

Don Eduardo Aznar Berruezo, en su calidad de Director Ejecutivo de PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A., 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. de hasta un saldo vivo máximo de 75.000.000 Euros en Pagarés representados en títulos físicos al portador, garantizados por CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA,

### **CERTIFICA**

Que los documentos contenidos en el diskette entregado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores constituyen el Segundo Programa de Emisión de Pagarés de Empresa de Promotora Catalunya Mediterránea, S.A., y que ambos soportes son idénticos en bdos sus términos.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos se expide la presente certificación en Barcelona, a 12 de diciembre de 2002.

---

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



**2º PROGRAMA DE EMISIÓN DE  
PAGARÉS DE EMPRESA DE  
PROMOTORA CATALUNYA  
MEDITERRÁNEA, S.A.**

**Diciembre 2002**

**Saldo vivo máximo 75 millones de Euros**

**FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO**

**\*El presente Folleto Informativo Completo (modelo RF2) ha sido inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 10 de diciembre de 2002.**

## ÍNDICE

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

**ANEXO 1**            *ACUERDOS DEL EMISOR*

**ANEXO 2**            *INFORME DE AUDITORIA, CUENTAS ANUALES E INFORME DE  
GESTIÓN DE PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2001*

**ANEXO 3**            *INFORME DE AUDITORIA, CUENTAS ANUALES E INFORME DE  
GESTIÓN DEL GRUPO CONSOLIDADO PROMOTORA CATALUNYA  
MEDITERRÁNEA, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2001*

## **CAPÍTULO I**

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

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

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

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

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

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

D. Eduardo Aznar Berruezo, confirma la veracidad del contenido de este Folleto y que no se omite ningún dato relevante ni induce a error.

## **I.2.- ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO**

### **I.2.1.- Inscripción en la C.N.M.V.**

La Comisión Nacional del Mercado de Valores ha registrado en fecha 10 de diciembre 2002, el Folleto Informativo Completo (modelo RF2) del Segundo Programa de Emisión de Pagarés de Empresa de PROCAM que ha inscrito en los Registros Oficiales correspondientes, según prevé el artículo 92 de la Ley 24/1988 de Mercado de Valores, debidamente reformada por la Ley 37/1998 de Mercado de Valores.

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

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

Las cuentas anuales e informes de gestión individuales y consolidados de PROCAM, correspondientes a los ejercicios de 1999, 2000 y 2001, han sido auditados por la firma de auditoría externa Arthur Andersen y Cía. S. Com., con domicilio en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde nº 65, código de identificación fiscal D 79104469 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 3190, Libro 0, Folio 1, Sec. 8, Hoja M-54414, Inscip. 1ª y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S-0692.

Los informes de auditoría correspondientes a las cuentas anuales individuales de PROCAM y consolidadas de PROCAM y las Sociedades de su Grupo correspondientes a los ejercicios 1999, 2000 y 2001 son favorables y sin salvedades.

## **CAPÍTULO II**

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

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

### **II.1.1.- Importe nominal del programa.**

El saldo vivo máximo del Segundo Programa de Emisión de Pagarés de Empresa en adelante el Programa de Emisión, será de 75.000.000 Euros representados en títulos al portador.

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

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

Dado que los títulos tendrán un nominal de 6.000 Euros, el número máximo de títulos a emitir en cada momento será de 12.500.

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

Los valores ofrecidos corresponden a la realización del “**Segundo Programa de Emisión de Pagarés de PROCAM**”. Serán pagarés emitidos al descuento en títulos físicos al portador y libremente transmisibles. Su cesión ordinaria conlleva la transmisión de los derechos de su tenedor.

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

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

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

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

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

donde,

N = valor nominal del pagaré

n = número de días de vida del mismo

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

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

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

#### **II.1.4.- Comisiones y gastos.**

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

#### **II.1.6.- Cláusula de interés.**

##### **II.1.6.1.- Tipo de interés nominal.**

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

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

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

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

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

donde,

N = valor nominal del pagaré

n = número de días de vida del mismo

E = importe efectivo del pagaré

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **II.1.7.1.- Suscriptores residentes en España**

##### *a) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*

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

Las rentas de naturaleza implícita obtenidas, estarán siempre sujetas a retención sobre el importe íntegro de la diferencia entre el importe satisfecho en la suscripción, primera colocación o adquisición y el importe obtenido en la amortización, reembolso o transmisión de dichos valores, al tipo vigente (actualmente del 18%).

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

##### *b) Impuesto sobre el Patrimonio*

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

### *c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones*

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

### *d) Impuesto sobre Sociedades*

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

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

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

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

## **II. 1.7.2.- Personas físicas o jurídicas no residentes en territorio español**

### *a) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*

Los intereses y las ganancias patrimoniales obtenidos por residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea están exentos Impuesto sobre la Renta de no Residentes, de acuerdo con el Art. 13 de la Ley 41/1998, 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.

Las rentas que puedan originarse en la transmisión o amortización de los títulos siguen el mismo régimen fiscal que el cobro de intereses, tributando, en general como rendimiento del capital mobiliario al tipo del 18%, sin perjuicio de las exenciones establecidas para los residentes en países con los que España tenga firmado un Convenio para evitar la doble imposición.

Para optar a los beneficios fiscales indicados, deberá aportarse certificado de residencia fiscal que contemple los requisitos recogidos en el apartado decimotercero de la OM de 9 de diciembre de 1999.

Estos rendimientos, en su caso, están sujetos a la retención prevista en el Art. 30 de la Ley 41/1998, según el procedimiento desarrollado en los Artículos 13,14 15, 16, 17 y 19 del Real Decreto 326/1999, de 26 de febrero, por el que se regulan los pagos a cuenta en el Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

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

### *b) Impuesto sobre el Patrimonio*

Las personas físicas deben tributar por el Impuesto sobre el Patrimonio en España de acuerdo con una escala comprendida entre 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, Siete de la Ley 19/1991, de 6 de junio, reguladora del Impuesto sobre el Patrimonio de las Personas Físicas.

### *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.

## **II.1.8.- Amortización de los valores.**

### **II.1.8.1.- Precio de reembolso.**

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

### **II.1.8.2.- Modalidades de amortización.**

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

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

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

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

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

## II.1.10.- Moneda del empréstito.

El empréstito está emitido en euros.

## II.1.11.- Servicio financiero del empréstito.

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

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

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

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

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

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

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

- a) Importe efectivo de suscripción (o de compra) del pagaré.
- b) Nominal, en caso de amortización (o valor de enajenación, en caso de venta) del pagaré.

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

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

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

donde:

r = tipo de interés efectivo anual expresado en tanto por uno  
 E = importe efectivo de suscripción (o valor de compra)  
 N = valor nominal del pagaré  
 n = número de días de vida del pagaré

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

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

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

donde:

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

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

Gastos de impresión y publicidad	0,004 %	(3.000 euros)
Gastos registro CNMV	0,004 %	(3.000 euros)
<hr/>		
TOTAL	0,008 %	(6.000 euros)

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

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

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

## **II.2.- PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN.**

### **II.2.1.- Solicitudes de suscripción y adquisición.**

#### **II.2.1.1.- Colectivo de potenciales inversores.**

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

#### **II.2.1.2.- Exigencias legales.**

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

#### **II.2.1.3.- Fecha o período de suscripción.**

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

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

#### **II.2.1.4.- Lugar y forma de suscripción**

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

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

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

La Entidad Colocadora, a través de su red de oficinas se encargará de la recepción y tramitación de las órdenes de compra. 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 compra.

- 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 compra, se ajustarán al siguiente procedimiento:

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

No se aceptará ninguna Orden de Compra que no posea todos los datos identificativos del suscriptor que vengan exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones (nombre y apellidos o denominación social, domicilio y NIF). En las Órdenes de Compra 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 un tríptico informativo en el que figurará, de forma fácilmente comprensible, la información más relevante del Folleto Informativo de la Emisión, así como copia de la Orden de Compra realizada.

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

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

- (i) El suscriptor deberá ser cliente de una sucursal u oficina de la Entidad Colocadora y deberá tener previamente suscrito el correspondiente contrato para operar a través del citado servicio.
- (ii) La Entidad Colocadora habrá puesto a disposición de los clientes, desde la fecha de inicio del período de suscripción, el tríptico en todas sus oficinas y sucursales.
- (iii) Al acceder al servicio "Línea Total" y con carácter previo a la operación de suscripción, el operador/a advertirá al suscriptor de que la Entidad Colocadora, de conformidad con la legislación vigente, ha puesto el tríptico a su disposición en su oficina u sucursal correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **II.2.2.1.- Entidad colocadora.**

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

No está prevista remuneración por la colocación de esta emisión.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **II.3.- INFORMACIÓN LEGAL Y ACUERDOS SOCIALES**

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

Los valores ofrecidos corresponden a la realización del Segundo Programa de Pagarés de Empresa de PROCAM (Diciembre 2002). Pagarés de empresa representados por títulos al portador.

El presente Programa se realiza en virtud de las decisiones adoptadas por el accionista único de PROCAM, Caixa Catalunya de acuerdo con la autorización del día 22 de Octubre de 2002, recogida en el Acta de decisiones del Accionista Único relativas al presente Programa.

Se incluye como Anexo 1 de este Folleto y forma parte integrante del mismo la Certificación del Acta de las decisiones adoptadas por el Accionista Único de la sociedad.

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

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

#### **II.3.4.- Autorizaciones administrativas previas.**

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

### **II.3.6.- Garantías de la emisión.**

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

### **II.3.7.- Forma de representación.**

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

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

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

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

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

### **II.3.9.- Transmisibilidad de los títulos.**

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

## **II.4.- MERCADOS SECUNDARIOS ORGANIZADOS**

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

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

### **II.5.1.- Finalidad de la operación.**

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

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

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

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

PROCAM a la fecha de la emisión ha realizado una primera emisión de pagarés con un saldo de 60.000.000 euros cuyos vencimientos están comprendidos entre el 20 de diciembre de 2002 y el 20 de julio de 2003.

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

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

En relación al detalle de la financiación bancaria nos remitimos al contenido de la Memoria correspondiente al ejercicio cerrado en 31 de diciembre de 2001.

#### **\* Datos a nivel individual (matriz del Grupo Procama)**

(en miles de euros)

FINANCIACIÓN AJENA	HISTÓRICO		PREVISIONES		
	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004
Renta fija	-	48.502	61.500	75.000	75.000
Financiación Bancaria	107.461	163.818	180.867	191.604	218.264
Otras Deudas	10.019	-	-	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>117.480</b>	<b>212.320</b>	<b>242.367</b>	<b>266.604</b>	<b>293.264</b>

(en miles de euros)

CARGA FINANCIERA	HISTÓRICO		PREVISIONES		
	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004
Renta fija	-	458,2	2.254,7	2.820,0	2.820,0
Financiación Bancaria	3.660,2	5.463,2	6.800,6	7.204,3	8.206,7
Otras Deudas	-	-	-	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>3.660,2</b>	<b>5.921,4</b>	<b>9.055,3</b>	<b>10.024,3</b>	<b>11.026,7</b>

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

(en miles de euros)

FINANCIACIÓN AJENA	Histórico		Previsiones		
	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004
Renta fija	-	48.502	61.500	75.000	75.000
Financiación Bancaria	252.972	401.043	574.699	624.819	694.801
Otras Deudas	159.689	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>412.661</b>	<b>449.545</b>	<b>636.199</b>	<b>699.819</b>	<b>769.801</b>

(en miles de euros)

CARGA FINANCIERA	HISTÓRICO		PREVISIONES		
	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004
Renta fija	-	458,2	2.254,7	2.820,0	2.820,0
Financiación Bancaria	8.438,2	11.021,1	21.608,7	23.493,2	26.124,5
Otras Deudas	-	-	-	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>8.438,2</b>	<b>11.479,4</b>	<b>23.863,4</b>	<b>26.313,2</b>	<b>28.944,5</b>

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

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

**II.5.2.2.- Garantías comprometidas con terceros.**

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

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

El importe global de las líneas de avales concedidas por terceros, así como las disposiciones efectuadas de dichas líneas a 31 de diciembre de 2000 y 2001 es el siguiente:

(importe expresado en miles de euros)

	<i>2000</i>		<i>2001</i>	
	<i>LÍMITE CONCEDIDO</i>	<i>IMPORTE DISPUESTO</i>	<i>LÍMITE CONCEDIDO</i>	<i>IMPORTE DISPUESTO</i>
<b>TOTAL</b>	60.101,21	25.769,15	84.715,27	56.128,49

En relación al detalle de la financiación bancaria nos remitimos al contenido de la Memoria correspondiente al ejercicio cerrado en 31 de diciembre de 2001.

El disponible restante a 31/12/2001 se prevé que esté dispuesto a lo largo de los próximos tres ejercicios a razón de 9.500.000 de euros/año.

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

## **CAPÍTULO III**

### ***EL EMISOR Y SU CAPITAL***

### **III.1.- IDENTIFICACIÓN Y OBJETO SOCIAL**

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

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

Código de identificación fiscal: A 60118098

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

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

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

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

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

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

### **III.2.- INFORMACIONES LEGALES**

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

PROCAM fue constituida, por tiempo indefinido, con arreglo a la normativa vigente sobre Sociedades Anónimas, mediante escritura otorgada el 13 de julio de 1.992, ante el Notario de Barcelona D. José Galván Ascanio, número 1.429 de protocolo, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 25 de Agosto de 1.992, folio 108 del tomo 23.197 del archivo, inscripción 1ª de la hoja 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.

El Código de Identificación Fiscal es el A-60118098.

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

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

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

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

**III.3.- INFORMACIONES SOBRE EL CAPITAL**

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

A 30 de septiembre de 2002 el capital social actual es de 75.600.000 Euros, representado por 126.000 acciones ordinarias al portador de 600 Euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En fecha de 26 de julio y, mediante escritura otorgada ante notario Don Francisco Armas Omedes, protocolo 2.303, se procedió a **ampliar el capital social** de la Sociedad en 14.400.000 Euros, quedando fijado en la actualidad en 75.600.000 euros. Esta ampliación está a la fecha de hoy totalmente suscrita y desembolsada por el accionista único de la sociedad, CAIXA CATALUNYA.

