

Madrid, 13 Mayo 1996.

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES.

Paseo de la Castilla nº 19.
28046 MADRID

Muy Sres. nuestros:

Correspondemos a su escrito de fecha 17 de Abril pasado que se relaciona con la auditoria de las cuentas anuales de nuestra Sociedad.

De acuerdo con sus indicaciones, Arthur Andersen ha procedido, en base a las tasaciones realizadas, a enviarnos el escrito cuya fotocopia adjuntamos.

Esperando que con el envio del escrito hemos cumplido con sus indicaciones, les saludamos atentamente.

Fdº.: MIGUEL MOLINA TERUEL
Presidente.

8 de mayo de 1996

Raimundo Fdez. Villaverde, 65
28003 Madrid
Tel. 597 00 00
Fax 556 64 69

Sr. D. Miguel Molina
Presidente
BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS
Recoletos, 20
28001 Madrid

Estimado Sr. Molina:

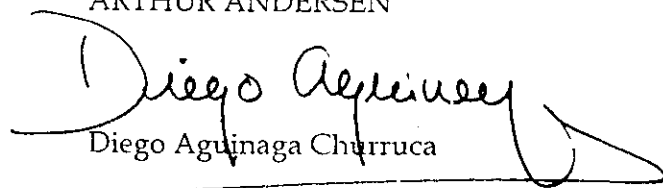
De acuerdo con su solicitud en relación con la comunicación de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de fecha 17 de abril de 1996, MANIFESTAMOS QUE:

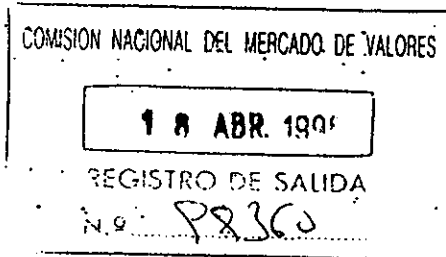
1. Con fecha siete de mayo de 1996 se nos han facilitado las tasaciones correspondientes a los activos para los que las cuentas anuales del ejercicio 1995 recogen una provisión de 435 millones de pesetas, tal y como se indica en el párrafo 5 de nuestro Informe de Auditoría de fecha 12 de abril de 1996.
2. Hemos verificado que dichas tasaciones, fechadas entre el 24 de abril y el 6 de mayo de 1996 han tenido como finalidad la valoración de Patrimonio a efectos contables cumpliendo las exigencias de la Orden de 30 de noviembre de 1994 que regula la Valoración de Bienes Inmuebles para determinadas entidades financieras.
3. Los valores que muestran dichas tasaciones nos permite concluir que la provisión registrada por la Sociedad indicada en el párrafo 5 de nuestro Informe de auditoría de fecha 12 de abril de 1996 es razonable.
En consecuencia, la limitación al alcance contenida en dicho párrafo queda eliminada.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para saludarle.

Muy atentamente,

ARTHUR ANDERSEN


Diego Aguinaga Churruca



Madrid, 17 de abril de 1996

**BAMI, SOCIEDAD ANONIMA
INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES
Y TERRENOS**
Recoletos, 20
28001 - MADRID

Con fecha 15 de abril de 1996 se ha registrado en esta Comisión, en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 35 de la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 291/1992 de 27 de marzo, un informe de auditoría relativo a las cuentas anuales individuales de la Sociedad BAMI, SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS correspondientes al ejercicio 1994/1995 y realizado por la firma ARTHUR ANDERSEN Y CIA.

De la lectura del (los) párrafo (s) quinto de la opinión del (los) informe (s) aludido (s), se deduce que las pruebas llevadas a cabo por el auditor no han incluido todas las verificaciones necesarias para que éste pudiera formarse una opinión completa sobre la razonabilidad de los estados financieros objeto de su examen, existiendo, por tanto, una limitación al alcance de los trabajos realizados por el auditor, por lo que consideramos que con el mencionado informe no se han cumplido íntegramente los requisitos legales en materia de auditoría.

En estas circunstancias, entendemos corresponde a la Sociedad aportar la documentación y realizar las actuaciones necesarias, así como al auditor efectuar las pruebas adicionales pertinentes, a fin de que pueda ser obviada la citada limitación o, en caso de no ser posible obviar la misma, manifestación expresa de los auditores en este sentido.

Por consiguiente, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 27, 35, 85 y 92 de la Ley 24/88, de 28 de julio, del Mercado de Valores, se le requiere para que, en el plazo de tiempo más breve posible, que no podrá exceder de 30 días, aporte la documentación mencionada con el objeto de que finalmente puedan incorporarse al registro público de auditorías de esta Comisión las conclusiones del auditor complementarias al informe de auditoría previamente remitido.

El Director de la División de Emisores


Rafael Sánchez de la Peña

ARTHUR
ANDERSEN

C N M V

Registro de Auditorías

Emisores

Nº

4434

BAMI SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

CUENTAS ANUALES
E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 1995
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA



Raimundo Fdez. Villaverde. 65
28003 Madrid

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de

Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos :

1. Hemos auditado las cuentas anuales de BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS, que comprenden el balance de situación al 31 de octubre de 1995, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 5 , el trabajo se ha realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1995. Con fecha 26 de enero de 1995 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 1994, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Con fecha 18 de diciembre de 1995, los Administradores de la Sociedad, integrantes del Consejo de Administración vigente en dicha fecha, formularon las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 1995, conforme a los plazos establecidos por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Según se indica en la Nota 1, en la sesión del 11 de abril de 1996, el Consejo de Administración de la Sociedad, a dicha fecha, cuyo nombramiento se encontraba en trámite de inscripción en el Registro Mercantil, reformuló las cuentas anuales adjuntas, que se presentarán a su aprobación por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de abril de 1996.

