siguientes:

| Empresa | Domicilio social | Actividad (*) | % Partic. |
|---------------------------------|---------------------------------------|---------------|-----------|
| INPAU, S.A. | Pº.Gràcia, 49 (Barcelona) | P.I. | 100% |
| FODECOR, S.L. | Rambla Catalunya, 53 (Barcelona) | P.I. | 60% |
| ALCALÁ 120, S.L. | C/ Bausa, 13-15 (Madrid) | P.I. | 42,48% |
| PAU XXI, S.L. | Princesa, 13 (Madrid) | P.I. | 74,47% |
| VIVIENDAS PROPIEDAD, S.L. | Gral Martínez Campos, 11 (Madrid) | P.I. | 80% |
| PROM. TERRES CAVADES, S.A. | Av. Roma, 6 (Tarragona) | P.I. | 51% |
| PROM. ORLA-ESTE, S.A. | Av. Sancho el Fuerte, 18 (Pamplona) | P.I. | 51% |
| PROCAMVASA, S.A. | Passatge Doctor Serra, 2 (Valencia) | P.I. | 51% |
| PREMIER PROCAM, S.A. | Velázquez 150 (Madrid) | P.I. | 50,09% |
| S.B.D. NORD, S.L. | Estrella ,157 (Sabadell) | P.I. | 75% |
| SEIF PROCAM, S.L. | C/ Bausa, 13-15 (Madrid) | P.I. | 50% |
| PROVIURE, S.L. | Pº.Gràcia, 49 (Barcelona) | P.I. | 100% |
| PROVIURE CIUTAT DE LLEIDA, S.L. | Pº.Gràcia, 49 (Barcelona) | P.I. | 100% |
| APROSA PROCAM, S.L. | C/ Vilamarí, 75 (Barcelona) | P.I. | 50% |
| TP BEST 4000, S.L. | Av. de Roma, 6 (Tarragona) | P.I. | 50% |
| AREA TRES PROCAM, S.L. | C/ Estrella, 157 (Sabadell) | P.I. | 50% |
| JALE PROCAM, S.L. | Virgen Milagros, 48 (Pto. Sta. María) | P.I. | 50% |

(*) Promoción Inmobiliaria

Todas estas sociedades son consideradas "Sociedades del Grupo" por tener PROCAM una participación directa o indirecta superior al 50% y/o por existir un dominio efectivo al disponer de mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión.



Las empresas multigrupo y asociadas incluidas en la consolidación son las siguientes:

| Empresa | Domicilio social | Actividad (*) | % Partic. |
|---|------------------------------------|---------------|-----------|
| COLL FAVÀ PARC. S.L. | General Mitre, 12. Barcelona | P.I. | 50% |
| PROMOCIONES Y CONSTR. CERBAT, S.L. | Girona, 38. Lleida | P.I. | 51% |
| NOU MAPRO, S.A. | Zamenhof, 24. Sabadell | P.I. | 50% |
| PROVICAT SANT ANDREU, S.A. | Vilamarí 75. Barcelona | P.I. | 50% |
| INMOBILIARIA MONTEBOADILLA, S.L. | Virgen Alegría, 5. Madrid | P.I. | 51% |
| VIVIENDAS MIRP, S.L. | Pg. Ferrocarril,337. Castelldefels | P.I. | 51% |
| RESIDENCIAL MAÇANA, S.L. | Major,182. Salt | P.I. | 55% |
| ESPAIS CATALINYA INV. IMMOB. S.L. | Balmes, 155. Barcelona | P.I. | 51% |
| NOVA TERRASSA-3, S.L. | Major, 17. Terrassa | P.I. | 51% |
| NOVA TERRASSA-30, S.L. | Major, 17. Terrassa | P.I. | 51% |
| VIVIENDAS MIRP, S.L. | Pg. Ferrocarril,337. Castelldefels | P.I. | 51% |
| PRONORTE UNO PROCAM, S.A. | Príncipe Vergara, 43. Madrid | P.I. | 50,07% |
| PROMOCIONES MIES DEL VALLE, S.L. | Peña, 1. Santander | P.I. | 51% |
| MIYUKI 2000, S.L. | Balmes, 155. Barcelona | P.I. | 50% |
| TORCA PROCAM, S.A. | Fluvià,64. Badalona | P.I. | 50% |
| RIOFISA PROCAM, S.L. | Europa, 22. Madrid | P.I. | 50% |
| PRASA Y PROCAM, S.L. | San Álvaro, 2. Córdoba | P.I. | 50% |
| IBERESPAIS EUROPA, S.L. | Balmes, 155. Barcelona | P.I. | 50% |
| PROMOC. ENLACE INMOBILIARIO, S.A. | Sancho Fuerte, 18. Pamplona | P.I. | 50% |
| ESPAIS CERDANYOLA, S.L. | Balmes, 155. Barcelona | P.I. | 50% |
| BADALONA BUILDING WATERFRONT, S.L. | Balmes, 155. Barcelona | P.I. | 50% |
| AVENIS PROCAM, S.L. | Pg. Ferrocarril,337. Castelldefels | P.I. | 50% |
| ADENDIA PROCAM, S.L. | C/ O'Donnell,4 (Madrid) | P.I. | 50% |
| ARMILAR PROCAM. S.L. | Pg. Ferrocarril,337. Castelldefels | P.I. | 50% |
| S.C.I. MAGNAN SAINT PHILIPPE | Rue Pouchet, 31 (París) | P.I. | 25% |
| COSTA FERMA, S.A. | Av. Roma, 6 (Tarragona) | P.I. | 21,4% |
| PUERTO CIUDAD LAS PALMAS, S.A. | Luis Doreste, 52. Las Palmas | P.I. | 47,5% |
| SANYRES SUR, S.L. | Guzmán Reina, s/n. Córdoba | GR. | 33,3% |
| CENTROS RESIDENCIALES SANYRES SUR, S.L. | Guzmán Reina, s/n. Córdoba | PA | 33,3% |
| PROMAR 21, S.L. | Guzmán Reina, s/n. Córdoba | R | 33,3% |
| ALZAMBRA SANYRES, S.L. | Guzmán Reina, s/n. Córdoba | R | 32,93% |
| ASCENDER SERVIC. INMOBILIARIOS, S.L. | Pg. Ferrocarril,337. Castelldefels | P.I. | 37,5% |
| CLUB DE GOLF HACIENDA DEL ALAMO, S.L. | Av. Hacienda del Álamo s/n. Murcia | EX | 50% |

(*) P.I.: promoción inmobiliaria; G.R.: gestión residencias 3ª edad; PA: patrimonial; R: Residencia 3ª edad; EX: Explotación.



7.2. Dependencia del emisor de otras sociedades del Grupo

Caixa Catalunya, accionista único de PROCAM, es la tercera Caja de España en volumen de activos y la cuarta en volumen de recursos de clientes (fuente: datos de la Confederación Española de Cajas de Ahorro Mayo 2005).

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

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

8. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

8.1. Cambios importantes en las perspectivas del emisor

Desde la fecha de los últimos estados financieros auditados (31 diciembre de 2004) no se ha producido ningún cambio importante en las perspectivas del emisor.

8.2. Información sobre tendencias conocidas que puedan afectar al emisor

No se conoce ninguna tendencia, incertidumbre, demanda, compromiso o cualquier otro hecho que pudiera razonablemente tener una incidencia en las perspectivas de la entidad para el ejercicio 2005.

9. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

El emisor opta por no incluir previsión o estimación de beneficios.

10. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN

10.1. Miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión

La Sociedad está regida por un Administrador Único que es CAIXA CATALUNYA. CAIXA CATALUNYA está representada por Don Lluís Gasull Moros, Director General Adjunto de la Entidad.

Directores y demás personas asimiladas que asumen la gestión de la sociedad al nivel más elevado:

| CARGO | NOMBRE |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Director Ejecutivo | Eduard Aznar Berruezo |
| Director Área Inmobiliaria | Joan Valls Porcel |
| Director Área de Control y Recursos | Josep M ^e Castellá Morraja |
| Director Comercial | Albert Vilar Ventura |
| Director Regional Madrid | Fernando López de los Ríos |
| Director Regional Andalucía | Alfonso Manuel Haro Vilalta |

La dirección profesional del administrador es Plaza Antonio Maura, 6, 08003 Barcelona. En cuanto a los directivos a estos efectos es el domicilio social de la compañía: Paseo de Gracia, 49 08007 Barcelona.