Evolución del capital social:

<i>Fecha</i>	<i>Capital Social</i>	<i>Nº Acciones</i>	<i>Valor Nominal Acciones</i>
16/01/98	8.150.000.000 PTS.	81.500	100.000 PTS.
21/12/00	48.982.486,5072 EUROS	81.500	601,0121 EUROS
21/12/00	48.900.000 EUROS	81.500	600 EUROS
21/12/00	61.200.000 EUROS	102.000	600 EUROS
26/07/02 (*)	75.600.000 EUROS	126.000	600 EUROS

(\*) Situación actual

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

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

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

La totalidad de las 126.000 acciones al portador en que se divide el capital social de PROCAM, son de una única clase y serie, confieren a su titular legítimo la condición de socio y les atribuyen los mismos derechos políticos y económicos que los reconocidos por la Ley de Sociedades Anónimas:

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

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

**III.3.3.- Existencia de empréstitos de obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants”.**

No existen.

**III.3.4.- Capital autorizado**

A fecha presente no hay autorización.

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

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

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

PROCAM es la sociedad dominante del Grupo PROCAM.

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

A 31 de diciembre de 2.001, 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 34) que realizan actividades con el mismo objeto social de la matriz.

PROCAM participa en:

<b>Grupo / Multigrupo / Asociadas</b>	<b>Empresa</b>	<b>% Participación</b>
<b>Empresas Grupo</b>	Inpau, S.A.	100
	Fodecor, S.L.	60
	Cerbat, S.L.	51
	Alcalá 120, S.L.	36
	P.A.U. XXI, S.L.	76.60
	Viviendas Propiedad, S.L.	80
	Inmobiliaria Monteboadilla, S.L.	51
	Residencial Maçana, S.L.	55
	Espais Catalunya, S.L.	51
	Nova Terrassa-3, S.L.	51
	Nova Terrassa-30, S.L.	51
	Illa Verda Habitatges, S.L.	54
	Inmuebles Mirp, S.L.	51
	Promocions Terres Cavades, S.A.	(*) 51
	Promocions Orla-Este, S.A.	(*) 51
	Viviendas Mirp, S.L.	51
	Procamvasa, S.A.	51
	Premier Procama Carabanchel, S.A.	50,09
	S.B.D. Nord, S.L.	(*) 75
	Procasa Coimbra, S.A.	50.07
Promociones Mies del Valle, S.L.	(*) 51	
<b>Empresas Multigrupo</b>	S.C.I. Michelangelo	(*) 51
	Coll Favà Parc, S.L.	50

Grupo / Multigrupo / Asociadas	Empresa	% Participación
<b>Empresas Multigrupo</b>	El Nou Eix, S.L.	50
	Nou Mapro, S.A.	50
	Provicat Sant Andreu, S.A.	50
	Miyuki 2000, S.L.	50
	S.C.I. Villa Saint Georges (*)	50
	Torca Procama, S.A.	50
	Armlar Procama, S.L.	50
	Riofisa Procama, S.L. (*)	50
	Prasa y Procama, S.L. (*)	50
	Iber Espais Europa, S.L.	50
<b>Empresas Asociadas</b>	Clifton, S.A. (*)	21,62

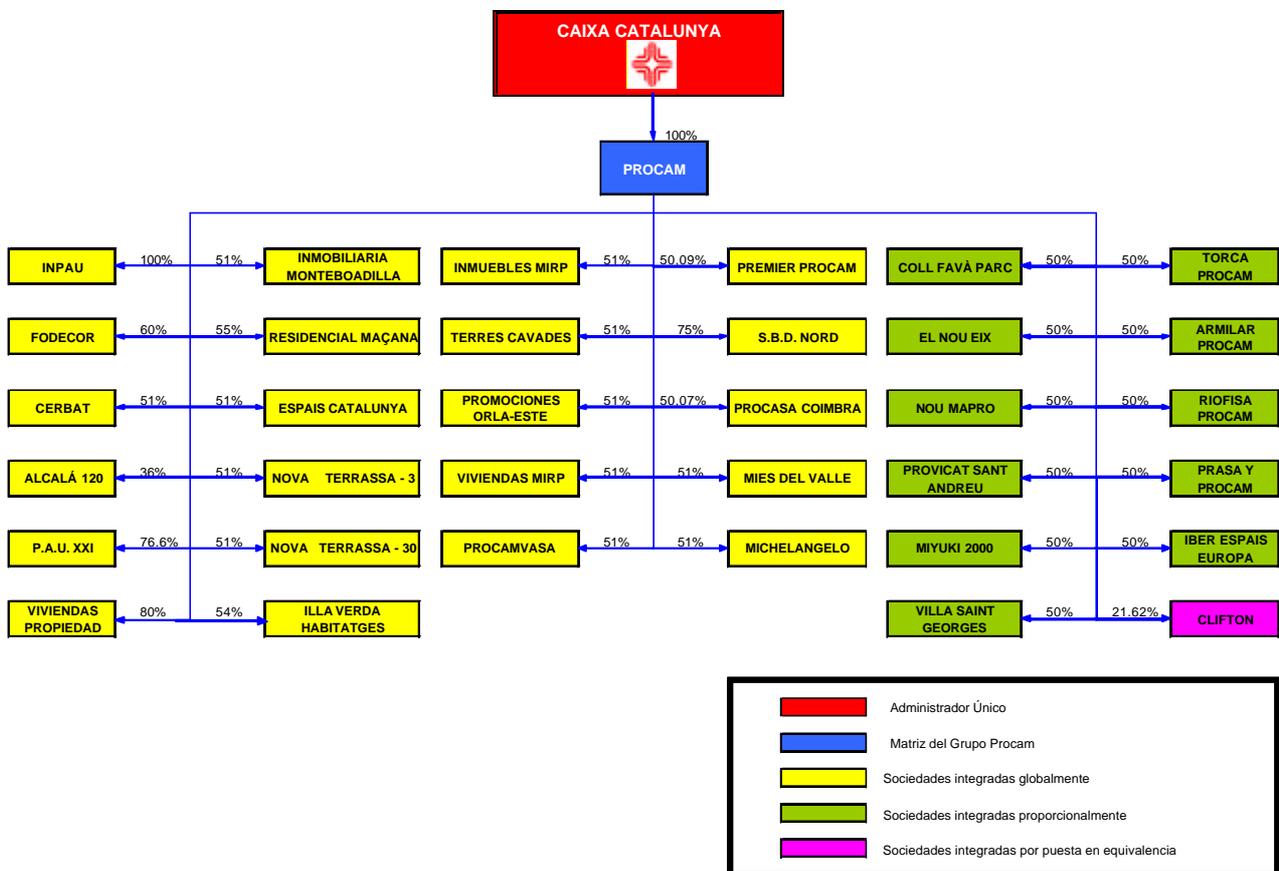
(\*) Empresas no auditadas en el ejercicio 2001

Para más detalle de las empresas referidas, véase el punto 3 (Perímetro de Consolidación de las cuentas anuales) del Anexo 3 y punto 8 del Anexo 2.

Ninguna de las sociedades del Grupo Inmobiliario cotiza en Bolsa.

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

**GRUPO PROCAM A 31-12-2001**



### III.4.- DATOS SIGNIFICATIVOS DE LAS ENTIDADES PARTICIPADAS

Desglose por cada entidad participada de su denominación y domicilio, su sector de actividad principal y la fracción de capital que posee PROCAM, S.A. de cada una.

Las empresas del Grupo son las siguientes:

Empresa	Domicilio social	Actividad (*)	% Particip.
INPAU, S.A.	Pº.Gràcia, 49 (Barcelona)	P.I.	100%
FODECOR, S.L.	Rambla Catalunya, 53 (Barcelona)	P.I.	60%
CERBAT, S.L.	Gerona, 38 (Lérida)	P.I.	51%
ALCALÁ 120, S.L.	Manuel Uribe, 13 (Madrid)	P.I.	36%
PAU XXI, S.L.	Princesa, 13 (Madrid)	P.I.	76,60%
VIVIENDAS PROPIEDAD, S.L.	Gral Martínez Campos, 11 (Madrid)	P.I.	80%
INMOB. MONTEBOADILLA, S.L.	Verge de la Alegría, 5 (Madrid)	P.I.	51%
RESIDENCIAL MAÇANA, S.L.	Major, 182 (Gerona)	P.I.	55%
ESPAIS CATALUNYA, S.L.	Còrsega, 299 (Barcelona)	P.I.	51%
NOVA TERRASSA-3, S.L.	Major, 17 (Tarrasa)	P.I.	51%
NOVA TERRASSA-30, S.L.	Major, 17 (Tarrasa)	P.I.	51%
ILLA VERDA HABITATGES, S.L.	Numància, 36 (Barcelona)	P.I.	54%
INMUEBLES MIRP, S.L.	Almogàvers, 66 (Barcelona)	P.I.	51%
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%
VIVIENDAS MIRP, S.L.	Mª Aurèlia Campmany, 2 Castelldefels (Barcelona)	P.I.	51%
PROCAMVASA, S.A.	Passatge Doctor Serra, 2 (Valencia)	P.I.	51%
PREMIER PROCAM CARABANCHEL, S.A.	Velázquez 150 (Madrid)	P.I.	50,09%
S.B.D. NORD, S.L.	Estrella ,157 (Sabadell)	P.I.	75%
PROCASA COIMBRA, S.A.	Príncipe Vergara, 43 (Madrid)	P.I.	50,07%
PROMOCIONES MIES DEL VALLE, S.L.	Pasaje de la Peña, 1 (Santander)	P.I.	51%
S.C.I. MICHELANGELO	9, rue de Sébastopol (Toulouse)	P.I.	51%

(\*) P.I: Promoción inmobiliaria

Todas estas sociedades son consideradas "Sociedades del Grupo" por tener PROCAM una situación Dominante.

Las empresas multigrupo y asociadas son las siguientes:

Empresa	Domicilio	Actividad (*)	% Particip
COLL FAVÀ PARC, S.L.	Rda.Gral.Mitre, 12 (Barcelona)	P.I.	50%
EL NOU EIX, S.L.	Rda. Zamenhof, 24 (Sabadell)	P.I.	50%
NOU MAPRO, S.A.	Rda.Zamenhof, 24 (Sabadell)	P.I.	50%
PROVICAT ST ANDREU, S.A.	Vilamarí, 75 baixos (Barcelona)	P.I.	50%
MIYUKI 2000, S.L.	Córcega, 299 (Barcelona)	P.I.	50%
S.C.I VILLA SAINT GEORGES	29, rue de l'Ecole Normale (Bordeaux Cédex)	P.I.	50%
TORCA PROCAM, S.A.	Fluvià, 64 (Badalona)	P.I.	50%
ARMILAR PROCAM, S.L.	M <sup>a</sup> Aurelia Campmany, 2 Castelldefels (Barcelona)	P.I.	50%
RIOFISA PROCAM, S.L.	Parque empres. La Moraleja Avda. de Europa, 22 (Madrid)	P.I.	50%
PRASA Y PROCAM, S.L.	San Alvaro, 2, entreplanta (Córdoba)	P.I.	50%
IBER ESPAIS EUROPA, S.L.	Córcega, 299 (Barcelona)	P.I.	50%

(\*) P.I: Promoción inmobiliaria

Empresas asociadas:

Empresa	Domicilio	Actividad (*)	% Particip
CLIFTON, S.A.	Mas Casanovas, 46-64 (Barcelona)	P.I	21,62%

(\*) P.I: Promoción inmobiliaria

Desglose por cada entidad participada de la fracción de capital, el importe del mismo, el importe de las reservas, el resultado del ejercicio 2001 de la participada y el correspondiente valor contable de la participada en los libros de la entidad emisora a nivel individual:

(en millones de euros)

Empresas del Grupo	% Particip	Capital	Reservas	Resultado Neto	Valor neto contable
INPAU, S.A	100%	5,65	(1,03)	(0,32)	3,46
FODECOR, S.L.	60%	8,59	1,49	8,07	5,16
CERBAT, S.L.	51%	1,71	0,19	0,10	0,87
ALCALÁ 120, S.L.	36%	9,02	2,28	1,14	3,25
PAU XXI, S.L.	76,60%	1,41	0,26	0,36	1,08
VIVIENDAS EN PROPIEDAD, S.L.	80%	0,06	0,11	(0,02)	0,41
INMOB. MONTEBOADILLA, S.L.	51%	2,64	0,22	0,61	1,35
RESIDENCIAL MAÇANA, S.L.	55%	1,59	0,01	0,35	0,88
ESPAIS CATALUNYA, S.L.	51%	4,87	0,13	0,51	2,48
NOVA TERRASSA-3, S.L.	51%	0,06	0,04	0,31	0,03
NOVA TERRASSA-30, S.L.	51%	3,00	0,00	(0,01)	1,53
ILLA VERDA HABITATGES, S.L.	54%	0,82	0,00	0,10	0,44
INMUEBLES MIRP, S.L.	51%	8,58	(0,37)	3,89	4,37
PROM. TERRES CAVADES, S.A.	51%	5,11	0	(0,01)	2,61
PROMOCIONES ORLA-ESTE, S.A.	51%	0,69	0,00	0,00	0,35
VIVIENDAS MIRP, S.L.	51%	0,06	0,00	(0,03)	0,03
PROCAMVASA, S.A.	51%	3,08	0,00	(0,01)	1,57
PREMIER CARABANCHEL, S.A.	50,09%	1,62	0,00	(0,01)	0,81
S.B.D. NORD, S.L.	75%	1,35	0,00	(0,07)	1,01
PROCASA COIMBRA, S.A.	50,07%	1,50	0,00	(0,27)	0,75
PROMOCIONES MIES DEL VALLE, S.L.	51%	2,00	0,00	0,00	1,02
S.C.I. MICHELANGELO	51%	0,0004	0,00	0,00	-
<b>TOTAL INMOVILIZADO FINANCIERO EN EMPRESAS DEL GRUPO</b>					<b>33,46</b>