En dicha sesión, se procedió al nombramiento de un nuevo Consejo de Administración que se encuentra, igualmente, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

4. La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1995 adjunta, incluye el efecto del saneamiento efectuado por la Sociedad de determinados conceptos relacionados con sus inversiones financieras, insolvencias y otros, por importe de 524 millones de pesetas. El detalle de los principales conceptos incluidos en dicho importe se recoge en las Notas 7, 9, 10 y 16 de la memoria.

5. Según se indica en la Nota 1, durante el primer trimestre de 1996, se produjo el cambio en la presidencia de la Sociedad y en la composición del Consejo de Administración. Dicho Consejo tomó la decisión de reorientar la estrategia de la Sociedad de forma que permita una mayor rotación de los fondos invertidos por la misma y, en consecuencia, han efectuado una evaluación de las posibilidades de promoción y venta de determinados activos inmobiliarios, modificando su estrategia de realización y desarrollo.

Adicionalmente a este cambio en las políticas de comercialización de dichos activos inmobiliarios, la situación actual del mercado inmobiliario y las modificaciones sufridas durante el ejercicio 1995 en la clasificación, edificabilidad y desarrollo de determinados solares (véanse Notas 6 y 8), han motivado que la Dirección de la Sociedad evalúe las pérdidas estimadas en la realización de dichos bienes y, en este sentido, haya efectuado una provisión de 435 millones de pesetas con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1995. Esta provisión no se ha basado en la valoración efectuada por tasadores independientes y, por tanto, a la fecha de este informe, no hemos podido evaluar la razonabilidad del importe dotado.

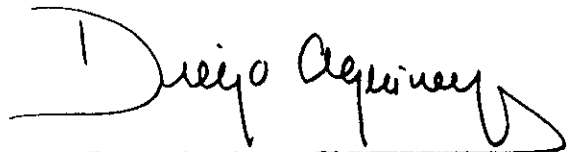
6. La Sociedad mantiene en proceso de negociación diversas reclamaciones y litigios relacionados con su actividad de promoción cuya resolución final dependerá de diversas circunstancias que, en la actualidad, no son objetivamente cuantificables. Durante el ejercicio 1995 se han incrementado significativamente dichas reclamaciones correspondientes, básicamente, a dos promociones inmobiliarias (Nota 17). En este sentido, los nuevos gestores de la Sociedad han estimado, desde una perspectiva de máxima prudencia, un riesgo máximo por importe de 547 millones de pesetas, que ha sido íntegramente cubierto con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1995.

A la fecha de este informe no es posible determinar el efecto final de las reclamaciones estimadas y de los procesos actualmente en curso de tramitación y de negociación y, por tanto, no podemos concluir sobre la provisión realizada por la Sociedad.

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido disponer de la información mencionada en el párrafo 5 anterior, y excepto por los posibles efectos que pudieran derivarse de la incertidumbre descrita en el párrafo 6 anterior, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de BAMÍ, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS al 31 de octubre de 1995 y de los resultados de sus operaciones, así como de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

8. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forman parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1995. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

ARTHUR ANDERSEN



Diego Aguinaga Churruca

12 de abril de 1996

CUENTAS ANUALES

A 31 DE OCTUBRE
DE 1995

BAMI

SOCIEDAD ANONIMA
INMOBILIARIA
DE CONSTRUCCIONES
Y TERRENOS

BAMI

*Recoletos, 20
28001 Madrid
Tfno.: 578.39.43
Fax: 577.46.50*

BALANCES DE LOS
EJERCICIOS 1.995 Y 1.994

BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE OCTUBRE DE 1995 Y 1994 (Miles de Pesetas)

ACTIVO	Ejercicio al 31.10.95	Ejercicio al 31.10.94	PASIVO	Ejercicio al 31.10.95	Ejercicio al 31.10.94
INMOVILIZADO:					
Gastos de establecimiento (Nota 5)	35.112	79.636	FONDOS PROPIOS (Nota 12):	5.191.176	5.191.176
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)-	316.426	39.021	Capital suscrito	4.761.498	4.761.498
Inmuebles para arrendamiento	1.109	19.511	Prima de emisión	2.327.976	2.106.287
Inmuebles para uso propio	413.817	-	Reservas-	617.367	595.218
Mobiliario y enseres	67.916	38.877	Reserva legal	1.710.589	1.511.069
Equipos para proceso de información	24.374	3.792	Otras Reservas	(7.333.311)	(7.333.312)
Amortizaciones	(40.386)	(23.159)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.672.260)	221.690
Provisiones	(150.404)	261.166	Pérdidas y ganancias	3.266.078	4.937.338
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)-	165.838	248.190			
Participaciones en empresas asociadas	316.179	0			
Provisiones	(165.379)	12.975	PROVISION RIESGOS Y GASTOS (Nota 17)-	546.860	0
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	3.038	67.116			
Efectos a cobrar a largo plazo	76.932	436.837	ACREEDORES A LARGO PLAZO:	1.274.396	1.446.694
	584.308		Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	196.322	436.658
			Acreeedores por operaciones de tráfico (Nota 14)	196.322	436.658
			Deudas representadas por efectos a pagar	996	12.056
			Otros acreedores-	996	12.056
			Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	1.471.713	1.394.408
ACTIVO CIRCULANTE:					
Existencias (Nota 8)-	4.499.149	4.680.039	ACREEDORES A CORTO PLAZO:	0	3.300
Edificios construidos	3.167.430	3.303.958	Emisión de obligaciones y otros valores negociables-	0	3.300
Terrenos y solares	719.030	1.643.386	Obligaciones no convertibles	36.026	60.162
Obras en curso	1.585.147	575.599	Deudas con entidades de crédito-	5.804	3.895
Provisiones	(972.458)	(942.804)	Préstamos y otras deudas	29.221	46.257
			Deudas por intereses	661.290	470.236
Deudores-	624.188	1.340.308	Acreeedores comerciales-	158.576	27.949
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 9)	354.523	544.669	Anticipos de clientes (Nota 15)	91.128	49.946
Cientes empresas asociadas	-	113.600	Deudas por compra o prestaciones de servicios	311.586	392.338
Deudores varios (Nota 10)	262.589	373.580	Deudas representadas por efectos a pagar	82.674	297.207
Administraciones públicas (Nota 16)	339.249	389.901	Otras deudas no comerciales-	75.620	283.143
Provisiones	(432.173)	(81.442)	Administraciones públicas (Nota 16)	7.054	14.064
			Otras deudas	0	6.000
Inversiones financieras temporales (Nota 11)	260.000	1.324.103	Provisiones para operaciones de tráfico	0	102.668
Tesorería	104.986	78.921	Compromisos contruados con clientes		
	5.378.322	7.323.371		678.989	928.462
TOTAL ACTIVO	6.962.630	7.760.208	TOTAL PASIVO	6.962.630	7.760.208