No existe relación familiar entre el administrador y/o directivos de la compañía.

Ni el administrador ni los directivos de la compañía han sido condenados por delitos de fraude, ni han sido inculcados de forma pública oficial o sancionados por autoridades estatutarias o reguladoras.

Ninguna de estas personas en el ejercicio de sus funciones ha tenido relación con ninguna quiebra o suspensión de pagos.

Ninguna de estas personas ha sido descalificada por un tribunal por su actuación como miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión de la sociedad emisora, ni por su actuación en la gestión de los asuntos de la sociedad emisora.

10.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión

No existen conflictos de intereses entre el emisor y cualquiera de las personas mencionadas en el apartado 10.1 y sus intereses privados y otros deberes.

El administrador Único y los miembros de la dirección mencionados en el apartado 10.1 no presentan con la Sociedad ningún conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad de acuerdo a lo estipulado en el artículo 127 tercero de la Ley de Sociedades Anónimas. La sociedad no ha tenido conocimiento por otros medios de la existencia de tales conflictos.

No existen riesgos ni préstamos de ningún tipo concedidos por PROCAM a el administrador Único ni a los miembros de la dirección mencionados.

11. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

11.1. Comité de auditoria del emisor

La auditoria interna se lleva a término desde el departamento que a tal efecto creó Caixa Catalunya (accionista único) con periodicidad bienal.

11.2. Régimen de gobierno corporativo

El emisor no está sometido al Régimen de gobierno corporativo ya que no tiene títulos cotizando en ningún mercado oficial.

12. ACCIONISTAS PRINCIPALES

Caixa Catalunya es el accionista único de PROCAM.

El emisor no conoce ningún acuerdo cuya aplicación pueda dar lugar en una fecha ulterior a un cambio en su control.



13. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS

13.1. Información financiera histórica consolidada

Estas cuentas se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y su adaptación para el sector inmobiliario, y el Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre, por el cual se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas, de manera que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo consolidado.

13.1.1. Balance de situación consolidado correspondiente a los ejercicios 2004 y 2003:

| ACTIVO | En miles de Euros | | |
|---|---------------------|---------------------|---------------|
| | 31-12-04 | 31-12-03 | % Var. |
| INMOVILIZADO | 197.450,35 | 92.508,88 | 113,4% |
| GASTOS DE ESTABLECIMIENTO | 1.663,47 | 729,75 | 128,0% |
| INMOVILIZADO INMATERIAL | 19.752,84 | 11.141,32 | 77,3% |
| INMOVILIZADO MATERIAL | 111.037,60 | 60.890,28 | 82,4% |
| INMOVILIZADO FINANCIERO | 61.232,28 | 16.272,47 | 276,3% |
| Participaciones puestas en equivalencia | 1.608,40 | 1.507,43 | 6,7% |
| Cartera de valores a largo plazo | 44,88 | 2.049,15 | -97,8% |
| Otros créditos | 59.635,03 | 12.750,76 | 367,7% |
| Provisiones | -56,03 | -34,87 | 60,7% |
| DEUDORES OP. TRAFICO A L/P | 3.764,16 | 3.475,06 | 8,3% |
| FONDO COMERCIO CONSOLIDACIÓN | 5.150,50 | 0,00 | |
| GASTOS A DISTRIBUIR DIVERSOS EJER. | 18.831,39 | 13.608,65 | 38,4% |
| ACTIVO CIRCULANTE | 1.546.386,30 | 1.231.482,68 | 25,6% |
| ACCIONISTAS DES. EXIGIIDOS | 0,00 | 0,00 | |
| EXISTENCIAS | 1.162.685,30 | 962.322,00 | 20,8% |
| Terrenos y solares | 649.422,98 | 448.953,51 | 44,7% |
| Otros aprovisionamientos | 739,23 | 432,14 | 71,1% |
| Obras en curso | 461.847,00 | 453.808,53 | 1,8% |
| Edificios construidos | 38.331,15 | 39.506,26 | -3,0% |
| Anticipos | 12.378,59 | 19.696,42 | -37,2% |
| Provisiones | -33,65 | -74,86 | -55,0% |
| DEUDORES | 234.046,64 | 155.008,12 | 51,0% |
| INVERSIONES FIN. TEMPORALES | 92.860,91 | 80.949,78 | 14,7% |
| TESORERÍA | 56.273,00 | 24.447,08 | 130,2% |
| AJUSTES PERIODIFICACIÓN | 520,45 | 8.755,70 | -94,1% |
| TOTAL ACTIVO | 1.767.818,54 | 1.337.600,21 | 32,2% |