(en millones de euros)

<b>Empresas multigrupo y asociadas</b>	<b>% Particip</b>	<b>Capital</b>	<b>Reservas</b>	<b>Resultado Neto</b>	<b>Valor neto contable</b>
COLL FAVÀ PARC, S.L.	50%	17	1,18	7,37	9,51
EL NOU EIX, S.L.	50%	1	0,00	0,08	-
NOU MAPRO, S.A.	50%	2,94	0,06	(0,01)	1,47
PROVICAT ST ANDREU, S.A.	50%	0,30	0,06	1,93	0,15
MIYUKI 2000, S.L.	50%	0,15	0,00	0,17	0,08
S.C.I VILLA SAINT GEORGES	50%	0,0004	0,00	0,00	-
TORCA PROCAM, S.A.	50%	1,50	0,00	(0,16)	0,75
ARMILAR PROCAM, S.L.	50%	7,86	0,00	(0,05)	3,93
RIOFISA PROCAM, S.L.	50%	17,70	0,00	(0,01)	9,00
PRASA Y PROCAM, S.L.	50%	1,20	0,00	0,00	0,60
IBER ESPAIS EUROPA, S.L.	50%	2,04	0,00	0,37	7,08
CLIFTON, S.A.	21,62%	1,23	0,00	0,00	0,26
<b>TOTAL INMOVILIZADO FINANCIERO EN EMPRESAS ASOCIADAS</b>					<b>32,83</b>

Importe de los dividendos percibidos durante el último ejercicio por parte de PROCAM de sus sociedades participadas :

(en millones de euros)

Empresas	Dividendos
FODECOR, S.L.	1,94
PROVICAT SANT ANDREU, S.A.	1,60
ESPAIS CATALUNYA, S.L.	0,31
VIVIENDAS EN PROPIEDAD, S.L.	0,38
INMOBILIARIA MONTEBOADILLA, S.L.	0,55
COLL FAVÀ PARC, S.L.	2,09
EL NOU EIX, S.L.	0,05
PAU XXI, S.L.	0,22
PROVICAT, S.L. (1)	0,01
NOVA TERRASSA-3, S.L.	0,40
<b>TOTAL</b>	<b>7,54</b>

(1) Sociedad disuelta y liquidada a 12 de Diciembre del 2.001.

Movimientos de las sociedades del Grupo hasta 30 de Setiembre de 2002:

(en millones de euros)

<b>Empresas del Grupo</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Adquisiciones o ampliaciones</b>	<b>Enajenaciones o reducciones</b>	<b>Saldo final</b>
INPAU, S.A	3,46	-	-	3,46
FODECOR, S.L.	5,16		(2,16)	3,00
CERBAT, S.L.	0,87	-	-	0,87
ALCALÁ 120, S.L.	3,25	-	-	3,25
PAU XXI, S.L.	1,08	-	(0,03)	1,05
VIVIENDAS EN PROPIEDAD, S.L.	0,41	-	-	0,41
INMOB. MONTEBOADILLA, S.L.	1,35	-	-	1,35
RESIDENCIAL MAÇANA, S.L.	0,88	-	-	0,88
ESPAS CATALUNYA, S.L.	2,48	-	-	2,48
NOVA TERRASSA-3, S.L.	0,03	-	-	0,03
NOVA TERRASSA-30, S.L.	1,53	-	-	1,53
ILLA VERDA HABITATGES, S.L.	0,44	-	-	0,44
INMUEBLES MIRP, S.L.	4,37	-	-	4,37
PROM. TERRES CAVADES, S.A.	2,61	2,14	-	4,75
PROMOCIONES ORLA-ESTE, S.A.	0,35	0,29	0,00	0,64
VIVIENDAS MIRP, S.L.	0,03	-	-	0,03
PROCAMVASA, S.A.	1,57	-	-	1,57
PREMIER PROCAM CARABANCHEL, S.A.	0,81	-	-	0,81
S.B.D. NORD, S.L.	1,01	-	-	1,01
PROCASA COIMBRA, S.A.	0,75	-	-	0,75
PROMOCIONES MIES DEL VALLE, S.L.	1,02	-	-	1,02
S.C.I. MICHELANGELO	-	-	-	-
<b>TOTAL INMOVILIZADO FINANCIERO EN EMPRESAS DEL GRUPO</b>	<b>33,46</b>	<b>2,43</b>	<b>(2,19)</b>	<b>33,7</b>

Movimientos de las sociedades Multigrupo y Asociadas hasta 30 de Setiembre de 2002:

(en millones de euros)

<b>Empresas Multigrupo y Asociadas</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Adquisiciones o ampliaciones</b>	<b>Enajenaciones o reducciones</b>	<b>Saldo final</b>
COLL FAVÀ PARC, S.L.	9,51	-	-	9,51
EL NOU EIX, S.L.	-	-	-	0,00
NOU MAPRO, S.A.	1,47	-	-	1,47
PROVICAT ST ANDREU, S.A.	0,15	-	-	0,15
MIYUKI 2000, S.L.	0,08	-	-	0,08
S.C.I VILLA SAINT GEORGES	-	-	-	-
TORCA PROCAM, S.A.	0,75	-	-	0,75
ARMILAR PROCAM, S.L.	3,93	1,57	-	5,50
RIOFISA PROCAM, S.L.	9,00	-	-	9,00
PRASA Y PROCAM, S.L.	0,60	-	-	0,60
IBER ESPAIS EUROPA, S.L.	7,08	-	-	7,08
CLIFTON, S.A.	0,26	-	-	0,26
SEIF PROCAM, S.L. (*)	0,00	0,50	-	0,50
PROMOC. ENLACE INMOBILIARIO, S.A. (*)	0,00	3,60	-	3,60
ESPAIS CERDANYOLA, S.L. (*)	0,00	0,11	-	0,11
<b>TOTAL INMOVILIZADO FINANCIERO EN EMPRESAS ASOCIADAS</b>	<b>32,83</b>	<b>5,78</b>	<b>-</b>	<b>38,61</b>

(\*) Nuevas sociedades participadas por PROCAM, S.A. cuya actividad principal es la promoción inmobiliaria.

## **CAPITULO IV**

### ***ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR***

## **IV.1- ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR**

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

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

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

Es un grupo estratégicamente diversificado y posicionado para competir globalmente en el sector. Para ello ha venido incrementando su presencia geográfica y ampliando su gama de productos, extendiendo su ámbito operativo a los distintos sub-sectores del negocio inmobiliario: residencial, comercial, terciario, industrial, resorts turísticos, hoteles, etc.

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

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

En la actualidad el Grupo de sociedades de PROCAM realiza sus construcciones a través de distintas fórmulas: a) por adjudicación directa con empresas contratistas como Dragados y Construcciones, Grupo Ferrovial, Necso S.A., FCC, Seop, Beta Konkret, ACS, Adra, Murias, Sacyr, entre otras o b) bajo la fórmula de "Project - management" con subcontratas.

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

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

En el ámbito internacional PROCAM participa en un 51% en la Sociedad Civil Inmobiliaria Michelangelo (creada en el año 2000) y un 50% en la Sociedad Civil Inmobiliaria Villa Sant George (creada en el año 2001) para el desarrollo de dos promociones de viviendas destinadas a inversores, en el ZAC de Lymarac en la ciudad de Tolouse. Se adquirieron los dos solares a finales del ejercicio 2000 y principios de 2001, respectivamente, para promover la construcción de 6.616 m<sup>2</sup> sobre rasante entre las dos promociones.

El grupo de Sociedades de PROCAM tiene en explotación, en promoción y en reserva, para destinar a alquiler 121.598 m<sup>2</sup> edificables, compuesto por oficinas, viviendas y naves industriales. Promueve asimismo viviendas y otros edificios para su venta con una estructura de gestión de dimensión nacional en continuo crecimiento. Para ello cuenta con una reserva de suelo edificable de 2,5 millones de m<sup>2</sup> de techo.

Caixa Catalunya, accionista único de PROCAM, es la tercera Caja de España tanto en volumen de activos como en volumen de recursos de clientes (fuente: datos de la Confederación Española de Cajas de Ahorro a diciembre 2001) después de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona y Caja Madrid, con unos activos consolidados a 31 de diciembre de 2001 que superan los 29,222 millones de euros y unos recursos de clientes, incluidas modalidades externas, de 23,184 millones de euros.

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

Existe un folleto continuado registrado por Caixa Catalunya en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 5 de Junio de 2002.

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

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

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

##### **IV.1.2.1.- Actividad promotora.**

Esta actividad se desarrolla por sociedades del grupo inmobiliario o directamente por Procama, mediante la construcción y venta de edificaciones (viviendas, oficinas, locales comerciales, etc.) construidas a través de las diferentes modalidades de contratación. También incluye la compra de suelo, para su posterior desarrollo urbanístico y su promoción o venta.

##### **1. Cifra de negocio:**

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

<b>Cifra de negocios (millones de euros.)</b>	<b>2.001</b>	<b>2.000</b>
Ventas	186,64	134,21

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

<b>Sociedad</b>	<b>Promoción</b>	<b>Viviendas (Unidades Totales)</b>	<b>Viviendas (Unidades Vendidas)</b>
Procam, S.A.	Bonavista (Terrassa)	112	112
	Premià Palms	40	40
	Residencial Nin de Beret	135	135
	Girona/Valencia (Concepció)	12	12
	S´Agaró Residencial	18	18
	Molí de la Torre	42	0
Provicat, S.L.	Sardenya	34	34
Provicat Sant Andreu, S.A.	Fabra i Puig	34	34
	M <sup>a</sup> Auxiliadora	70	70
	Edifci Parc d´ Europa	70	70
Cerbat, S.L.	Nova Vista	36	36
	Nou Resident 1	24	24
	Nou Resident 3	24	24
	Nou Resident 4	33	33
	Bàlafia	40	40
El Nou Eix, S.L.	Eix Macià	225	225
Nou Mapro	Mas Duran	48	48
	Buxeda Vell Park	148	82
Fodecor, S.L.	Ciutat Jardí	357	356
	La Rematosa	96	96
	Arboleda Real I	88	88
	Arboleda Real II	177	172
	Fuente Milano 1	61	59
	Fuente Milano 2	59	58
	Residencial Planetario	165	43
Espais Cat. Inv. Im., S.L.	Jardins de Collserola	305	305
	Martorell	80	80
	Marina	41	31

<b>Sociedad</b>	<b>Promoción</b>	<b>Viviendas (Unidades Totales)</b>	<b>Viviendas (Unidades Vendidas)</b>
Coll Favà Parc, S.L.	Parc del Monestir	1.070	1.062
	Can Rabella	238	238
	El Serral	92	38
	Planes de Can Rabella	8	5
	Can Palots	128	31
Inmuebles Mirp, S.L.	Els Canyars	116	57
	Cinca	54	41
	Edificio Vayreda	27	9
	Torre de Valencia	8	0
	Edificio Fuencarral	60	57
Residencial Maçana, S.L.	Agudes	19	19
	Maçana	159	97
Nova Terrassa 3, S.L.	Bóvila Almirall	133	115
Nova Terrassa 30, S.L.	Edificio Torredemer	196	145
Illa Verda Hab., S.L.	Illa Verda	50	21
Iber Espais Europa, S.L.	Jardí Parc	20	20
	Resid. Mare Nostrum	27	22
	Conj. Resd. Mollet 2000	176	173
	Illa del Cel – habitages	254	254
Alcalá 120, S.L.	Los Naranjos	48	48
	Los Geranios	59	59
	Jard. De Loranca	23	23
	Alcazaba 1	48	48
	Alcazaba 2	46	45
	Edificio Asamblea	143	142
	La Rosaleda 1	94	94
	Residencial Albatros	192	187
	Dehesa de Quijorna	50	50
	J. Somosaguas	108	93
	Los Valles	56	30
	Rosaleda II	105	83
	Albatros Golf	51	51
	Via Parque 1	28	28
	Vía Parque 2	30	11
Villas del Paraíso	81	51	
UTE Alcalá 120- I. Mirp	Monte Arroyo	249	81
Inmob. Monteboadilla, S.L.	El Azahar 1	64	64
	El Azahar 2	48	48
	El Azahar 3	48	48
	Las Petunias 1	64	64
	Las Petunias 2	32	32
	Las Petunias 3	39	39
	Las Petunias 4	36	33
	Las Adelfas 1	35	35
	Las Adelfas 2	36	27

<b>Sociedad</b>	<b>Promoción</b>	<b>Viviendas (Unidades Totales)</b>	<b>Viviendas (Unidades Vendidas)</b>
Viviendas en Propiedad	Fernandez de la Hoz	65	65
PAU XXI	Pórtico 1	40	40
	El Portico 2	88	88
	El Portico 3	60	60
Seif y Procama, S.L.	Rosaleta V	14	0
Procamvasa, S.A.	Central Park II	126	44
Viviendas Mirp, S.L.	Edificio Denis	8	3
Procasa Coimbra, S.A.	Residencial Mirador	210	172
	Cabanillas	60	1
SCI Michelangelo	Val de Lymarac	61	61
SCI Villa Saint George	Val de Lymarac	18	16
Premier PROCAM Carabanc	Parque Central	231	73
<b>TOTAL</b>		<b>8.203</b>	<b>6.866</b>

### 2.1 Ventas de Viviendas según distribución geográfica (datos históricos)

		<b>TOTAL</b>	<b>VENDIDOS</b>	<b>%</b>
<b>Cataluña</b>	Acabados	3.005	2.915	97%
	En Construcción	1.613	1.168	72%
	No Iniciados	77	73	95%
		<b>4.695</b>	<b>4.156</b>	<b>89%</b>

		<b>TOTAL</b>	<b>VENDIDOS</b>	<b>%</b>
<b>Madrid</b>	Acabados	1.257	1.250	99%
	En Construcción	932	626	67%
	No Iniciados	544	264	49%
		<b>2.733</b>	<b>2.140</b>	<b>78%</b>

		<b>TOTAL</b>	<b>VENDIDOS</b>	<b>%</b>
<b>Resto España</b>	Acabados	192	187	97%
	En Construcción	583	383	66%
	No Iniciados	0	0	0%
		<b>775</b>	<b>570</b>	<b>74%</b>

<b>TOTAL</b>	<b>8.203</b>	<b>6.866</b>	<b>84%</b>
--------------	--------------	--------------	------------

### **3. Promociones iniciadas en el ejercicio 2.001**

En el transcurso del año 2.001, se han iniciado promociones que suponen 181.020 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante y 1.232 viviendas. En este ejercicio se han iniciado obras en Cataluña, Madrid, Andalucía, Baleares, Alicante, Guadalajara y Francia.