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de octubre de 1995.

BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

Cuentas de Pérdidas y Ganancias de los Ejercicios Anuales

Terminados el 31 de Octubre de 1995 y 1994
(En Miles de Pesetas)

DEBE	Ejercicio 1994/1995	Ejercicio 1993/1994	HABER	Ejercicio 1994/1995	Ejercicio 1993/1994
GASTOS:			INGRESOS:		
Reducción de existencias de productos terminados y en curso	683.007	5.027.659	Importe neto de la cifra de negocios-	846.600	7.463.128
Compras de existencias y costes de producción	0	1.240.783	Ventas	(155.250)	-
Gastos de personal	162.498	213.499	Anulaciones	16.219	5.997
Sueldos, salarios y asimilados (Nota 19)	18.655	26.232	Arrendamientos	100.000	-
Cargas sociales	181.163	239.731	Prestación de servicios (Nota 18)	807.659	7.469.126
	66.417	42.623			
Dotaciones para amortizaciones (Notas 5 y 6)	414.642	(2.229.562)	Otros ingresos de explotación	60.466	26.648
Variación provisiones de tráfico (Nota 18)			Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	60.466	26.648
Otros gastos explotación-					
Servicios externos	240.949	339.385			
Tributos	44.017	78.972			
Otros gastos de gestión corrientes	29.519	39.542			
	314.486	457.899			
Beneficio de explotación			Pérdida de explotación	791.670	283.470
Gastos financieros y asimilados	141.494	411.605	Otros ingresos e ingresos asimilados (Nota 18)	107.507	246.284
Variación provisiones inmovilizado material	(150.404)	-		184.391	166.321
Resultados financieros positivos	-	-	Resultados financieros negativos	182.431	449.791
	-	-	Pérdida de las actividades ordinarias	-	330.000
Beneficio de las actividades ordinarias	(165.379)	-	Beneficios procedentes del inmovilizado financiero	-	-
Variación provision inmovilizado financiero	23.931	62.586	Beneficios por operaciones con acciones propias	39.961	244.459
Gastos y pérdidas de otros ejercicios (Nota 18)	546.850		Ingresos y beneficios de otros ejercicios (Nota 18)	636.198	-
Variación provisiones varias y pérdidas por promociones	0	611.871	Resultados extraordinarios negativos	-	-
Resultados extraordinarios positivos				-	-
Provisiones del Ejercicio	-	62.080	Pérdida antes de impuestos	-	-
Beneficio antes de impuestos	-		Impuesto sobre sociedades	-	159.610
Resultado del ejercicio (Beneficios)	-	221.690	Resultado del ejercicio (Pérdidas)	1.672.260	-

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1995.

MEMORIA

BAMI

SOCIEDAD ANONIMA
INMOBILIARIA
DE CONSTRUCCIONES
Y TERRENOS

BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE OCTUBRE DE 1995

(1) ACTIVIDAD

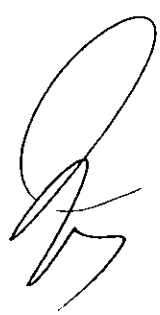
La Compañía BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos (en adelante BAMI), fue constituida en Madrid el 26 de junio de 1946, siendo su objeto principal la adquisición y construcción de inmuebles urbanos para su explotación en forma de arriendo o para su venta. La Sociedad tiene su domicilio social en la calle Recoletos, 20 de Madrid. Actualmente las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado continuo de las Bolsas de Valores de Madrid, Valencia, Bilbao y Barcelona.

En los meses de Diciembre 95 y Febrero 96 se han producido los ceses de tres miembros del anterior Consejo de Administración (Presidente, Vicepresidente y Consejero). Los Consejeros José Luís Fominaya Cisneros, Ernesto Jiménez Astorga y Rafael Galán Física se incorporaron al Consejo en Diciembre y Febrero pasado los dos últimos, respectivamente, por el sistema de cooptación, como consecuencia de las dimisiones presentadas por los anteriores Consejeros y que, en consecuencia, su gestión y actividad societaria sólo se ha iniciado desde la fecha de su nombramiento y aceptación del cargo, hasta la sesión del Consejo de 11 de Abril de 1.996, en que presentaron su dimisión, designándose entonces y también por cooptación, a los actuales Administradores.

Los activos inmobiliarios sobre los que se ha optado por aplicar una gestión comercial significativamente diferente a la desarrollada hasta el momento por la Sociedad, son los siguientes:

- Edificio situado en la calle de Recoletos nº 20, de Madrid: Este edificio fué adquirido en el Ejercicio con un contrato de arrendamiento por 3 (tres) años, a favor de una Empresa de Bolsa. El cese y liquidación de la citada empresa, originó la cancelación del Contrato y, consecuentemente, nuestra Sociedad optó por trasladar su Sede Social y Oficinas al citado edificio.