Información auditada



| PASIVO | En miles de Euros | | |
|--|---------------------|---------------------|--------------|
| | 31-12-04 | 31-12-03 | % Var. |
| FONDOS PROPIOS | 208.756,34 | 155.463,74 | 34,3% |
| CAPITAL SUSCRITO | 121.200,00 | 97.200,00 | 24,7% |
| RESERVA DE REVALORACIÓN | 403,35 | 403,35 | |
| OTRAS RESERVAS SOC. DOMINANTE | 6.571,19 | 4.501,32 | 46,0% |
| RESERVAS SOCS. CONSOLID. | 32.160,46 | 21.632,88 | 48,7% |
| EFECTIVOS, NETOS ATRIBUIDOS A LA DOMINANTE | 48.421,34 | 31.726,19 | 52,6% |
| SOCIOS MINORITARIOS | 33.923,88 | 22.376,46 | 51,6% |
| INGRESOS DIST. DIVERSOS EJERC. | 300,03 | 1.191,75 | -74,8% |
| PROVISIONES INGR. Y GASTOS | 4.490,03 | 730,49 | |
| ACREEDORES A L/P | 838.712,68 | 598.855,91 | 40,1% |
| EMIS. OBLIG. Y OTROS VALORES NEG. | 53.400,00 | 27.300,00 | |
| DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO | 610.867,80 | 448.281,20 | 36,3% |
| OTROS ACREEDORES | 174.444,88 | 123.274,71 | 41,5% |
| ACREEDORES A C/P | 681.635,58 | 558.981,86 | 21,9% |
| EMIS. OBLIG. Y OTROS VALORES NEG. | 27.300,00 | 47.700,00 | -42,8% |
| DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO | 284.663,58 | 167.021,55 | 70,4% |
| DEUDAS SOCS. EMP. DEL GRUPO | 16,39 | 0,83 | |
| ACREEDORES COMERCIALES | 312.863,10 | 289.875,39 | 7,9% |
| ACREEDORES NO COMERCIALES | 41.685,14 | 44.127,85 | -5,5% |
| PROVISIONES Y PERIODIFICACIONES | 15.107,37 | 10.256,24 | 47,3% |
| TOTAL PASIVO | 1.767.818,54 | 1.337.600,21 | 32,2% |

Información auditada

La variación de la partida SOCIOS MINORITARIOS (51,6%) está causada por el incremento de los fondos propios de las sociedades del Grupo Alcalá 120, S.L., Premier Procama, S.A. y Seif Procama, S.L.