El desglose de las promociones iniciadas es el siguiente:

<b>Sociedad</b>	<b>Población</b>	<b>Promoción</b>	<b>M<sup>2</sup> Construidos</b>	<b>Nº Viviendas</b>
Espais Cat. Inv. Imb., S.L.	Cerdanyola del Vallès Barcelona Barcelona	Jardins de Collserola	1.552	12
		Edifici Marina	8.583	
		MARINA	4.870	41
Coll Favà Parc, S.L.	Sant Cugat del Vallès	Planes Can Rabella	1.636	8
Residencial Maçana, S.L.	Salt	Residencial Maçana	7.310	63
Inmuebles Mirp, S.L.	Sitges Castelldefels	Edifici Vayreda	3.692	27
		P. Emp. Mediterrani	13.238	
Viviendas Mirp, S.L.	Málaga	Edificio Denis	1.541	8
Fodecor, S.L.	La Cistèrnaga	Fuente Milano 2	10.246	93
Inmob. Monteboadilla, S.L.	Boadilla del Monte Boadilla del Monte	Las Petunias 4	3.385	36
		Las Adelfas 2	6.060	36
Alcalá 120, S.L.	Quijorna Pozuelo de Alarcón Boadilla del Monte Alicante Alicante Riva VacíaMadrid	Dehesa de Quijorna	5.676	44
		J. Somosaguas	10.410	78
		Rosaleda II	18.375	105
		Vía Parque 1	3.395	28
		Vía Parque 2	4.153	30
		Camino Bajo de Rivas	7.683	80
UTE Alcalá 120- I. Mirp	Las Rozas	Monte Arroyo	10.955	249
Seif y Procam, S.L.	Boadilla del Monte	Rosaleda V	1.680	14
Procasa Coimbara, S.A.	Mostoles Cabanillas del Campo	Residencial Mirador	37.106	210
		Cabanillas	6.320	52
Torca Procam, S.A.	St. Andreu de la Barca	Industrial	8.611	
SCI Villa Saint George	Toulouse	Val de Lymarac	1.676	18
Procama, S.A.	Palma de Mallorca	C/ Sindicatos	2.867	
<b>TOTAL</b>			<b>181.020</b>	<b>1.232</b>

#### **4. Promociones terminadas en el ejercicio 2.001**

Durante el año 2.001, se han terminado promociones por un total de 139.225 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante y 1.111 viviendas.

A continuación detallamos los datos citados anteriormente:

<b>Sociedad</b>	<b>Población</b>	<b>M<sup>2</sup> sobre rasante</b>	<b>Nº viviendas</b>
Provicat Sant Andreu, S.A.	Sta. Coloma Gramanet	10.423	70
Espais Cat. Inv. Im., S.L.	Cerdanyola del Vallès	6.291	51
Coll Favà Parc, S.L.	Sant Cugat del Vallès	14.809	134
	Sant Cugat del Vallès	9.621	53
Inmuebles Mirp, S.L.	Castelldefels	8.704	96
Residencial Maçana	Salt	2.516	12
Cerbat, S.L.	Lleida	5.538	40
Illa Verda Habitatges, S.L.	Manresa	5.500	50
Fodecor, S.L.	Castelldefels	20.841	149
	Madrid	21.216	177
Inmob. Monteboadilla, S.L.	Boadilla del Monte	8.195	48
	Boadilla del Monte	3.545	39
Alcalá 120, S.L.	Alicante	22.026	192
<b>TOTAL</b>		<b>139.225</b>	<b>1.111</b>

#### *4.1 Ventas de Viviendas según distribución geográfica (ejercicio 2001)*

		<b>Total a vender a 1-1-2001</b>	<b>Vendidos Año 2001</b>	<b>%</b>	<b>Pendiente venta</b>	<b>%</b>
<b>Catalunya</b>	Acabados	219	127	58%	92	42%
	En Construcción	1.364	976	72%	388	28%
	No Iniciados	139	91	65%	48	35%
		<b>1.722</b>	<b>1.194</b>	<b>69 %</b>	<b>528</b>	<b>31%</b>

		<b>Total a vender a 1-1-2001</b>	<b>Vendidos Año 2001</b>	<b>%</b>	<b>Pendiente venta</b>	<b>%</b>
<b>Madrid</b>	Acabados	15	8	53%	7	47%
	En Construcción	654	370	57%	284	43%
	No Iniciados	451	171	38%	280	62%
		<b>1.120</b>	<b>549</b>	<b>49 %</b>	<b>571</b>	<b>51%</b>

		<b>Total a vender a 1-1-2001</b>	<b>Vendidos Año 2001</b>	<b>%</b>	<b>Pendiente venta</b>	<b>%</b>
<b>Resto España</b>	Acabados	16	11	69%	5	31%
	En Construcción	554	270	49%	284	51%
	No Iniciados	0	0	0%	0	0%
		<b>570</b>	<b>281</b>	<b>49 %</b>	<b>289</b>	<b>51%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>3.412</b>	<b>2.024</b>	<b>59%</b>	<b>1.388</b>	<b>41%</b>

### **5. Gestión urbanística desarrollada en el ejercicio 2.001**

Uno de los elementos estratégicos del grupo de empresas de PROCAM lo constituye la reserva de suelo disponible para su desarrollo futuro. A final del año 2001 la reserva de suelo tanto urbano como urbanizable permitía la posibilidad de generar una superficie de techo edificable de 2.572.208 m<sup>2</sup>. Dicha reserva de suelo protege al grupo de forma razonable ante posibles situaciones negativas del mercado inmobiliario dada su buena localización y coste.

	<b>2.001</b>	<b>2.000</b>
Reserva suelo urbano	702.250 m <sup>2</sup>	483.473 m <sup>2</sup>
Reserva suelo urbanizable	1.869.958 m <sup>2</sup>	1.029.628 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL RESERVA SUELO</b>	<b>2.572.208 m<sup>2</sup></b>	<b>1.513.101 m<sup>2</sup></b>

El uso previsible de la citada reserva de techo edificable en función de su fase de desarrollo para los próximos ejercicios es el siguiente: 80,57% residencial, 4,17% oficinas y el 15,26% de usos comercial, industrial y hotelero.

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

## **6. Proyectos en construcción a 31/12/2001**

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

<b>Sociedad</b>	<b>Población</b>	<b>M<sup>2</sup> constr. Sobre rasante</b>	<b>Nº viviendas</b>
Espais Cat. Inv. Im., S.L.	Cerdanyola del Vallès	1.552	12
	Barcelona	12.248	
	Barcelona	4.707	41
Seif y Procam, S.L.	Boadilla del Monte	1.680	14
Coll Favà Parc, S.L.	Sant Cugat del Vallès	27.707	202
	Sant Vicenç dels Horts	10.335	92
	Canovelles	13.661	128
Iber Espais Europa, S.L.	Vilassar de Mar		27
	Mollet		176
	Barcelona		254
Residencial Maçana, S.L.	Salt	20.793	147
Nova Terrassa 3, S.L.	Terrassa	6.938	67
Nova Terrassa 30, S.L.	Terrassa	27.997	196
Nou Mapro, S.A.	Sabadell	20.237	148
Procamvasa, S.A.	Valencia	22.395	126
Inmuebles Mirp, S.L.	Barcelona	6.644	54
	Sitges	3.692	27
	Madrid	7.830	68
	Castelldefels	13.238	
Viviendas Mirp, S.L.	Málaga	1.541	8
Fodecor, S.L.	La Cistèrnaga	15.192	120
Inmob. Monteboadilla, S.L.	Boadilla del Monte	9.445	72
Alcalá 120, S.L.	Quijorna	5.750	50
	Pozuelo de Alarcón	14.352	108
	Majadahonda	5.850	56
	Boadilla del Monte	18.375	105
	Alicante	14.718	109
	Toledo	16.200	81
UTE Alcalá 120- I.Mirp	Las Rozas	10.995	249
Procasa Coimbra, S.A.	Móstoles	37.106	210
	Cabanillas del Campo	6.320	60
Torca Procam	St. Andreu de la Barca	8.611	
	Alcobendas	16.049	
	Camarma Esteruelas	159.840	
SCI Michelangelo	Toulouse	4.940	61

<b>Sociedad</b>	<b>Población</b>	<b>M<sup>2</sup> constr. Sobre rasante</b>	<b>Nº viviendas</b>
SCI Villa Saint George	Toulouse	1.676	18
Procam, S.A.	Alcobendas	5.686	0
	Badalona	5.322	42
	Palma de Mallorca	2.867	
<b>TOTAL</b>		<b>562.449</b>	<b>3.128</b>

#### **IV.1.2.2.- Actividad de alquiler.**

En el año 2000 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.

A finales del ejercicio 2.001, el Grupo contaba con:

- w *Edificios en explotación:* 12.500 m<sup>2</sup> de naves industriales en Alcalá de Henares.
- w *Edificios en promoción y reserva para destinar a patrimonio:* 8.583 m<sup>2</sup> en Barcelona y su área metropolitana, 90.515 m<sup>2</sup> en Madrid y 10.000 en Málaga. El destino de los edificios, aún en fase de promoción, es el de viviendas, oficinas y naves industriales. Se están desarrollando también, nuevos productos de oficinas cuyo destino podría ser tanto para venta como para alquiler. En este último caso contribuiría a aumentar la cuota de edificios en patrimonio dentro del conjunto de actuaciones del grupo.

#### **Perspectivas en general del mercado inmobiliario de alquiler:**

Dentro del mercado inmobiliario de alquiler, los productos estratégicos actualmente son centros comerciales, oficinas, edificios industriales, especialmente plataformas logísticas y hoteles. PROCAM está desarrollando productos de alquiler de oficinas y de suelo industrial, en los que las posibilidades de aumento del precio m<sup>2</sup> de alquiler, están muy por encima de la inflación, existiendo demanda sobre todo en oficina de calidad y en zonas estratégicas por sus comunicaciones y masa crítica del producto.

#### **IV.1.2.3.- Principales Magnitudes Económicas y Físicas del Grupo PROCAM de los ejercicios 2000 y 2001.**

(Unidades en miles de euros)

	2001	2000
<b>MAGNITUDES ECONÓMICAS</b>		
<b>Beneficio neto atribuible</b>	<b>13.811</b>	<b>8.546</b>
Ventas	186.638	134.212
Coste de Ventas	137.049	99.401
<b>Margen ventas</b>	<b>49.589</b>	<b>34.811</b>
<b>Recursos Propios</b>	<b>84.785</b>	<b>80.193</b>
<b>Deudas con Entidades de Crédito</b>	<b>401.043</b>	<b>252.972</b>
<b>Activo inmovilizado neto</b>	<b>29.804</b>	<b>11.912</b>
<b>MAGNITUDES FÍSICAS</b>		
Viviendas vendidas nuevas promociones (unidades en contratos de compra-venta)	2.024	1.853
Superficie en alquiler (m <sup>2</sup> )	12.500	12.500
Plantilla a 31 de diciembre	19	17
Producto en curso y reserva de suelo (m <sup>2</sup> de techo)	3.134.657	1.829.979

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

En el pasado ejercicio y en lo que se refiere al actual ejercicio 2002 la coyuntura del mercado inmobiliario sigue presentando una gran intensidad de la DEMANDA. Esta característica está sorprendiendo a los propios analistas que opinan que el mercado se ha situado en el máximo de la fase expansiva del ciclo económico.

La realidad es que a pesar del incremento del precio final de la vivienda, no se ha producido la recesión de la actividad, aunque tampoco se ha producido el inicio de una nueva fase expansiva como se esperaba se produjera en el cuarto trimestre del 2002, como consecuencia del repunte de la economía americana.

En este aspecto y siguiendo los informes que emiten los expertos económicos, se supone que el ejercicio 2003 presentara en el mejor de los casos una línea similar al del 2002, o quizás algo inferior. Esta situación, el sector podrá acusarla en el ejercicio siguiente, 2004, dado la larga duración del proceso productivo, situado en términos medios en un periodo próximo a los dos años, y en el hecho que la producción actual está fundamentalmente vendida.

Referente al continuado crecimiento de los precios, ello solo está justificado por los elevados precios del suelo, que obliga a las empresas promotoras a unas inversiones cada vez más elevadas para mantener sus stocks de materia prima, como reposición de las ventas realizadas.

Este fenómeno, crecimiento del valor del suelo, es un claro exponente de que los sectores implicados, tanto en la oferta, como en la demanda, consideran que las expectativas siguen siendo favorables, a pesar de las opiniones de los expertos manifestadas reiteradamente en los últimos ejercicios.

En nuestra opinión, mientras se mantengan los niveles actuales de los tipos de interés, el nivel de ocupación en España se mantenga en los actuales y el consumidor siga manteniendo una visión positiva en el futuro, el sector de la promoción de viviendas no va sufrir vaivenes significativos, dentro, evidentemente, de unas cifras de facturación menos expansivas que las de los últimos años.

Otro factor a considerar al analizar la demanda de vivienda es la cuantificación del mercado potencial, es decir, de los posibles compradores con capacidad económica para hacer frente al coste de la compra. En este aspecto, no solo influye la evolución de la población en España, sino sus características, edad de la población, edad que se independizan de su hogar paterno, volumen de familias monoparentales, voluntad de sustitución de sus viviendas, dinámica del mercado secundario, evolución socio-económica de las poblaciones, y, entre otros, incidencia del movimiento migratorio en cada zona.