Los Administradores de la Sociedad, en aras de obtener una mayor rentabilidad de dicha inversión, dado que excede a las necesidades actuales de la Compañía, ha estimado conveniente estudiar la posibilidad de rehabilitar el inmueble como edificio de apartamentos y proceder a su promoción y venta.

- 
- Solar ubicado en la calle Albasanz de Madrid: el desarrollo actual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, actualmente en fase de información pública de las alegaciones admitidas al mismo, ha modificado sustancialmente la edificabilidad y los usos del mismo. En este sentido y dada la situación actual del mercado inmobiliario de

uso terciario e industrial de Madrid, la Dirección de la Sociedad ha estimado oportuno planificar la desinversión de dicho activo, en lugar de promocionarlo, como estaba inicialmente previsto.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Imagen fiel-

Las cuentas del Ejercicio 1.994/1.995 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, básicamente, adaptadas al nuevo Plan General de Contabilidad de las empresas inmobiliarias, que es de obligado cumplimiento para los Ejercicios que se inicien con posterioridad al 31 de Diciembre de 1.994, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Por dicho motivo, la cuenta de Pérdidas y Ganacias y el Balance de Situación no es comparable en su totalidad con las cifras correspondientes al Ejercicio 1.993/1.994, que no se encuentran adaptadas al nuevo Plan.

Las Cuentas Anuales fueron en su día formuladas por los Administradores vigentes en Diciembre de 1.995; sin embargo, los Administradores designados por cooptación y dimitidos en la sesión del 11 de Abril pasado firman las presentes Cuentas, luego de entender los ajustes y provisiones de los Auditores de la compañía y, por tanto, se han incorporado a las Cuentas los cambios y provisiones producidos. Cuentas Anuales que en estos términos se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

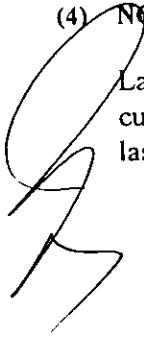
(3) PROPUESTA DE APLICACION DE RESULTADOS

La pérdida del Ejercicio 1.994/1.995 asciende a 1.672.260 Mptas., incluyendo en esta cifra en concepto de "Provisiones", 1.505.859 Mptas., como partida más significativa, que será analizada en apartados posteriores.

Se propone su mantenimiento en el Balance, minorando el grupo de "Fondos propios", en espera de su recuperación en próximos Ejercicios.

(4) NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1995, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:



a) Gastos de establecimiento-

Los gastos de establecimiento están formados por gastos de ampliaciones de capital y de escrituras de emisiones de bonos, están contabilizados por los costes incurridos y se presentan netos de su amortización.

Su amortización se realiza linealmente en un plazo no superior a cinco años.

b) Inmovilizado material-

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran al precio de adquisición o al coste de producción, con las Provisiones que se detallan en el apartado correspondiente.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Edificios y otras construcciones	50
Mobiliario y enseres	10
Equipos para proceso de información	5

Durante el ejercicio 1994/1995, el importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias por este concepto ha sido de 21.993 Mptas.

c) Inversiones financieras-

Las inversiones financieras correspondientes a empresas del Grupo o asociadas se han valorado a precio de cotización en Bolsa o de su posible realización.

d) Existencias-

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la

compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc...), o a su valor de mercado si éste fuese menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como la capitalización de los gastos financieros incurridos durante el período de construcción.

A fin de ejercicio se transfiere de "Obras en curso" a "Edificios en venta" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el ejercicio y estén listas para la entrega de llaves.

Las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

e) Impuesto sobre Beneficios-

Normalmente, el gasto por Impuesto sobre Sociedades se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y pagos a cuenta.

f) Ingresos y gastos-

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas en el momento de la entrega de las llaves o cuando la construcción de las unidades objeto de la venta se encuentra sustancialmente terminada. Los importes vendidos por la Sociedad y/o formalizados en efectos derivados de los contratos formalizados hasta la fecha de cierre del Ejercicio, para los que no se ha producido la venta de las unidades contratadas, se recogen en el pasivo del Balance de Situación adjunto en el epígrafe "Acreedores Comerciales-



Anticipos de Clientes". Hasta el 31 de Diciembre de 1.994 en el importe total de los contratos formalizados, se recogía en el "Compromisos contraídos con Clientes".

g) Indemnizaciones por despido-

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

En las cuentas anuales se han registrado, con cargo al epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1994/1995 las indemnizaciones devengadas y pagadas en el ejercicio, que ascienden a 42.465 Mptas.

La Dirección de la Sociedad ha constituido una Provisión de 75.000 Mptas. con objeto de cubrir costes estimados de reestructuración, habiendo recogido su importe en "Provisiones varias".

(5) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El movimiento habido durante el ejercicio 1994/1995 en el epígrafe de "Gastos de establecimiento" ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas
Saldo al 31 de octubre de 1994	79.536
Adiciones	-
Amortización	(44.424)
Saldo al 31 de octubre de 1995	35.112

Durante el Ejercicio 1.995/1.996 se tiene previsto amortizar íntegramente la parte pendiente.

(6) INMOVILIZACIONES MATERIALES

Durante el Ejercicio 1.995 la Sociedad procedió a adquirir un edificio de oficinas ubicado en la calle Recoletos nº 20, de Madrid. Dicha adquisición ha supuesto un importe de 114.000 Mptas., aproximadamente.