13.1.2. Cuenta de resultados consolidada correspondiente a los ejercicios 2004 y 2003:

| PÉRDIDAS Y GANANCIAS | En miles de Euros | | |
|--|-------------------|------------------|----------------|
| | 31-12-04 | 31-12-03 | % VAR. |
| Cifra de Negocios | 532.193,03 | 307.682,46 | 73,0% |
| Coste de las Ventas | -374.105,98 | -233.153,04 | 60,5% |
| MARGEN DE VENTAS | 158.087,05 | 74.529,42 | 112,1% |
| Otros ingresos de explotación | 5.025,43 | 2.493,09 | 101,6% |
| Gastos de explotación | -39.162,12 | -22.129,24 | 77,0% |
| Gastos de personal | -3.696,10 | -1.317,71 | 180,5% |
| Dotaciones amort. Inmovilizado | -2.783,90 | -1.529,36 | 82,0% |
| Variac. Prov. de tráfico | -3.719,53 | -152,77 | |
| Otros gastos de explotación | -28.962,59 | -19.129,40 | 51,4% |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 123.950,36 | 54.893,27 | 125,8% |
| Ingresos Financieros | 9.206,51 | 7.111,10 | 29,5% |
| Ing. Participaciones en capital | 0,00 | 87,42 | |
| Ing. Otros. Val. Negociables y cred.inmov. | 62,79 | 72,44 | |
| Otros intereses e Ingresos | 9.143,00 | 6.950,80 | 31,5% |
| Diferencias positivas de cambio | 0,72 | 0,44 | |
| Gastos Financieros | -25.090,86 | -16.954,05 | 48,0% |
| Gastos Financieros | -25.069,67 | -16.918,90 | 48,2% |
| Variación prov. Inv. Financieras | -19,85 | -34,91 | -43,1% |
| Dif. Neg. de cambio | -1,34 | -0,24 | 458,3% |
| Part. Beneficios sociedades P. Equivalencia | 0,00 | -2,90 | |
| Amortización Fondo de Comercio | -759,35 | -1.404,73 | -45,9% |
| RESULTADO FINANCIERO | -15.884,35 | -9.842,95 | 61,4% |
| RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS | 107.306,66 | 43.642,69 | 145,9% |
| Ingresos Extraordinarios | 1.658,67 | 7.221,79 | -77,0% |
| Gastos Extraordinarios | -2.007,28 | -988,02 | 103,2% |
| RESULTADO EXTRAORDINARIO | -348,61 | 6.233,77 | -105,6% |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 106.958,05 | 49.876,46 | 114,4% |
| IMPUESTO DE SOCIEDADES | -36.182,69 | -17.008,28 | 112,7% |
| RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS | 70.775,36 | 32.868,18 | 115,3% |
| ATRIBUIBLE AL GRUPO | 48.421,34 | 31.726,19 | 52,6% |
| ATRIBUIBLE A MINORITARIOS | 22.354,02 | 1.141,99 | 1857,5% |

Información auditada.



El incremento de la partida atribuible a minoritarios se debe principalmente al incremento de resultados de las sociedades del Grupo: Fodecor, S.A., Alcalá 120, S.L., Premier Procám, S.A. y Seif Procám, S.L.

13.1.3 Estado de Flujos de Tesorería

Estado de Flujos de Tesorería de PROCAM individual (matriz del Grupo) correspondiente al ejercicio 2004:

| En miles de Euros | 2004 |
|--|-------------------|
| FLUJOS DE TESORERIA POR ACTIVIDADES ORDINARIAS | 3.501,33 |
| POR OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN | -30.538,95 |
| Cobros de clientes deudores | 20.430,73 |
| Pagos a proveedores y acreedores | -50.210,81 |
| Pagos a personal | -758,88 |
| POR INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS CORRIENTES | 36.010,90 |
| Cobro de intereses y dividendos | 43.967,82 |
| Pago de intereses | -7.956,92 |
| POR EL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS | -1.970,61 |
| Devoluciones | 4.915,06 |
| Pagos del ejercicio | -6.885,67 |
| FLUJOS NETOS DE TESORERIA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | -51.854,69 |
| Cobros por venta o reembolso de otras inversiones financieras | 180.522,37 |
| Pagos por adquisición de activos materiales e inmateriales | -338,92 |
| Pagos por adquisición de participaciones de la cartera de control | -66.379,44 |
| Pagos por adquisición de otras inversiones financieras | -165.658,70 |
| FLUJOS NETOS DE TESORERIA POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | 48.140,95 |
| Aportaciones de los accionistas | 24.000,00 |
| Captaciones de capitales ajenos a largo plazo | 51.478,52 |
| Pagos de dividendos | -29.885,24 |
| Reembolso de capitales ajenos a largo plazo | -47.700,00 |
| Captación préstamos | 63.855,26 |
| Amortización préstamos | -13.607,59 |
| INCREMENTO (DISMINUCIÓN) DE TESORERIA Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS | -212,41 |
| Tesorería y otros medios líquidos iniciales | 463,06 |
| TESORERIA Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS FINALES | 250,65 |

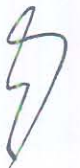
Estado financiero no auditado.

13.1.4 Políticas contables utilizadas y notas explicativas

Las políticas contables y notas explicativas se encuentran explicadas en las cuentas anuales del Grupo PROCAM las cuales se incorporan por referencia. Estas cuentas anuales pueden ser consultadas por cualquier interesado en la página web del emisor (www.procám.net) y de la CNMV (www.CNMV.es).

13.2. Estados financieros

Los estados financieros anuales individuales y consolidados de PROCAM se encuentran entre los documentos aportados junto con el presente documento de registro y pueden ser consultados por cualquier interesado



13.3. Auditoria de la información histórica anual

La información financiera histórica ha sido objeto de revisión por parte de los auditores.