Un concepto que también va a ser fundamental en el futuro a la hora de la toma de decisiones por el comprador y que puede afectar selectivamente a la oferta de viviendas, es el de CALIDAD. Como en otros sectores, el consumidor es cada vez más conocedor de lo que tiene que demandar y sabe distinguir no solo el producto por su diseño, sino también por sus cualidades arquitectónicas.

En resumen, todos los factores mencionados deben ser considerados, pero no creemos que tengan influencia en este ejercicio, ni en el próximo. La realidad de la demanda de viviendas, reflejada en el nivel de ventas, sigue siendo muy importante, y no hace presuponer un cambio brusco de la misma.

Otra cuestión, son los mercados de oficinas y industrial. En nuestro caso su incidencia en nuestra actividad y en nuestros resultados es mínima, pero eso no obsta a que mantengamos una gran prudencia en el tratamiento de los procesos productivos. Son sectores íntimamente relacionados a la evolución de la industria y de las empresas de servicio, por lo que su situación económica se traslada de inmediato a las empresas promotoras. El ciclo es muy sensible, y con un factor multiplicador de sus efectos, tanto en la fase expansiva, como en la recesiva.

#### **IV.1.4.- Principales centros comerciales**

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

### **IV.2.- CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES**

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

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

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

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

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

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

### **IV.3.- INFORMACIONES LABORALES**

#### **IV.3.- Número medio del personal empleado.**

La composición de la plantilla a 31 de diciembre en los ejercicios, 2000 y 2.001 ha sido la siguiente:

	<b>2.001</b>	<b>2.000</b>
Director ejecutivo	1	1
Director Técnico	1	1
Titulados de grado superior	2	2
Jefe superior	1	1
Jefe de primera	2	1
Jefe de segunda	4	3
Oficial de primera	3	0
Oficial de segunda	2	1
Auxiliares administrativos	3	7
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>17</b>

#### **IV.4.- POLÍTICA DE INVERSIONES**

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

El principal producto al que ira dirigida nuestra actividad seguirá siendo la promoción residencial, sin que ello signifique renunciar a proyectos en el ámbito inmobiliario, o en el de la promoción de oficinas, o industrial.

Los apartados 4 y 6 del epígrafe 1.2.1 de este mismo capítulo ofrecen en sus cuadro-resumen información al respecto que ponen de manifiesto la política seguida hasta el presente, que en el futuro no sufrirá modificaciones.

## **CAPÍTULO V**

### ***EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR***

## V.1.- INFORMACIONES CONTABLES INDIVIDUALES

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

#### V.1.1.1.- Balance de PROCAM correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2000 y 2001.

Unidades en Miles de Euros

ACTIVO	31/12/2001	31/12/2000	% VARIAC.
<b>B. INMOVILIZADO</b>	<b>84.702,46</b>	<b>53.411,56</b>	<b>58,6%</b>
<b>I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO</b>	<b>125,64</b>	<b>165,55</b>	<b>-24,1%</b>
<b>II. INMOVILIZADO INMATERIAL</b>	<b>20,09</b>	<b>44,19</b>	<b>-54,5%</b>
<b>III. INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>191,80</b>	<b>197,90</b>	<b>-3,1%</b>
<b>IV. INMOVILIZADO FINANCIERO</b>	<b>84.364,92</b>	<b>53.003,92</b>	<b>59,2%</b>
1. Participaciones empresas grupo y asociadas	33.461,00	31.530,07	6,1%
2. Créditos a empresas del grupo y asociadas	11.788,95	10.886,35	8,3%
3. Participaciones en empresas asociadas	32.833,68	9.173,99	(1) 257,9%
4. Créditos a empresas asociadas	7.078,02	1.953,29	(2) 262,4%
6. Otros créditos	0,00	0,00	
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	12,58	12,58	
8. Provisiones	-809,31	-552,37	46,5%
<b>B. GTOS. A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>2.202,42</b>	<b>0,00</b>	<b>(3)</b>
<b>D. ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>228.294,09</b>	<b>136.940,76</b>	<b>66,7%</b>
<b>I. ACCIONISTAS DESEMBOLSOS EXIGIDOS</b>	<b>0,00</b>	<b>200,00</b>	
<b>II. EXISTENCIAS</b>	<b>96.913,46</b>	<b>26.045,89</b>	<b>(*)</b>
1. Edificios adquiridos	0,00	167,97	
2. Terrenos y solares	96.301,27	25.768,10	(4)
3. Obras en curso	0,00	0,00	
4. Edificios construidos	85,57	105,33	-18,8%
6. Anticipos	526,62	4,50	(5)
<b>III. DEUDORES</b>	<b>17.716,31</b>	<b>17.241,62</b>	<b>2,8%</b>
<b>IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES</b>	<b>111.632,37</b>	<b>84.593,99</b>	<b>32,0%</b>
<b>VI. TESORERIA</b>	<b>2.031,95</b>	<b>8.859,26</b>	<b>-77,1%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>315.198,97</b>	<b>190.352,32</b>	<b>65,6%</b>

(\*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo a nivel de comparatividad interanual. Excepto aquellas partidas que son significativas con el desarrollo de la actividad de PROCAM, S.A..

(1), (2) Incremento debido al crecimiento de la actividad desarrollada por el Grupo, que se refleja en un mayor número de sociedades participadas así como una mayor capitalización y financiación de las mismas.

(3) Diferencia entre el precio reembolso y el precio de emisión del primer programa de emisión de pagarés de PROCAM, S.A.

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

(5) Corresponde a gastos inherentes a la reserva del suelo que suponen mayor valor de las existencias. Aumento consecuencia de la mayor actividad de PROCAM, S.A.

Unidades en Miles de Euros

<b>PASIVO</b>	<b>31/12/2001</b>	<b>31/12/2000</b>	<b>% VARIAC.</b>
<b>A. FONDOS PROPIOS</b>	<b>70.886,34</b>	<b>72.753,92</b>	<b>-2,6%</b>
<b>I. CAPITAL SUSCRITO</b>	<b>61.200,00</b>	<b>61.200,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>III. RESERVA DE REVALORIZACION</b>	<b>403,35</b>	<b>403,35</b>	<b>0,0%</b>
<b>IV. RESERVAS</b>	<b>2.664,92</b>	<b>1.722,07</b>	<b>54,8%</b>
<b>VI. PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>6.618,06</b>	<b>9.428,49</b>	<b>-29,8%</b>
<b>B. ING. A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>0,00</b>	<b>35,73</b>	
<b>C. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>687,29</b>	<b>723,35</b>	<b>-5,0%</b>
3. Otras provisiones	687,29	723,35	-5,0%
<b>D. ACREEDORES A L/P</b>	<b>139.547,85</b>	<b>39.811,04</b>	<b>(*)</b>
<b>I. EMISIONES OBLIG. Y OTROS VALORES NEG.</b>	<b>44.507,98</b>	<b>0,00</b>	
3. Otras deudas representadas en valores neg.	44.507,98	0,00	(6)
<b>II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO</b>	<b>95.039,87</b>	<b>39.811,04</b>	<b>(*)</b>
1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	95.039,87	39.811,04	(7)
<b>E. ACREEDORES A C/P</b>	<b>104.077,49</b>	<b>77.028,28</b>	<b>35,1%</b>
<b>I. EMISIONES OBLIG. Y OTROS VALORES NEG.</b>	<b>3.996,02</b>	<b>0,00</b>	
3. Otras deudas representadas en valores neg.	3.996,02	0,00	(6)
<b>II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO</b>	<b>68.777,30</b>	<b>61.006,53</b>	<b>12,7%</b>
1. Préstamos y otras deudas	67.647,73	61.006,53	10,9%
2. Deudas por intereses	1.129,57	0,00	
<b>III. DEUDAS EMP.GRUPO Y ASOCIADAS A C/P</b>	<b>20,65</b>	<b>6.645,26</b>	<b>-99,7%</b>
1. Deudas con empresas del grupo	20,65	6.645,26	(8)
<b>IV. ACREEDORES COMERCIALES</b>	<b>31.017,60</b>	<b>8.034,85</b>	<b>(*)</b>
2. Deudas por compras o prestaciones servicios	31.017,60	8.034,85	(9)
<b>V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES</b>	<b>265,92</b>	<b>1.341,65</b>	<b>-80,2%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>315.198,97</b>	<b>190.352,32</b>	<b>65,6%</b>

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

(6) Suscripciones del Primer Programa de Pagarés de PROCAM, S.A.a 31 de Diciembre de 2001.

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

(8) Cancelación en el ejercicio 2001 de factoring contratado con filial de Caixa Catalunya.

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

**V.1.1.2.- Cuenta de Pérdidas y Ganancias de PROCAM correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2000 y 2001.**

Unidades en Miles de Euros

<b>CTA. DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>31/12/2001</b>	<b>31/12/2000</b>	<b>% VARIAC.</b>
<b>INGRESOS DE EXPLOTACION</b>	<b>17.500,94</b>	<b>14.377,26</b>	<b>21,73%</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	451,74	14.106,42	(10)
2. Aumento de existencias	16.987,00	0,00	(11)
<b>3. Otros ingresos de explotación</b>	<b>62,20</b>	<b>270,84</b>	
<b>GASTOS DE EXPLOTACION</b>	<b>19.662,74</b>	<b>10.379,06</b>	<b>89,45%</b>
<b>1. Reducción de existencias</b>	<b>19,76</b>	<b>7.776,08</b>	<b>-99,7%</b>
<b>2. Aprovisionamientos</b>	<b>17.429,81</b>	<b>315,56</b>	<b>(*)</b>
b) Consumo de materias primas y otras mat. consumibles	17.429,81	315,56	(11)
<b>3. Gastos de personal</b>	<b>963,44</b>	<b>786,12</b>	<b>22,6%</b>
a) Sueldos y Salarios	768,17	669,26	14,8%
b) Cargas sociales	195,27	116,86	67,1%
<b>4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado</b>	<b>113,19</b>	<b>115,32</b>	<b>-1,8%</b>
<b>5. Variación de las provisiones de tráfico</b>	<b>12,77</b>	<b>46,43</b>	<b>-72,5%</b>
a) Variación de provisiones de existencias	0,00	46,43	
b) Variación de provisiones y pérdidas créditos incobrables	12,77	0,00	
<b>6. Otros gastos de explotación</b>	<b>1.123,76</b>	<b>1.339,55</b>	<b>-16,1%</b>
a) Servicios exteriores	1.080,93	1.153,34	-6,3%
b) Tributos	42,83	186,21	-77,0%
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACION</b>	<b>-2.161,79</b>	<b>3.998,19</b>	<b>-154,07%</b>
RESULTADOS FINANCIEROS	8.442,56	8.069,91	4,6%
<b>BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>6.280,77</b>	<b>12.068,10</b>	<b>-47,96%</b>
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	-227,86	-1.247,92	(12)
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>6.052,91</b>	<b>10.820,18</b>	<b>-44,06%</b>
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	-565,15	1.391,69	-140,6%
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>6.618,06</b>	<b>9.428,49</b>	<b>-29,81%</b>

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

(10) Variación debido al menor grado de avance de las promociones realizadas directamente por PROCAM, S.A. al cierre del ejercicio 2001.

(11) Incremento consecuencia de la mayor adquisición de reserva de suelo y el avance de las promociones realizadas por PROCAM, S.A.

(12) Resultado como consecuencia de desinversiones durante el ejercicio 2000.

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

(expresado en miles de euros)

<b>APLICACIONES</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
Gastos de Establecimiento	9,14	123,00
Adquisición Inmov. Material	32.51	202,20
Adquisición Inmov. Inmaterial	1.44	1.24
Incremento Inmov. Financiero	35.876,59	22.992,41
Disminución deudas L/P	13.011,20	0,90
Dividendos a cuenta	8.485,64	4.891,66
Ing. a distribuir varios ejercicios	36,06	0,00
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>57.452,58</b>	<b>28.211,41</b>

(expresado en miles de euros)

<b>ORIGENES</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
Recursos procedentes operac.	7.544,22	10.629,33
Aumento de capital	0	12.217,51
Deudas largo plazo	110.021,65	39.811,04
Bajas Inmov. Financiero	4.190,82	4.374,36
Traspaso c/p de Inmov. Financ.	0	6.611,45
<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>121.756,69</b>	<b>73.643,69</b>

(expresado en miles de euros)

<b>VARIACIÓN DE CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
Accionistas desembolsos exigidos	(200,00)	200,00
Existencias	70.867,57	10.086,15
Deudores	474,69	12.799,74
Inversiones financieras temporales	27.038,37	42.136,36
Tesorería	(6.827,31)	7.263,98
Acreedores a C/P	(27.049,21)	(27.053,95)
<b>TOTAL VARIACIÓN CIRCULANTE</b>	<b>64.304,11</b>	<b>45.432,28</b>

(expresado en miles de euros)

<b>RECURSOS GENERADOS A LAS OPERACIONES</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
Resultado del ejercicio	6.618,06	9.428,48
Dotación amortizaciones	113,19	115,33
Dotación/Disponibilidad Prov. Inv. Financieras	324,77	410,86
Gastos financieros (Intereses valores negociables)	523,93	0,00
Pérdidas procedentes inmovilizado	0,00	933,57
Beneficios procedentes inmovilizado	0,00	(27,55)
Ingresos financieros (ingresos a distribuir)	(35,73)	(231,36)
<b>TOTAL RECURSOS GENERADOS</b>	<b>7.544,22</b>	<b>10.629,33</b>

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

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

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

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

El aumento de actividad registrado en la matriz del Grupo no queda reflejado en la evolución de la cifra de negocios individual de la sociedad, que en el ejercicio 2.001 presenta una clara disminución. Esta variación es debida al menor grado de avance de las promociones realizadas directamente por PROCAM, S.A.