Tal y como se indica en la Nota (1) de esta Memoria, los nuevos Administradores de la Sociedad, dado que la capacidad de dicho inmueble excede de las necesidades de la Compañía y, en aras de mejorar y recuperar la inversión realizada, han estimado conveniente estudiar la posibilidad de rehabilitar el inmueble como edificio de

apartamentos y proceder a su promoción y venta. Dicho desarrollo posibilitará, de acuerdo con las estimaciones iniciales de la Sociedad, promover un total de 12 apartamentos y 233 m2 de locales comerciales.

En este sentido, la Sociedad ha dotado una provisión de 150.404 Mpta. con el objeto de cubrir las posibles pérdidas futuras estimadas en relación con dicho proceso de rehabilitación y venta, habiendo recogido su importe en el concepto de "Provisión por depreciación de inmovilizado material".

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas			
	Saldo al 31-10-94	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31-10-95
Coste:				
Inmuebles para arrendamiento	19.511	1.109	(19.511)	1.109
Inmuebles para uso propio	0	413.817	-	413.817
Equipos para proceso informático	3.792	20.582	-	24.374
Instalaciones	0	11.794	-	11.794
Mobiliario y enseres	38.877	19.245	(2.000)	56.122
Total ...	62.180	466.547	(21.511)	507.216

	Miles de Pesetas			
	Saldo al 31-10-94	Dotaciones	Disminuciones	Saldo al 31-10-95
Amortizaciones:				
Inmuebles para arrendamiento	(4.212)	(391)	4.603	0
Inmuebles para uso propio	-	(7.502)	-	(7.502)
Equipos para proceso informático	(603)	(6.780)	-	(7.383)
Instalaciones	-	(1.376)	-	(1.376)
Mobiliario y enseres	(18.344)	(5.944)	163	(24.125)
Total ...	(23.159)	(21.993)	4.766	(40.386)

	Miles de Pesetas			
	Saldo al 31-10-94	Dotaciones	Disminuciones	Saldo al 31-10-95
Provisiones:				
Inmuebles para uso propio	0	(109.000)	0	(109.000)
Mobiliario y enseres	0	(41.404)	0	(41.404)
Total ...	0	(150.404)	0	(150.404)



	Miles de Pesetas		
	Saldo al 31-10-94	Aumentos netos	Saldo al 31-10-95
Inmovilizado material neto	39.021	277.405	316.426

La Sociedad ha vendido a lo largo del ejercicio inmuebles en arrendamiento por un importe de 39.500 Mptas., registrado en el epígrafe "Ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias, lo que ha supuesto un beneficio de 14.907 Mptas.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

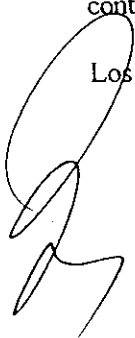
(7) INVERSIONES FINANCIERAS

Los movimientos habidos durante el ejercicio en las diversas cuentas de "Inversiones financieras" han sido los siguientes:

	Miles de Pesetas			
	Saldo al 31-10-94	Aumentos	Disminu- ciones	Saldo al 31-10-95
Valores con carácter de inmovilizaciones	248.190	69.989	-	318.179
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	12.975	7.097	(17.034)	3.038
	261.165	77.086	(17.034)	321.217

Se han formalizado Provisiones, recogidas en el concepto "Provisión por depreciación valores negociables", por un importe de 165.379 Mptas., por diferencia entre valor contable y valor bursátil o de posible realización.

Los valores con carácter de inmovilizaciones se componen de las siguientes inversiones:



Compañía	Participación	Miles de Pesetas				
		Valor Contable	Capital	Reservas	Resultados del Ejercicio 94/95	
					Ordinarios	Extra-ordinarios
Compañía Inmobiliaria Valenciana, S.A. (1)	9,94%	141.535	900.000	1.243.800	103.531	-
Compañía de Transportes e Inversiones, S.A. (1)	4,98%	71.171	1.035.000	1.145.000	(145.589)	-
Promovilla, S.A. (2)	42,76%	105.000	17.469	227.700	(45.995)	-
Otros		473				
		318.179				

(1) Balance al 31.10.95 no auditado.

(2) Balance al 31.12.95 no auditado.

Compañía Inmobiliaria Valenciana, S.A. (CIVSA)

Domicilio social: C/ Ayala nº 27 (Madrid)

Actividad: Actividades inmobiliarias y negociación de valores mobiliarios.

Compañía de Transportes e Inversiones, S.A. (CTI)

Domicilio social: C/ Ayala, 27 (Madrid)

Actividad: Actividades inmobiliarias y negociación de valores mobiliarios.

Promovilla, S.A.

Domicilio social: Avenida Palmera, 19 (Sevilla)

Actividad: Actividades inmobiliarias y negociación de valores mobiliarios.

Al 31 de octubre de 1995 la totalidad de las acciones de CIVSA y CTI cotizan en los corros de los Mercados de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia.

(8) EXISTENCIAS

En relación con las actuales promociones en curso de comercialización y promociones ya entregadas, existen diversas reclamaciones y litigios relacionados con problemas surgidos en ejercicios anteriores y con posterioridad a su finalización.

Durante el Ejercicio 1.995 se han producido diversas circunstancias (incremento del volumen de las reclamaciones, sistemática repetición de los conceptos reclamados y otros) que aconsejan, de acuerdo con el criterio de la Dirección actual de la Sociedad, actuar con la máxima prudencia en la evaluación y cobertura de los riesgos previsibles futuros que se puedan poner de manifiesto en la conclusión definitiva de los procesos actualmente en curso y los que se pudieran iniciar por las mismas causas.

Por dicho motivo, se ha constituido durante el presente ejercicio, una provisión por importe de 547 millones de pesetas, aproximadamente, con el objeto de cubrir el riesgo estimado por los servicios técnicos en relación con estos aspectos. Dicha provisión ha sido registrada en el epígrafe "Provisión por pérdidas promociones terminadas", del Pasivo del Balance de Situación al 31 de Octubre de 1.995, adjunto.