Los informes de auditoria anuales individuales y consolidados de la información financiera histórica de PROCAM se encuentran depositados en la CNMV y pueden ser consultados por cualquier interesado.

Los informes de auditoria de las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2004 y 2003 han sido favorables, no conteniendo opiniones con salvedades.

No existe otro tipo de información auditada .

13.4. Edad de la información financiera más reciente

El último año de información financiera auditada corresponde al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2.004 por lo que no excede en más de 18 meses a la fecha del presente folleto informativo.



13.5. Información intermedia y demás información financiera

Balance y Cuenta de Resultados consolidados al tercer trimestre del 2005 y comparativo del mismo período del ejercicio anterior:

| ACTIVO | En miles de Euros | | |
|---|---------------------|---------------------|---------------|
| | 30.09.05 | 30.09.04 | % Var. |
| INMOVILIZADO | 211.647,85 | 111.703,74 | 89,5% |
| GASTOS DE ESTABLECIMIENTO | 1.704,82 | 1.487,74 | 14,6% |
| INMOVILIZADO INMATERIAL | 27.393,24 | 20.215,14 | 35,5% |
| INMOVILIZADO MATERIAL | 100.930,18 | 77.624,19 | 30,0% |
| INMOVILIZADO FINANCIERO | 81.424,25 | 11.743,28 | 593,4% |
| Participaciones puestas en equivalencia | 1.558,15 | 1.608,40 | -3,1% |
| Cartera de valores a largo plazo | 61.692,76 | 6.499,01 | 849,3% |
| Otros créditos | 17.776,55 | 3.274,44 | 442,9% |
| Provisiones | 396,79 | 361,43 | 9,8% |
| DEUDORES OP. TRAFICO A L/P | 195,36 | 633,39 | -69,2% |
| FONDO COMERCIO CONSOLIDACIÓN | 4.476,28 | 5.324,22 | -15,9% |
| GASTOS A DISTRIBUIR DIVERSOS EJER. | 16.028,78 | 15.817,44 | 1,3% |
| ACTIVO CIRCULANTE | 1.764.881,87 | 1.672.275,80 | 5,5% |
| EXISTENCIAS | 1.390.999,41 | 1.291.207,60 | 7,7% |
| Edificios adquiridos | 45.053,55 | 54.929,25 | -18,0% |
| Terrenos y solares | 681.629,59 | 647.466,18 | 5,3% |
| Otros aprovisionamientos | 3.037,99 | 2.961,95 | 2,6% |
| Obras en curso | 607.757,60 | 517.646,02 | 17,4% |
| Edificios construidos | 21.898,61 | 60.303,07 | -63,7% |
| Anticipos | 31.655,72 | 7.976,02 | 296,9% |
| Provisiones | -33,65 | -74,89 | -55,1% |
| DEUDORES | 237.723,79 | 196.262,42 | 21,1% |
| INVERSIONES FIN. TEMPORALES | 87.434,41 | 96.280,94 | -9,2% |
| ACCIONES SOC. DOMINANTE C/P | 0,00 | 0,00 | |
| TESORERÍA | 44.525,46 | 79.918,36 | -44,3% |
| AJUSTES PERIODIFICACIÓN | 4.198,80 | 8.606,48 | -51,2% |
| TOTAL ACTIVO | 1.997.034,78 | 1.805.121,20 | 10,6% |