Otra circunstancia a destacar es el notable incremento en la partida de "aumento de existencias" debido a la mayor adquisición de reserva de suelo para desarrollo de promociones a medio plazo; situación que ha provocado un aumento significativo de los gastos financieros, y un empeoramiento del resultado final.

#### **Ejercicio 2000**

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

<b>Margen de actividad de:</b>	Ventas de solares	4,17
	Ventas de promociones	0,24
	Otros	0,19
Margen por obtención de dividendos de participadas del Grupo (*)		6,20
<b>Resultado ejercicio 2000 incluyendo dividendos Procedentes de participadas (**)</b>		<b>10,80</b>

(\*) Un 57,4 % del resultado individual de PROCAM proviene de su condición de cabecera de Grupo de Sociedades. Ha aumentado un 12 % la aportación del margen por la actividad propia de PROCAM dentro del resultado individual de PROCAM.

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

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

### **Ejercicio 2001**

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

<b>Margen de actividad de:</b>	Otros (*)	-1,5
Margen por obtención de dividendos de participadas del Grupo (**)		7,55
<b>Resultado ejercicio 2001 incluyendo dividendos procedentes de participadas (***)</b>		<b>6,05</b>

(\*) Este importe corresponde a gastos posteriores a ventas de solares y promociones, que no han podido ser activados.

(\*\*) Se ha producido un incremento del 21,7% con respecto el ejercicio 2.000 como consecuencia fundamentalmente del aumento de la actividad del grupo.

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

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

Como anexo 2, se incorporan al folleto, el informe de auditoría acompañado de las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria) y del informe de gestión de PROCAM S.A. correspondientes al ejercicio 2001.

## V.2.- INFORMACIONES CONTABLES CONSOLIDADAS.

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

#### V.2.1.1.- Balance consolidado del Grupo PROCAM correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2000 y 2001.

Unidades en Millones de Euros

ACTIVO	31/12/2001	31/12/2000	% VARIAC.
<b>B. INMOVILIZADO</b>	<b>29,80</b>	<b>11,91</b>	<b>(1)</b>
B.1 GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	0,53	0,50	6,0%
B.2 INMOVILIZADO INMATERIAL	10,97	0,04	(*)
B.3 INMOVILIZADO MATERIAL	7,16	8,41	-14,9%
B.4 INMOVILIZADO FINANCIERO	10,87	2,80	(*)
1. Participaciones empresas puestas en Equivalencia	0,26	0,26	0,0%
2. Cartera de valores a largo plazo	0,01	0,00	
3. Otros créditos	10,59	2,54	(2)
B.6 DEUDORES OPERACIONES TRÁFICO A L/P	0,28	0,16	76,9%
<b>C. FONDO COMERCIO CONSOLIDADO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,13</b>	<b>-100,0%</b>
<b>D. GTOS. A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>5,27</b>	<b>0,43</b>	<b>(3)</b>
<b>E. ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>823,18</b>	<b>516,19</b>	<b>59,5%</b>
E.1 ACCIONISTAS DESEMBOLSOS EXIGIDOS	0,00	0,20	-100,0%
E.2 EXISTENCIAS	593,04	360,39	64,6%
1. Edificios adquiridos	75,90	5,72	(4)
2. Terrenos y solares	228,17	156,47	45,8%
3. Otros Aprovisionamientos	1,12	1,00	11,4%
4. Obras en curso	270,11	187,74	43,9%
5. Edificios construidos	5,17	4,26	21,6%
6. Anticipos	12,57	5,22	(5)
7. Provisiones	-0,01	-0,02	-75,0%
E.3 DEUDORES	184,32	106,64	72,8%
E.4 INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	11,95	25,56	-53,2%
E.6 TESORERIA	30,60	23,28	31,5%
E.7 AJUSTES PERIODIFICACIÓN	3,26	0,11	(*)
<b>TOTAL</b>	<b>858,25</b>	<b>528,66</b>	<b>62,3%</b>

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

(1) Incremento debido a la incorporación de Leasings financieros en el inmovilizado inmaterial para la construcción de naves industriales por parte de la sociedad Torca Procám.

(2) Incremento debido, principalmente, a la concesión de créditos a las sociedades Espais Cerdanyola, S.L., Provicat St. Andreu, S.A. y Miyuki 2000, S.L.

(3) Debido a los intereses diferidos por la 1ª Emisión de Pagares PROCAM, S.A. y los intereses diferidos de los Leasings de la sociedad Torca Procám, S.A.

(4) Incremento debido a un cambio de criterio en la clasificación de los terrenos de la sociedad Alcalá 120 desde diciembre de 2000.

(5) Corresponde a gastos inherentes a la reserva del suelo que suponen mayor valor de las existencias. Aumento consecuencia de la mayor actividad del Grupo.

Unidades en Millones de Euros

<b>PASIVO</b>	<b>31/12/2001</b>	<b>31/12/2000</b>	<b>% VARIAC.</b>
<b>A. FONDOS PROPIOS</b>	<b>84,78</b>	<b>80,19</b>	<b>5,7%</b>
A.1 CAPITAL SUSCRITO	61,20	61,20	0,0%
A.3 RESERVA DE REVALORIZACION	0,40	0,40	0,0%
A.4 OTRAS RESERVAS SOC. DOMINANTE	9,78	8,03	21,8%
A.5 RESERVAS SOC. CONSOLIDADAS	-0,41	2,01	(*)
A.7 BENEFICIO DEL EJERCICIO	13,81	8,55	61,6%
<b>B. SOCIOS EXTERNOS</b>	<b>36,78</b>	<b>31,16</b>	<b>18,0%</b>
<b>D. ING. A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>0,81</b>	<b>4,48</b>	<b>-82,0%</b>
<b>E. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>2,79</b>	<b>0,16</b>	<b>(6)</b>
<b>F. ACREEDORES A L/P</b>	<b>302,50</b>	<b>158,40</b>	<b>91,0%</b>
F.1 EMIS. OBLIG. Y OTROS VALORES NEG.	44,51	0,00	
F.2 DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO	249,07	135,22	(7)
F.3 OTROS ACREEDORES	8,93	23,18	-61,5%
<b>G. ACREEDORES A C/P</b>	<b>430,60</b>	<b>254,26</b>	<b>69,3%</b>
G.1 EMIS. OBLIG. Y OTROS VALORES NEG.	4,00	0,00	
G.2 DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO	151,98	117,75	29,1%
G.3 DEUDAS SOCIOS EMP. GRUPO	0,01	0,00	
G.4 ACREEDORES COMERCIALES	239,74	114,73	(8)
G.5 ACREEDORES NO COMERCIALES	28,36	15,60	81,8%
G.6 PROVISIONES Y PERIODIFICACIONES	6,52	6,18	(9)
<b>TOTAL</b>	<b>858,25</b>	<b>528,66</b>	<b>62,3%</b>

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

(6) Provisión de los gastos de finalización de obra a 31 de Diciembre de 2001 de Fodecor, S.L.

(7) El fuerte incremento de la inversión del Grupo durante el ejercicio 2001 ha motivado un aumento de solicitudes de financiación a entidades financieras.

(8) Originado por el incremento de actividad del Grupo.

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

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

Unidades en Millones de Euros

<b>CTA. DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>31/12/2001</b>	<b>31/12/2000</b>	<b>% VARIAC.</b>
<b>INGRESOS DE EXPLOTACION</b>	<b>270.63</b>	<b>238.14</b>	<b>13.64%</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	186.64	134.21	39.06%
2. Inc. Existencias Prom. Curso y Ed. Cons.	83.29	102.57	-18.80%
<b>3. Trabajos realizados grupo de inmovilizado</b>	<b>0.20</b>	<b>0.34</b>	<b>-41.07%</b>
<b>4. Exist.en curso y edif. inc. a inmovilizado</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>0.50</b>	<b>1.02</b>	<b>-50.89%</b>
<b>GASTOS DE EXPLOTACION</b>	<b>232.45</b>	<b>210.46</b>	<b>10.45%</b>
1. Red. Existencias de ptos. terminados y en curso	<b>65.32</b>	<b>43.27</b>	<b>50.97%</b>
2. Aprovisionamientos	<b>155.22</b>	<b>158.71</b>	<b>-2.20%</b>
<b>2.A) Consumo de edificios adquiridos</b>	<b>37.39</b>	<b>0.00</b>	
<b>2.B) Consumo de terrenos y solares</b>	<b>57.99</b>	<b>95.79</b>	<b>-39.46%</b>
<b>2.C) Obras y servicios realizados por terceros</b>	<b>48.99</b>	<b>52.41</b>	<b>-6.53%</b>
<b>2.D) Consumo de otros aprovisionamientos</b>	<b>10.85</b>	<b>10.51</b>	<b>3.20%</b>
<b>4. Gastos de personal</b>	<b>1.03</b>	<b>0.85</b>	<b>21.28%</b>
<b>4.A) Sueldos y Salarios</b>	<b>0.82</b>	<b>0.72</b>	<b>14.17%</b>
<b>4.B) Cargas sociales</b>	<b>0.20</b>	<b>0.13</b>	<b>61.90%</b>
<b>5. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado</b>	<b>0.43</b>	<b>0.25</b>	<b>73.17%</b>
<b>6. Variación de las provisiones de tráfico</b>	<b>0.30</b>	<b>1.00</b>	<b>-70.06%</b>
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>10.16</b>	<b>6.38</b>	<b>59.13%</b>
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACION</b>	<b>38.18</b>	<b>27.68</b>	<b>37.91%</b>
RESULTADOS FINANCIEROS	-8.26	-6.70	23.32%
<b>BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>29.91</b>	<b>20.98</b>	<b>42.57%</b>
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	0.50	-1.20	-142.00%
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>30.42</b>	<b>19.78</b>	<b>53.78%</b>
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	9.92	7.61	30.31%
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>20.49</b>	<b>12.16</b>	<b>68.48%</b>
BENEF. ATRIBUIBLES A MINORITARIOS ( d/ impuestos)	6.68	3.62	84.72%
BENEF. ATRIBUIBLES AL GRUPO ( d/ impuestos)	13.81	8.55	61.60%

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

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

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

El aumento de actividad del Grupo se ha visto reflejado principalmente en la cifra de negocios consolidada del Grupo. Esta cifra ha registrado un aumento interanual del 39 %, pasando de 134,21 millones de euros en el ejercicio 2000 a 186,64 millones de euros en el ejercicio 2001. Asimismo, la mayor actividad inversora del Grupo durante el ejercicio 2001, ha requerido un incremento de financiación que se ha visto traducida en aumentos significativos de la partida de gastos financieros consolidados del Grupo.

Para los ejercicios 2000 y 2001 y siguiendo el mismo esquema que el del apartado V.I.3, se facilita la composición del resultado obtenido a partir de las actividades del Grupo que lo han originado. Así la explicación analítica del resultado obtenido a 31/12/2000 y 31/12/2001 sería:

#### **Ejercicio 2000**

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

<b>Margen de actividad de:</b>	Ventas de solares	9,94
	Ventas de promociones	12,39
	Otros	-2,55
	<b>Resultado 2000</b>	<b>19,78</b>

#### **Ejercicio 2001**

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

<b>Margen de actividad de:</b>	Ventas de solares	6,01
	Ventas de promociones	32,70
	Otros	-8,29
	<b>Resultado 2001</b>	<b>30,42</b>

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

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

Como anexo 3, se incorporan al folleto, el informe de auditoria acompañado de las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y memoria consolidada) y del informe de gestión del Grupo PROCAM correspondientes al ejercicio 2001.

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

(en millones de euros)

<b>Sociedad</b>	<b>Resultados atribuidos al Grupo</b>	<b>Resultados atribuidos Minoritarios</b>	<b>Total</b>
Procám, S.A.	6,62	0,00	6,62
<i>Sociedades integradas por el método global</i>			
Inpau, S.A.	-0,32	0,00	-0,32
Fodecor, S.L.	4,84	3,23	8,07
Cerbat, S.L.	0,049	0,047	0,096
Alcalá 120, S.L.	0,41	0,67	1,08
P.A.U. XXI, S.L.	0,29	0,09	0,38
Viviendas en Propiedad, S.L.	0,014	0,004	0,018
Inmobiliaria Monteboadilla, S.L.	0,31	0,30	0,61
Residencial Maçana, S.L.	0,19	0,16	0,35
Espais Catalunya, S.L.	0,26	0,25	0,51
Inmuebles Mirp, S.L.	1,99	1,91	3,9
Viviendas Mirp, S.L.	-0,02	-0,01	-0,03
Nova Terrassa-3, S.L.	0,16	0,15	0,31
Nova Terrassa-30, S.L.	-0,0031	-0,0029	-0,0060
Illa Verda Habitatges, S.L.	0,052	0,044	0,096
Promocions Terres Cavades, S.A.	-0,0031	-0,0029	-0,0060
Procámvasa, S.A.	-0,0031	-0,0029	-0,0060
Premier Procám Carabanchel, S.A.	-0,0030	-0,0030	-0,0060
S.B.D. Nord, S.L.	-0,05	-0,02	-0,07
Procása Coimbra, S.A.	-0,135	-0,135	-0,27
Promociones Orla-Este, S.A.	0,00	0,00	0,00
Promociones Mies del Valle, S.L.	0,00	0,00	0,00
S.C.I. Michelangelo	0,00	0,00	0,00
<i>Sociedades integradas por el método proporcional</i>			
Coll Favà Parc, S.L.	3,69		3,69
El Nou Eix, S.A.	0,04		0,04
Nou Mapro, S.A.	0,003		0,003
Provicat Sant Andreu, S.A.	0,965		0,965
Miyuki 2000	0,087		0,087
S.C.I. Villa Saint Georges	0,00		0,00
Torca Procám, S.A.	-0,08		-0,08
Armlar Procám,, S.L.	-0,027		-0,027
Riofisa Procám, S.L.	-0,003		-0,003
Prasa y Procám, S.L.	0,00		0,00
Iberespais Europa, S.L.	0,183		0,183
- Ajustes de consolidación	-5,77		-6,01
<b>TOTAL</b>	<b>13,81</b>	<b>6,68</b>	<b>20,49</b>

## **CAPÍTULO VI**

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

## **VI.1.- IDENTIFICACIÓN Y FUNCIÓN**

### **VI.1.1.- Miembros del Consejo de Administración**

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

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

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

CARGO	NOMBRE	FECHA 1 <sup>er</sup> NOMBRAMIENTO
Director Ejecutivo	Eduard Aznar Berruezo	Julio 1997
Director Área Inmobiliaria	Joan Valls Porcel	Junio 1998
Director Área de Control y Recursos	Josep M <sup>a</sup> Castellá Morraja	Marzo 2001
Director Regional Madrid	Fernando López de los Ríos	Mayo 2002

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

### **VI.2.1.- Funciones específicas**

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

*Funciones del cargo del Administrador y, en su caso, del Director Ejecutivo:* El órgano de administración en PROCAM desde el momento de su constitución, es un Administrador Único persona jurídica, es decir, CAIXA CATALUNYA que, a su vez, designó como su representante persona física a D. Alfonso Juan Aran Utset, quien viene ejerciendo las funciones inherentes al cargo, las cuales fueron renovadas el día 22 de Marzo de 2002 durante un plazo de cinco años.