Adicionalmente a este hecho, los nuevos Gestores de la Sociedad han modificado las políticas de comercialización y desarrollo de determinados activos inmobiliarios, con el objetivo de acelerar los procesos de realización comercial de los mismos. Dicho cambio de estrategia consiste, básicamente, en la desinversión total del aparcamiento "Virgen del Rocío" (Sevilla), en lugar de su venta por unidades individuales, la venta del solar de la calle Albasanz, adquirido en ejercicios anteriores con la intención de llevar a cabo su promoción y desarrollo y la promoción de solares en "Coto Carcedo" (Asturias). En este sentido, la Sociedad ha efectuado una provisión de 285 millones de pesetas para cubrir las minusvalías estimadas, habiendo recogido su importe en el concepto de "Provisión por depreciación de Existencias".

El desglose del concepto de existencias corresponde al siguiente detalle:

Edificios en Venta	Existencias	Provisiones	Neto
BAMI-Sur (Sevilla)	246.285	78.920	167.365
Aparc. Virgen del Rocío (Sevilla)	473.760	0	473.760
Coto Carcedo (Avilés)	811.743	180.165	631.578
Los Almendros (Alicante)	1.548.739	345.870	1.201.869
Otros	86.903	8.680	78.223
Total ...	3.167.430	614.635	2.552.795

Terrenos y Solares	Existencias	Provisiones	Neto
El Carambolo (Sevilla)	193.604	97.000	96.604
Coto Carcedo (Avilés)	400.426	54.773	345.653
Getafe (Madrid)	115.000	115.000	0
Otros	10.000	1.000	9.000
Total ...	719.030	267.773	451.257

Obras en Curso	Existencias	Provisiones	Neto
Coto Carcedo (Avilés)	42.066	42.066	0
Parcela 6 (Sevilla)	249.092	0	249.092
Paterna (Valencia)	501.005	0	501.005
Albasanz 15 (Madrid)	792.984	47.984	745.000
Total ...	1.585.147	90.050	1.495.097
TOTAL EXISTENCIAS ...			
	5.471.607	972.458	4.499.149

El movimiento habido durante el Ejercicio ha sido:

Existencias	Incrementos	Disminuciones	Neto
Edificios en Venta	662.407	798.738	(136.331)
Terrenos y Solares	133.340	0	133.340
Obras en Curso	579.728	627.877	(48.149)
Total ...	1.375.475	1.426.615	(51.140)

Provisiones	Incrementos	Disminuciones	Neto
Edificios en Venta	23.680	132.175	(108.495)
Terrenos y Solares	170.773	54.774	115.999
Obras en Curso	90.050	0	90.050
Total ...	284.503	186.949	97.554

Al 31 de octubre de 1995 existen activos por un importe total de 1.546.532 Mptas. hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo al 31 de octubre de 1995 asciende a 1.274.395 Mptas. (véase Nota 13), y activos por un importe total de 308.046 Mptas. hipotecados en garantía de deudas con acreedores comerciales documentadas en efectos a pagar cuyo importe a 31 de octubre de 1995 asciende a 105.029 Mptas. de las cuales 45.204 Mptas. vencen a largo plazo.

Al 31 de Octubre de 1.995 se encuentran capitalizados en este epígrafe, intereses por importe de 282.739 Mptas.

(9) **CLIENTES POR VENTAS Y
PRESTACIONES DE SERVICIOS**

Esta cuenta se desglosa, al 31 de octubre de 1995, en los siguientes epígrafes:



	Miles de Pesetas	Provisiones
Cientes por ventas	139.162	25.510
Efectos a cobrar a corto plazo	156.107	24.900
Cientes por efectos impagados	59.254	0
	354.523	50.410

Las citadas Provisiones se han recogido en la cuenta "Provisión por insolvencias de tráfico".

El saldo de clientes por ventas recoge, en parte, el importe pendiente de cobro de las hipotecas que, afectando a inmuebles vendidos, al cierre del ejercicio estaban pendientes de subrogar a los clientes, a la espera de la tramitación de las correspondientes escrituras públicas.

El movimiento producido en el Ejercicio asciende a las siguientes cifras:

Saldo Clientes 31.10.94	544.669
Contratos formalizados Ejercicio 94/95	691.350
Cobros formalizados Ejercicio 94/95	(881.496)
Saldo Clientes 31.10.95	354.523

(10) DEUDORES VARIOS Y PROVISIONES POR INSOLVENCIAS

En este capítulo se recogen deudas no comerciales y en ellas se encuentran los siguientes conceptos:

		Provisiones
Deudores de Dudoso Cobro	73.450	73.450
Provisiones de Fondos	23.762	23.762
Otras Deudas	165.377	124.942
Total ...	262.589	222.154

Las citadas Provisiones se han recogido en la cuenta "Provisión por insolvencias de tráfico".

Del citado total se encontraban provisionados anteriormente la totalidad de deudores de dudoso cobro, luego la provisión neta del Ejercicio por este concepto asciende a 148.704 Mptas.

**(11) INVERSIONES FINANCIERAS
TEMPORALES**

La Sociedad mantiene invertidos sus excesos de tesorería en inversiones financieras que renueva mensualmente. Dichas inversiones han generado un interés anual que oscila entre el 8 % y el 9 %.

Las inversiones financieras de la Sociedad al 31 de octubre de 1995 son las siguientes:

Banco	Inversión	Miles de pesetas
Central Hispanoamericano	Repo. Deuda	100.000
Caja de Madrid	Repo. Deuda	50.000
Banco de Asturias	I.P.F.	50.000
Bancaja	Repo. Deuda	50.000
Total inversiones financieras temporales ...		250.000

(12) FONDOS PROPIOS

Las pérdidas del Ejercicio han reducido el patrimonio de la Sociedad por debajo de las dos terceras partes del Capital Social. De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, dicha situación debe restituirse en el plazo de un año, desde el 31 de Octubre de 1.995. Los Administradores de la Sociedad estiman que los resultados del Ejercicio 1.996 posibilitarán dicho hecho.