Información no auditada



En miles de Euros

| PASIVO | 30.09.05 | 30.09.04 | % Var. |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| FONDOS PROPIOS | 215.801,16 | 200.676,09 | 7,5% |
| CAPITAL SUSCRITO | 121.200,00 | 121.200,00 | |
| RESERVA DE REVALORACIÓN | 403,35 | 403,35 | |
| OTRAS RESERVAS SOC. DOMINANTE | 9.402,78 | 6.571,19 | 43,1% |
| RESERVAS SOCS. CONSOLID. | 47.932,23 | 31.921,76 | 50,2% |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 36.862,80 | 40.579,79 | -9,2% |
| Atribuible a Grupo Procama | 33.159,28 | 28.239,99 | 17,4% |
| Atribuible a Minoritarios | 3.703,52 | 12.339,80 | -70,0% |
| SOCIOS MINORITARIOS | 35.361,92 | 20.160,53 | 75,4% |
| INGRESOS DIST. DIVERSOS EJERC. | 143,15 | 181,18 | -21,0% |
| PROVISIONES INGR. Y GASTOS | 1.116,78 | 717,80 | 55,6% |
| ACREEDORES A L/P | 861.806,22 | 686.914,63 | 25,5% |
| EMIS. OBLIG. Y OTROS VALORES NEG. | 0,00 | 27.486,00 | |
| DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO | 668.432,53 | 545.831,11 | 22,5% |
| OTROS ACREEDORES | 193.373,69 | 113.597,52 | 70,2% |
| ACREEDORES A C/P | 882.805,55 | 896.470,97 | -1,5% |
| EMIS. OBLIG. Y OTROS VALORES NEG. | 96.000,00 | 57.546,00 | 66,8% |
| DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO | 349.829,48 | 352.073,77 | -0,6% |
| DEUDAS SOCS. EMP. DEL GRUPO | 73.413,42 | 18.628,89 | 294,1% |
| ACREEDORES COMERCIALES | 321.029,38 | 412.817,51 | -22,2% |
| ACREEDORES NO COMERCIALES | 35.588,02 | 27.740,36 | 28,3% |
| PROVISIONES Y PERIODIFICACIONES | 6.945,25 | 27.664,44 | -74,9% |
| TOTAL PASIVO | 1.997.034,78 | 1.805.121,20 | 10,6% |

Información no auditada.

La variación de la partida de SOCIOS MINORITARIOS (75,4%) responde al cambio de valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades del Grupo consolidadas por integración global. Así, el incremento producido en el periodo analizado corresponde fundamentalmente a los siguientes conceptos:

- Ampliación significativa del capital social de la sociedad Alcalá 120, Promociones y Gestión Inmobiliaria, S.L. (6,34 millones de €)
- Incorporación al grupo de las sociedades Aprosa-Procama S.L., TP Best 4000 S.L., Area Tres Procama S.L. y Jale Procama S.L. (4,28 millones de €)
- Incremento originado por otras sociedades del Grupo (4,58 millones de €)



| PÉRDIDAS Y GANANCIAS | En miles de Euros | | |
|--|-------------------|-------------------|---------------|
| | 30.09.05 | 30.09.04 | % VAR. |
| Cifra de Negocios | 229.996,55 | 251.051,53 | -8,4% |
| Coste de las Ventas | -171.540,31 | -153.921,63 | 11,4% |
| MARGEN DE VENTAS | 58.456,24 | 97.129,90 | -39,8% |
| Otros ingresos de explotación | 27.809,88 | 144,41 | |
| Gastos de explotación | -19.334,92 | -23.033,77 | -16,1% |
| Gastos de personal | -3.077,60 | -2.714,92 | 13,4% |
| Dotaciones amort. Inmovilizado | -2.212,25 | -2.025,25 | 9,2% |
| Variac. Prov. de tráfico | 2.093,39 | -478,91 | |
| Otros gastos de explotación | -16.138,46 | -17.814,69 | -9,4% |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | 66.931,20 | 74.240,54 | -9,8% |
| Ingresos Financieros | 3.316,06 | 4.934,68 | -32,8% |
| Ing. Otros. Val. Negociables y cred.inmov. | 589,78 | 74,90 | |
| Otros intereses e Ingresos | 2.726,28 | 4.859,21 | -43,9% |
| Diferencias positivas de cambio | 0,00 | 0,57 | |
| Gastos Financieros | -21.409,23 | -16.987,07 | 26,0% |
| Gastos Financieros | -20.734,82 | -16.321,85 | 27,0% |
| Dif. Neg. de cambio | -0,20 | -1,21 | |
| Amortización Fondo de Comercio | -674,21 | -664,01 | 1,5% |
| RESULTADO FINANCIERO | -18.093,17 | -12.052,39 | 50,1% |
| RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS | 48.838,03 | 62.188,15 | -21,5% |
| Ingresos Extraordinarios | 7.885,16 | 482,26 | |
| Gastos Extraordinarios | -168,92 | -421,58 | -59,9% |
| RESULTADO EXTRAORDINARIO | 7.716,24 | 60,68 | |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 56.554,27 | 62.248,83 | -9,1% |
| IMPUESTO DE SOCIEDADES | -19.691,47 | -21.669,04 | -9,1% |
| RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS | 36.862,80 | 40.579,79 | -9,2% |
| ATRIBUIBLE AL GRUPO | 33.159,28 | 28.239,99 | 17,4% |
| ATRIBUIBLE A MINORITARIOS | 3.703,52 | 12.339,80 | -70,0% |

Información no auditada.