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

D.Eduardo Aznar Berruezo, *Director Ejecutivo* de PROCAM, tiene conferidas amplias facultades de dirección, gestión y administración de la Sociedad, según es de ver en la escritura autorizada por la Notario de Barcelona D<sup>a</sup> Isabel Gabarró Miquel, el día 31 de Mayo de 2002, bajo nº 1.234 de su protocolo.

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

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

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

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

Los cargos que Don **Alfonso Juan Aran Utset** tiene en otras Sociedades derivados de su condición de alto directivo de CAIXA CATALUNYA, son los siguientes, detallándose el nombre de la sociedad y el porcentaje de participación de CAIXA CATALUNYA y de aquellas de sus filiales que participan empresas donde Don Alfonso Juan Aran Utset ostenta cargos.

CARGO	SOCIEDAD	% PARTICIP.	
Administrador Único	Invercartera, S.A.	100 %	Caixa Catalunya
Administrador Único	Invercartera Energia, S.A.	100 %	Caixa Catalunya
Presidente y Consejero delegado	Invercatalunya Tecnología, S.L.	100 %	Caixa Catalunya
Vocal y Consejero delegado	Invercatalunya Capital SCR, S.A.	100 %	Caixa Catalunya
Administrador Único	Invercatalunya Eolica, S.L.	100 %	Invercartera
Vocal	Barcelona emprèn, sociedad de capital riesgo, S.A.	6,98%	Invercartera
Vocal	Nexus Capital, S.A.	5,99%	Invercartera
Vocal	Catalana d'Iniciatives C.R., S.A.	5,99%	Invercartera
Vocal	Proeixample, S.A.	4,8%	Invercartera
Vocal	Promotora del Rec dels Quatre pobles, S.A.	25%	Invercartera Eolica
Consejero	Siresa Europea, S.A.	25%	Invercartera
Consejero	Siresa Barcelonina, S.A.	25%	Invercartera
Consejero	Túnel del Cadí Societat Anònima Concesionaria	3,55%	Invercartera
Vocal	Silobit Barcelona, S.A.	20%	Invercartera
Vocal	Foment de Ciutat Vella, S.A.	7%	Invercartera
Vocal	Teh Gaudins Projects, S.L.	74,99	Invercartera
Consejero y miembro de la comisión ejecutiva	Weblin Invest, S.A.	5%	Invercartera
Vocal	Investigación y desarrollo de energías renovables Ider, S.L.	20%	Invercartera
Vocal	Innova 31, S.C.R.	25 %	Invercartera
Vocal	Universitat de Barcelona Virtual, S.L.	13,38%	Invercartera
Vocal	Rent & Building, S.L.	10%	Invercartera
Vocal	Intracatalonia, S.A.	16,33%	Invercartera
Vocal del Patronato	Fundación Privada Parc Científic de Barcelona		Caixa Catalunya

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

Cabe mencionar que todas ellas pertenecen al Grupo Procama.

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

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

<b>NOMBRE Y CARGO</b>	<b>SOCIEDAD</b>
<p><b><i>DON EDUARDO AZNAR BERRUEZO</i></b> <b>(Continuación)</b> Consejero Delegado</p> <p>Apoderado</p>	<p>Promociones y Construcciones Cerbat, S.L.  Promociones de Actuaciones Urbanísticas, XXI, S.L.  Promociones Mies del Valle, S.A.  Promociones Orla - Este, S.A.  Promocions Terres Cavades, S.A.  Provicat Sant Andreu, S.A.  Residencial Maçana, S.L.  Riofisa Procam, S.L.  Seif Procam, S.L.  S.B.D. Nord, S.L.  Torca Procam, S.A.  Viviendas en Propiedad, S.L.  Viviendas Mirp, S.L.</p> <p>Alcalá 120, Promociones y Gestión Inmobiliaria, S.L.  Alcalá 120, Prom. Y Gest. Inmob., S.L. - Inm. Mirp, S.L., U.T.E.  Coll Favà Parc, S.L.  Illa Verda Habitatges, S.L.  Inmuebles Mirp, S.L.  Inpau, S.A.  Miyuki 2000, S.L.  Nova Terrassa - 3, S.L.  Nova Terrassa - 30, S.L.  Procamvasa, S.A.  Procasa Coimbra, S.A.  Promociones Orla - Este, S.A.  Promociones y Construcciones Cerbat, S.L.  Procam, S.A.  Residencial Maçana, S.L.  S.B.D. Nord, S.L.  Viviendas en Propiedad, S.L.  Viviendas Mirp, S.L.</p>

<b>NOMBRE Y CARGO</b>	<b>SOCIEDAD</b>
<b>DON JOAN VALLS PORCEL</b>	
Vocal	Alcalá 120, Promociones y Gestión Inmobiliaria, S.L. Armilar Procama, S.L. Coll Favà Parc, S.L. Espais Catalunya Inversions Immobiliàries, S.L. Espais Cerdanyola, S.L. Iberespais, S.L. Inmobiliaria Monteboadilla, S.L. Miyuki 2000, S.L. Nou Mapro, S.A. Prasa y Procama, S.L. Procasa Coimbra, S.A. Promociones Enlace inmobiliario, S.A. Promociones Mies del Valle, S.A. Promociones Orla - Este, S.A. Promociones de Actuaciones Urbanísticas, XXI, S.L. Promociones y Construcciones Cerbat, S.L. Residencial Maçana, S.L. Residencial Pla de Carat, S.L. Riofisa Procama, S.L. Seif -Procama, S.L. Torca Procama, S.A.
Consejero Delegado	Armilar Procama, S.L. Coll Favà Parc, S.L. Espais Catalunya Inversions Immobiliàries, S.L. Espais Cerdanyola, S.L. Iberespais, S.L. Inmobiliaria Monteboadilla, S.L. Miyuki 2000, S.L. Prasa y Procama, S.L. Procasa Coimbra, S.A. Promociones Mies del Valle, S.A. Promociones Orla - Este, S.A. Promociones de Actuaciones Urbanísticas, XXI, S.L. Promociones y Construcciones Cerbat, S.L. Residencial Maçana, S.L. Residencial Pla de Carat, S.L. Riofisa Procama, S.L. Seif -Procama, S.L. Torca Procama, S.A.
Apoderado	Alcalá 120, Promociones y Gestión Inmobiliaria, S.L. Alcalá 120, Prom. Y Gest. Inmob., S.L. - Inm. Mirp, S.L., U.T.E. Coll Favà Parc, S.L. Inmuebles Mirp, S.L. Inmobiliaria Monteboadilla, S.L. Inpau, S.A. Procasa Coimbra, S.A. Promociones de Actuaciones Urbanísticas, XXI, S.L. Miyuki 2000, S.L. Prasa y Procama, S.L. Procama, S.A. SBD Nord, S.L. Viviendas Mirp, S.L.

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

## **CAPÍTULO VII**

### ***EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR***

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

Durante el ejercicio 2002 el Grupo PROCAM ha iniciado 23 proyectos inmobiliarios prioritariamente en las zonas tradicionales de actuación, Catalunya y Madrid, así como en todo el Área Mediterránea, Alicante, Murcia, Málaga y Sevilla. Prácticamente está operando en todas las Comunidades Autónomas del Este y Centro de España.

En relación a la evolución del mercado, si bien es cierto que se ha producido una cierta ralentización en las ventas, no es menos cierto que estas siguen cubriendo en exceso la oferta que se comercializa. La demanda sigue siendo elevada y el resultado del presente ejercicio para el Grupo fue superior al ejercicio anterior.

Para los próximos meses no se esperan cambios significativos. Mientras los tipos de interés y el nivel de empleo se mantengan en los parámetros actuales, el comprador de vivienda, principal producto que comercializa el Grupo PROCAM, sigue apostando para invertir sus ahorros en temas inmobiliarios, como refugio de valor, que a la vez permite una mejora de la calidad de vida. En la situación actual el deseo de sustituir la vivienda es elevado, al margen de las necesidades que crean la constitución de nuevas familias por los jóvenes o por el aumento de unidades monoparentales.

PROCAM sigue manteniendo como prioritario su política de promoción de viviendas, que significa un volumen del 80% de su actividad. El 20% restante está diversificado en productos comerciales, industriales y terciarios. Durante el presente ejercicio, una de las sociedades del Grupo se ha incorporado en un proyecto de desarrollo de un centro comercial den Las Palmas de Gran Canaria, junto con el grupo Riofisa.

Dentro del capítulo residencial, se han iniciado diversos proyectos en Málaga, algunos de los cuales está dirigido a residencia permanente, pero que también puede utilizarse para vivienda semipermanente de compradores europeos.

Los indicadores de tendencia de cada apartado se reflejan en el siguiente cuadro, valorando cada uno en función de la reserva de los metros cuadrados de techo que permite su promoción. El portafolio de todo el Grupo refleja las siguientes cifras:

	<b>31-12-2000</b>	<b>31-12-2001</b>	<b>30-09-2002</b>
<b>Residencial</b>	1.202.805	1.544.166	1.841.373
<b>Residencial turístico</b>	189.101	528.339	500.842
<b>Oficinas</b>	60.310	107.359	80.812
<b>Comercial</b>	4.317	0	28.368
<b>Industrial</b>	56.568	369.061	415.221
<b>Otros destino</b>	0	23.283	34.992
<b>TOTAL</b>	<b>1.513.101</b>	<b>2.572.208</b>	<b>2.901.608</b>

En el futuro el Grupo PROCAM mantendrá la actual línea de compra de suelos para su urbanización y desarrollo por PROCAM, por las empresas participadas o para su venta al mercado.

Su intención es seguir participando en el mercado facilitando suelo para la promoción de viviendas y constituirse en un significativo operador, a través de sus participadas, que en la actualidad son ya 39 , mediante alianzas con 25 promotores diferentes.

**VII.1.1.- Balance y cuenta de pérdidas y ganancias de PROCAM correspondiente al tercer trimestre de 2002.**

Unidades en Miles Euros.

<b>ACTIVO</b>	<b>30/09/2002</b>	<b>30/09/2001</b>	<b>% VARIAC.</b>
<b>B. INMOVILIZADO</b>	<b>91.746,64</b>	<b>64.080,40</b>	<b>43,17%</b>
<b>I. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO</b>	<b>89,64</b>	<b>137,64</b>	<b>-34,88%</b>
<b>II. INMOVILIZADO INMATERIAL</b>	<b>17,82</b>	<b>25,11</b>	<b>-29,03%</b>
<b>III. INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>249,05</b>	<b>193,00</b>	<b>29,04%</b>
<b>IV. INMOVILIZADO FINANCIERO</b>	<b>91.390,13</b>	<b>63.724,65</b>	<b>43,41%</b>
1. Participaciones empresas grupo y asociadas	72.319,61	50.956,61	41,92%
2. Créditos a empresas del grupo y asociadas	17.998,51	13.818,47	30,25%
6. Otros créditos	2.100,00	0,00	
7. Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	18,65	12,58	48,32%
8. Provisiones	-1.046,63	-1.063,00	-1,54%
<b>B. GTOS. A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>9,92</b>	<b>9,92</b>	<b>0,00%</b>
<b>D. ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>280.826,90</b>	<b>168.965,09</b>	<b>66,20%</b>
<b>II. EXISTENCIAS</b>	<b>109.415,62</b>	<b>49.284,77</b>	<b>122,01%</b>
1. Edificios adquiridos	167,97	167,97	0,00%
2. Terrenos y solares	91.110,42	33.125,27	(1)
3. Obras en curso	17.567,56	15.676,02	12,07%
4. Edificios construidos	85,57	81,89	4,49%
5. Provisión de fondos	484,09	233,62	107,21%
<b>III. DEUDORES</b>	<b>25.964,21</b>	<b>22.213,85</b>	<b>16,88%</b>
<b>IV. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES</b>	<b>145.236,63</b>	<b>92.600,04</b>	<b>56,84%</b>
<b>VI. TESORERÍA</b>	<b>210,44</b>	<b>4.866,42</b>	<b>-95,68%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>372.583,45</b>	<b>233.055,41</b>	<b>59,87%</b>

(1) Incremento provocado por el aumento de reserva de suelo.

Unidades en Miles Euros.