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio 1994/1995 ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas			
	Saldo al 1-11-94	Distribución de Resultados	Resultado del Ejercicio	Saldo al 31-10-95
Capital social	5.191.175	-	-	5.191.175
Prima de emisión de acciones	4.751.498	-	-	4.751.498
Reserva legal	595.218	22.170	-	617.388
Reservas voluntarias	1.511.069	199.520	-	1.710.589
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(7.333.312)	-	-	(7.333.312)
	4.715.648			4.937.338
Resultado del ejercicio	221.690	(221.690)	(1.672.260)	(1.672.260)
	4.937.338	-	(1.672.260)	3.265.078

Capital social-

El capital social está representado por 10.382.351 acciones al portador de 500 pesetas de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase y con idénticos derechos y totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de octubre de 1995 los accionistas de BAMÍ con participación directa o indirecta igual o superior al 10% son Compañía Inmobiliaria Valenciana, S.A. (CIVSA), Compañía de Transportes e Inversiones (C.T.I.) y el Banco Central Hispanoamericano, S.A. con una participación del orden del 12% y del 10%, respectivamente.

Cotizan en el mercado continuo de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, la totalidad de las acciones que representan el capital social de la Sociedad.

Reserva legal-

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles para este fin.

(13) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO A LARGO PLAZO

En este epígrafe se recogen los créditos hipotecarios afectados a las diversas promociones de la Sociedad que, en el momento de la entrega de las viviendas, quedarán subrogados a los compradores mediante escritura pública.

Dichos créditos hipotecarios tienen supeditada su amortización al ritmo de escrituración de las ventas realizadas por la Sociedad a lo largo de los años de vida de los mismos.



Banco	Promociones	Saldo Dispuesto al 31-10-95 Miles de pesetas	Tipo de Interés Anual	Pendiente de Disponer	Gastos Financieros
Hipotecario de España	Bami-Sur	66.352	12'10%	32.048	11.110
Banco Asturias	Coto Carcedo	481.933	11'75%	0	64.725
Caja de Madrid	Los Almendros	447.661	11'50%	120.198	59.455
La Caixa	Ap. Virgen Rocio	271.449	9'75%	119.891	3.915
Bancaja	Paterna	7.000	10'48%	532.732	306
Total deudas con entidades de crédito ...		1.274.395		804.869	139.511

Del saldo dispuesto al 31 de octubre de 1995, 53.764 Mptas. vencen a corto plazo en base a los plazos de amortización originales de los préstamos.

Los intereses devengados pendientes de vencimiento al 31 de octubre de 1995, que corresponden a los préstamos hipotecarios, se han clasificado a corto plazo por un importe de 29.221 Mptas., reconocidos en el epígrafe de "Deudas por intereses" del balance de situación al 31 de octubre de 1995 adjunto.

Las promociones de viviendas corresponden a uso libre, excepto las de Paterna, que afectan a modalidad Vivienda Protección Oficial.

(14) ACREEDORES COMERCIALES A LARGO PLAZO

Los vencimientos de las deudas con acreedores comerciales a largo plazo representadas por efectos a pagar son 196.322 Mptas..

El pago de estos importes se encuentra garantizado con hipotecas sobre diversos activos de la promoción en venta Los Almendros (Alicante) (véase Nota 8) así como con avales concertados con el Banco Central Hispanoamericano que a 31 de octubre de 1995 ascendían a 308.046 Mptas.

(15) ANTICIPOS DE CLIENTES

El saldo que se recoge en este epígrafe corresponde al importe de efectivo y letras de cambio a corto plazo, recibidas de clientes por contratos formalizados, pendientes de entrega de las viviendas.



(16) SITUACIÓN FISCAL

Los saldos con Hacienda Pública que se recogen en los epígrafes de Administraciones públicas del balance de situación al 31 de octubre de 1995 adjunto, tanto en el activo como en el pasivo del mismo, son los siguientes:

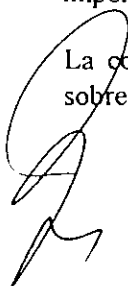
	Miles de Pesetas
Saldos deudores-	
Impuesto sobre el Valor Añadido a recuperar	26.428
Hacienda pública deudora- crédito por pérdidas a compensar del Ejercicio 1993/1994	159.610
Ayuntamiento Sevilla	147.987
Pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades a recuperar Ejercicio 1993/1994	4.534
Hacienda pública deudora por diversos conceptos	690
Total saldos deudores ...	339.249
Saldos acreedores-	
Actas en conformidad con vencimiento en el ejercicio 1995/1996	15.040
Impuesto Valor Añadido	35.790
Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	4.537
Organismos Oficiales	20.253
Total saldos acreedores ...	75.620

Teniendo en cuenta el resultado negativo del Ejercicio, la Empresa ha considerado conveniente provisionar la cifra de 159.610 Mptas., que fué recogida en el Ejercicio anterior, encontrándose dicha cifra incluida en el epígrafe "Provisión por insolvencias de tráfico".

Impuesto sobre Sociedades-

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:



	Miles de Pesetas
Resultado contable del ejercicio	(1.672.260)
Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores	(191.948)
Gastos fiscalmente no deducibles	17.580
Diferencias temporales Provisiones	1.505.859
Base imponible negativa (Resultado fiscal)	(340.769)

Para los ejercicios 1991/1992 , 1992/1993 y 1993/1994, la Sociedad ha declarado a efectos del Impuesto sobre Sociedades las siguientes bases imponibles negativas:

Ejercicio	Miles de Pesetas
1991/1992	1.592.391
1992/1993	1.561.625
1993/1994	2.599.827

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas fiscales de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los siete ejercicios siguientes. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron.