La variación de la partida de resultado atribuible a minoritarios se debe principalmente a la disminución significativa del resultado de la sociedad Fodecor, S.A.



13.6. Procedimientos judiciales y de arbitraje

Ni en la actualidad ni durante los 12 meses anteriores a la fecha de verificación del presente folleto informativo existen procedimientos gubernamentales legales o de arbitraje contra la compañía o sus sociedades filiales que puedan suponer una incidencia material sobre su situación financiera o patrimonial.

13.7. Cambios significativos en la posición financiera o comercial del emisor

No se han producido variaciones significativas en las posiciones financiera y comercial del Grupo desde el último cierre de información intermedia financiera y comercial.

14. INFORMACIÓN ADICIONAL

14.1. Capital social

14.1.1. Capital suscrito y desembolsado

El 30 de septiembre del 2004 se produjo la última ampliación de capital en la cantidad de 24.000.000,00 de euros, mediante la creación de 40.000 nuevas acciones al portador, numeradas correlativamente del 162.001 al 202.000 ambos inclusive, las cuales han sido suscritas y desembolsadas por el accionista único, CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA.

El capital social actual es de 121.200.000 Euros, representado por 202.000 acciones ordinarias de la misma clase y al portador de 600 Euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

14.2. Estatutos y escritura de constitución

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

La escritura de constitución de la sociedad incorpora los estatutos sociales los cuales determinan sus fines y objetivos:

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

- a) la compraventa, administración, arrendamientos no financieros, promoción y explotación de toda clase de bienes inmuebles, bajo cualquiera de las modalidades admitidas en Derecho.
- b) La ejecución de obras de nueva construcción.



9

- c) La rehabilitación y remodelación de todo tipo de inmuebles.
- d) La adquisición de terrenos, solares, fincas rústicas para edificar, urbanizar y vender las promociones efectuadas.
- e) La confección y ejecución de planes de ordenación urbana y proyectos de urbanización.
- f) La administración y gestión de negocios inmobiliarios para terceras personas".

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

15. CONTRATOS RELEVANTES

No existen contratos relevantes no relacionados con la actividad normal del grupo.

16. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.

El presente documento no incluye declaración o informe de tercero experto distinto de los informes de auditoría ya citados.

17. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

PROCAM declara que, en caso necesario, pueden obtenerse en la página web de la sociedad (www.procaml.net) y de la CNMV (cnmv.es), así como en el domicilio social, Paseo de Gracia, 49, entresuelo, 08007 Barcelona, y en los registros de la CNMV, los siguientes documentos (o copias de los mismos) durante el período de validez del Folleto:

- Las cuentas anuales individuales y consolidadas de PROCAM correspondientes a los ejercicios, 2003 y 2004, junto con sus correspondientes informes de auditoría.
- El presente Folleto informativo

Asimismo, la siguiente documentación puede obtenerse en el domicilio social de PROCAM:

- Las cuentas anuales de cada una de las sociedades del Grupo PROCAM correspondientes a los ejercicios 2003 y 2004, junto con sus correspondientes informes de auditoría.
- Los estatutos de PROCAM y su escritura de constitución
- La información financiera trimestral histórica del Grupo PROCAM



Este Folleto informativo está visado en todas sus páginas y firmado en Barcelona a 10 de Enero de 2006.



D. Eduardo Aznar Berruazo
Director Ejecutivo
PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.U.

LEGITIMACIÓN.- Don FRANCISCO ARMAS OMEDES, Notario de Barcelona,
DOY FE: Que conozco y considero legítima la firma que antecede de
F. Eduardo Aznar Berruazo.

por coincidir con la que habitualmente utiliza.

Barcelona, a 11 de Enero 2006

0,15 € SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES

COLEGIO NOTARIALES
NIHIL PRIUS FIDE
A33487750