<b>PASIVO</b>	<b>30/09/2002</b>	<b>30/09/2001</b>	<b>% VARIAC.</b>
<b>A. FONDOS PROPIOS</b>	<b>89.231,74</b>	<b>70.599,26</b>	<b>26,39%</b>
I. CAPITAL SUSCRITO	75.600,00	61.200,00	23,53%
III. RESERVA DE REVALORIZACIÓN	403,35	403,35	0,00%
IV. RESERVAS	3.326,73	2.664,93	24,83%
VI. PÉRDIDAS Y GANANCIAS	9.901,66	6.330,98	56,40%
<b>B. ING. A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>913,39</b>	<b>35,73</b>	(2)
<b>C. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>D. ACREEDORES A L/P</b>	<b>117.447,32</b>	<b>64.961,45</b>	<b>80,80%</b>
I. EMISIONES OBLIG. Y OTROS VALORES NEG.	60.000,00	29.658,00	(3)
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	57.447,32	35.303,45	(4)
<b>E. ACREEDORES A C/P</b>	<b>164.991,01</b>	<b>97.458,97</b>	<b>69,29%</b>
I. EMISIONES OBLIG. Y OTROS VALORES NEG.	0,00	0,00	
II. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	131.565,60	73.402,82	(4)
III. DEUDAS EMP.GRUPO Y ASOCIADAS A C/P	0,00	6.019,48	
IV. ACREEDORES COMERCIALES	25.883,55	7.740,57	(5)
V. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	6.918,82	9.608,82	-28,00%
VI. PROVISIONES OPERACIONES DE TRÁFICO	623,04	687,29	-9,35%
<b>TOTAL</b>	<b>372.583,45</b>	<b>233.055,41</b>	<b>59,87%</b>

(\*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo a nivel de comparatividad interanual. Excepto aquellas partidas que son significativas con el desarrollo de la actividad de PROCAM, S.A..

(2) Ingresos como consecuencia de la venta aplazada de solares.

(3) En febrero del 2002 quedó totalmente suscrito el 1er Programa de Emisión de Pagarés PROCAM.

(4) Incremento debido principalmente a 2 factores:

a) Mayor adquisición de reserva de suelo.

b) Aumento de las necesidades de financiación para hacer frente al incremento de actividad del Grupo.

(5) Incremento debido al aumento de la actividad y a la mayor reserva de suelo de PROCAM, S.A.

Unidades en Miles Euros.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	30/09/2002	30/09/2001	% VARIAC.
<b>INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>22.070,63</b>	<b>73,68</b>	<b>(6)</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	21.965,85	12,62	(*)
2. Aumento de existencias			
3. Otros ingresos de explotación	104,79	61,06	71,61%
<b>GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>24.049,56</b>	<b>1.526,05</b>	<b>(*)</b>
1. Reducción de existencias	21.005,16	-541,01	(7)
2. Aprovisionamientos	900,16	564,45	59,47%
a) Consumo de terrenos y solares	10,46	0,00	
b) Obras y servicios realizados por terceros	889,70	564,45	57,62%
3. Gastos de personal	866,36	662,25	30,82%
a) Sueldos y Salarios	692,99	558,72	24,03%
b) Cargas sociales	173,37	103,53	67,45%
4. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	81,47	85,83	-5,07%
5. Variación de las provisiones de tráfico	22,03	-18,89	(*)
a) Variación de provisiones de existencias	0,00	-18,89	
b) Variación de provisiones y pérdidas créditos incobrables	22,03	0,00	
6. Otros gastos de explotación	1.174,38	773,43	51,84%
a) Servicios exteriores	925,58	750,16	23,38%
b) Tributos	248,81	23,26	(8)
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-1.978,93</b>	<b>-1.452,37</b>	<b>36,25%</b>
RESULTADOS FINANCIEROS	10.867,07	7.258,54	49,71%
<b>BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>8.888,14</b>	<b>5.806,16</b>	<b>53,08%</b>
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	68,00	-8,91	(9)
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>8.956,13</b>	<b>5.797,25</b>	<b>54,49%</b>
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	-945,52	-533,73	77,15%
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>9.901,66</b>	<b>6.330,98</b>	<b>56,40%</b>

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

(6) Incremento debido a la finalización de obra propia.

(7) (8) Aumento causado por la mayor adquisición de reserva de suelo .

(9) Consecuencia de las desinversiones realizadas.

**VII.1.2.- Balance y cuenta de resultados del Grupo PROCAM correspondiente al tercer trimestre de 2002.**

Unidades en Millones de Euros

ACTIVO	30/09/2002	30/09/2001	% VARIAC. <sup>(**)</sup>
<b>B. INMOVILIZADO</b>	<b>86,91</b>	<b>27,30</b>	<b>(*)</b>
B.1 GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	0,47	0,50	-6%
B.2 INMOVILIZADO INMATERIAL	14,02	0,13	(1)
B.3 INMOVILIZADO MATERIAL	51,56	18,24	183%
B.4 INMOVILIZADO FINANCIERO	20,80	7,75	(*)
B.6 DEUDORES OPERACIONES TRÁFICO A L/P	0,06	0,67	-91%
<b>C. FONDO COMERCIO CONSOLIDADO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,12</b>	<b>-100%</b>
<b>D. GTOS. A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>1,23</b>	<b>0,41</b>	<b>(*)</b>
<b>E. ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>859,55</b>	<b>644,87</b>	<b>33%</b>
E.1 ACCIONISTAS DESEMBOLSOS EXIGIDOS	0,00	0,01	-100%
E.2 EXISTENCIAS	<b>619,73</b>	<b>480,20</b>	<b>29%</b>
1. Edificios adquiridos	0,17	46,03	-100%
2. Terrenos y solares	280,51	149,71	87%
3. Otros Aprovisionamientos	2,76	1,08	156%
4. Obras en curso	319,59	275,63	16%
5. Edificios construidos	10,78	2,14	(*)
6. Anticipos	5,92	5,61	5%
7. Provisiones	0,00	0,00	
E.3 DEUDORES	<b>154,65</b>	<b>121,13</b>	<b>28%</b>
E.4 INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	<b>58,91</b>	<b>12,50</b>	<b>(*)</b>
E.6 TESORERÍA	<b>21,47</b>	<b>26,41</b>	<b>-19%</b>
E.7 AJUSTES PERIODIFICACIÓN	<b>4,79</b>	<b>4,63</b>	<b>3%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>947,69</b>	<b>672,70</b>	<b>41%</b>

(\*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo.

(\*\*) A fecha 30/06/2002 se ha procedido a modificar el perímetro de consolidación del Grupo Procama, lo cual afecta a las comparaciones interanuales.

(1) En este epígrafe están recogidos los Leasings de la sociedad Torca Procama, S.A., para la construcción de naves industriales.

Unidades en Millones de Euros

<b>PASIVO</b>	<b>30/09/2002</b>	<b>30/09/2001</b>	<b>% VARIAC.</b>
<b>A. FONDOS PROPIOS</b>	<b>96,56</b>	<b>74,22</b>	<b>30%</b>
A.1 CAPITAL SUSCRITO	75,60	61,20	(2)
A.3 RESERVA DE REVALORIZACIÓN	0,40	0,40	0%
A.4 OTRAS RESERVAS SOC. DOMINANTE	12,48	10,19	(3)
A.5 RESERVAS SOC. CONSOLIDADAS	3,89	0,37	(*)
A.7 BENEFICIO DEL EJERCICIO	4,19	2,99	40%
A.8. DIVIDENDO A CUENTA ENTREGADO EN EL EJERCICIO	0,00	-0,93	-100%
<b>B. SOCIOS EXTERNOS</b>	<b>17,68</b>	<b>29,07</b>	<b>-39%</b>
<b>D. ING. A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>1,72</b>	<b>0,84</b>	<b>105%</b>
<b>E. PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>2,14</b>	<b>5,10</b>	<b>-58%</b>
<b>F. ACREEDORES A L/P</b>	<b>314,93</b>	<b>218,17</b>	<b>(4)</b>
F.1 EMIS. OBLIG. Y OTROS VALORES NEG.	60,00	29,66	102%
F.2 DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO	197,55	153,66	29%
F.3 OTROS ACREEDORES	57,38	34,85	65%
<b>G. ACREEDORES A C/P</b>	<b>514,65</b>	<b>345,29</b>	<b>49%</b>
G.1 EMIS. OBLIG. Y OTROS VALORES NEG.	0,00	0,00	(*)
G.2 DEUDAS CON ENT. DE CRÉDITO	194,37	129,96	50%
G.3 DEUDAS SOCIOS EMP. GRUPO	30,86	0,01	(*)
G.4 ACREEDORES COMERCIALES	264,77	165,46	60%
G.5 ACREEDORES NO COMERCIALES	17,41	40,51	-57%
G.6 PROVISIONES Y PERIODIFICACIONES	7,24	9,36	-23%
<b>TOTAL</b>	<b>947,69</b>	<b>672,70</b>	<b>41%</b>

(\*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo.

(\*\*) A fecha 30/06/2002 se ha procedido a modificar el perímetro de consolidación del Grupo Procama, lo cual afecta a las comparaciones interanuales.

(2) A fecha 26/07/2002 Procama realiza un aumento del capital social.

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

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

Unidades en Millones de Euros

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>30/09/2002</b>	<b>30/09/2001</b>	<b>(**) % VARIAC.</b>
<b>INGRESOS DE EXPLOTACION</b>	<b>81,48</b>	<b>60,45</b>	<b>34,79%</b>
1. Importe neto de la cifra de negocios	81,16	60,22	34,77%
5. Otros ingresos de explotación	0,32	0,23	39,13%
<b>GASTOS DE EXPLOTACION</b>	<b>68,17</b>	<b>47,48</b>	<b>43,58%</b>
1. Red. Existencias de ptos. terminados y en curso	<b>63,61</b>	<b>41,30</b>	<b>54,02%</b>
4. Gastos de personal	<b>0,91</b>	<b>0,71</b>	<b>28,17%</b>
4.A) Sueldos y Salarios	0,68	0,61	11,48%
4.B) Cargas sociales	0,23	0,10	130,00%
5. Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	<b>0,26</b>	<b>0,26</b>	<b>0,00%</b>
6. Variación de las provisiones de tráfico	<b>0,02</b>	<b>0,61</b>	<b>-96,72%</b>
7. Otros gastos de explotación	<b>3,37</b>	<b>4,60</b>	<b>-26,74%</b>
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACION</b>	<b>13,31</b>	<b>12,97</b>	<b>2,62%</b>
RESULTADOS FINANCIEROS	-7,31	-8,39	-12,87%
<b>BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>6,00</b>	<b>4,58</b>	<b>31,00%</b>
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	0,17	-0,12	(*)
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>6,17</b>	<b>4,46</b>	<b>38,34%</b>
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	2,02	1,47	37,41%
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>4,15</b>	<b>2,99</b>	<b>38,80%</b>
BENEF. ATRIBUIBLES A MINORITARIOS ( d/ impuestos)	0,26	-0,19	(*)
BENEF. ATRIBUIBLES AL GRUPO ( d/ impuestos)	3,89	3,18	22,33%

(\*) Para incrementos superiores al 200 %, se ha obviado el % por no ser representativo.

(\*\*) A fecha 30/06/2002 se ha procedido a modificar el perímetro de consolidación del Grupo Procama, lo cual afecta a las comparaciones interanuales

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

Las ventas realizadas hasta el presente nos ofrecen una panorámica de estabilidad en la cuenta de resultados a corto plazo, por cuanto todas las promociones en curso tienen un alto grado de compromisos de venta suscritos. Por este motivo la gestión del Grupo se concentra en la adquisición de suelos y en el desarrollo constructivo de nuevos proyectos, que nos permita mantener en el futuro similares niveles de crecimiento en facturación y en beneficios.

Nuestra opinión es que las expectativas de venta en el cuarto trimestre del presente ejercicio y en el año 2003, seguirán siendo elevadas, y no se prevén situaciones coyunturales desfavorables.

Así y todo, la política del grupo PROCAM es la de máxima prudencia y creemos que dentro de una línea de optimismo, el futuro del sector inmobiliario, en su conjunto, no arrojará los niveles de ventas que se han alcanzado en el pasado.

Por ello también se seguirá manteniendo un cierto grado de diversificación, pero con una gestión ágil y vigilante de los cambios que se puedan producir en el comportamiento del mercado, para poder adaptarnos rápidamente y modificar los criterios utilizados en la toma de decisiones.

Este planteamiento, la búsqueda de la calidad de la gestión, será una constante del Grupo, que por otro lado le ha llevado a solicitar la homologación de sus procedimientos a través del certificado de calidad que expide AENOR.

Los objetivos cuantitativos del ejercicio 2003 se centran en la inversión de 240.404,84 miles de Euros, que comprenderán compra de suelo, desarrollo urbanístico y construcción, operando básicamente en las Comunidades de Catalunya, Madrid y Andalucía.

La financiación del desarrollo, está previsto proceda de los recursos propios de PROCAM, de posibles ampliaciones de capital que acuerde su accionista único CAIXA DE CATALUNYA, de los recursos aportados por los socios minoritarios, de la emisión de pagarés de la que es objeto el presente Folleto, de la financiación bancaria procedente de la propia CAIXA o de otras instituciones y de la financiación procedente de los propios proveedores del Grupo.

En cuanto a la política de distribución de resultados, PROCAM, S.A. dota el 10% a Reserva Legal y destina a Dividendos el resto. Revertiendo así en su único accionista, Caixa de Catalunya, las inversiones realizadas por ésta en su filial. Esa política se seguirá manteniendo en el futuro.

(miles de euros)

	Distribución del resultado		
	Resultado	Reserva Legal	Dividendos
1999	5.435,18	543,52	4.891,66
2000	9.428,49	942,85	8.485,64
2001	6.618,06	661,80	5.956,26

En Barcelona, a 4 de diciembre de 2002

---

*Eduardo Aznar Berruezo*  
**PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.**

## **ANEXO 1**

### ***COPIAS DE LOS CERTIFICADOS DE LAS DECISIONES DEL ACCIONISTA ÚNICO Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL RELATIVOS AL PRESENTE PROGRAMA***

## **ANEXO 2**

***INFORME DE AUDITORIA, CUENTAS ANUALES  
E INFORME DE GESTIÓN DE  
PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2001***

### **ANEXO 3**

***INFORME DE AUDITORÍA, CUENTAS ANUALES  
E INFORME DE GESTIÓN DEL GRUPO CONSOLIDADO  
PROMOTORA CATALUNYA MEDITERRÁNEA, S.A.  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2001***