Como consecuencia de la revisión por parte de la Hacienda Pública de las declaraciones de impuestos de la Sociedad de los ejercicios 1987/1988 a 1990/1991 para el impuesto sobre Sociedades y 1987 a 1992 para los demás impuestos, quedan pendientes de pago al 31 de octubre de 1995 actas firmadas por la Sociedad por importe de 15.040 Mptas. a corto plazo, que vencieron y se liquidaron en el mes de Noviembre de 1.995.

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeta, correspondientes a los siguientes ejercicios:

Impuesto	Ejercicios
Impuesto sobre Sociedades	1992/1993 a 1994/1995
Impuesto sobre el Valor Añadido	1993 y 1994 y 1995
Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales	1993 y 1994 y 1995
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	1993 y 1994 y 1995
Impuesto de actividades económicas por m ² vendidos	1993 y 1994 y 1995

No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de la inspección de los ejercicios pendientes.



(17) PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de octubre de 1995 la Sociedad tiene concedidos ante terceros avales y garantías por importe de 862.553 Mptas., siendo el Banco Central Hispanoamericano (500.448 Mptas.), Fianzas y Crédito (342.105 Mptas.) y Caja Madrid (20.000 Mptas.) las entidades avalistas.

La naturaleza de estos avales puede dividirse en 4 tipos:

1. Avales ante Tribunales Económicos Administrativos por recursos presentados como consecuencia de las controversias derivadas de las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal.
2. Avales ante el Tesoro Público por diferimiento en el pago de impuestos, hasta un total de 11.023 Mptas., al 31 de octubre de 1995.
3. Avales garantizando el pago de efectos a pagar a proveedores cuyo importe asciende a 308.046 Mptas. al 31 de octubre de 1995.
4. Avales ante Ayuntamientos y otras Entidades Públicas, para garantizar la terminación de obras de urbanización y construcción, etc., propios de la actividad promotora de la Compañía por un importe de 543.484 Mptas. al 31 de octubre de 1995.

Según se indica en la Nota 8, la Sociedad ha constituido durante el Ejercicio 1.995 una Provisión de 547 millones de pesetas, con el objeto de cubrir el máximo riesgo estimado en la reclamación de diversos conceptos relacionados con Promociones entregadas o en curso de promoción. En este sentido, los Administradores de la Sociedad no esperan que se deriven perjuicios adicionales a los ya provisionados.

(18) INGRESOS Y GASTOS

Las ventas del ejercicio 1994/1995 se han realizado en el mercado nacional, estando distribuidas geográficamente en los distintos lugares donde la Sociedad está llevando a cabo sus promociones. El desglose de las mismas por conceptos es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Ventas de edificios cosntruidos	600.250
Ventas de inmuebles para arrendamiento	39.500
Ventas de aparcamientos	51.600
Total ...	691.350



Afectan íntegramente los dos primeros conceptos a viviendas uso residencial.

El desglose de la partida "Variación provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1994/1995 adjunta es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Variación de provisiones de existencias (véase Nota 8)	186.948
Variación de provisión de insolvencias	8.009
Variación de provisión por terminación de obra	33.627
Total ...	228.584

Adicionalmente, el concepto "Provisiones del Ejercicio" corresponde al siguiente detalle:

Provisiones	Miles de Pesetas
Por inmovilizado material	150.404
Por depreciación valores negociables	165.379
Por existencias	284.503
Por deudores varios e insolvencias tráfico	358.724
Por pasivos contingentes	546.850
Total ...	1.505.860

El número medio de personas empleadas en la Sociedad durante el ejercicio económico ha sido el siguiente, distribuido por categorías:

Categoría	Número
Directivos	3
Técnicos	2
Administrativos	11
Operarios	2
Total ...	18

Al 31 de octubre de 1995 la plantilla de la Sociedad asciende a 16 personas, lo que supone una reducción de 5 personas sobre la plantilla al inicio del ejercicio.



Los resultados de ejercicios anteriores se desglosan en los siguientes conceptos:

Concepto	Miles de Pesetas
Gastos de ejercicios anteriores-	
Actas Inspección	15.040
Promoción Las Laderas	1.470
Promoción La Palmera	0
Promoción Coto Carcedo	349
Otros	7.072
Total gastos y pérdidas ...	23.931
Anulaciones ventas	18.775
Otros	21.186
Total ingresos y beneficios ...	39.961

Durante el ejercicio 1993/1994 el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía condenó al Ayuntamiento de Sevilla al pago a la Sociedad de unos importes indebidamente cobrados en el año 1989 que ascendían a 91.889 Mptas. más los intereses legales devengados. Estos últimos ascienden a 31 de octubre de 1995 a 56.097 Mptas. y han venido siendo registrados en cada Ejercicio en el epígrafe "Otros intereses e ingresos asimilados". El importe total a cobrar al Ayuntamiento de Sevilla, 147.987 Mptas., se encuentra registrado en el epígrafe "Administraciones Públicas" del balance de situación al 31 de octubre de 1995 adjunto. Dicha sentencia se encuentra recurrida ante el Tribunal Supremo por el Ayuntamiento de Sevilla, estimando la Sociedad que será ratificada.

Adicionalmente, dentro de los ingresos se incluyen 100.000 Mptas. correspondientes a recuperaciones de gastos incurridos por la Sociedad. La cuenta a cobrar originada por dichas recuperaciones se encuentra registrada en el epígrafe "Deudores Varios" del balance de situación al 31 de octubre de 1995.

(19) OTRA INFORMACIÓN

La remuneración global de los miembros del Consejo de Administración supone un total de 51.280 Mptas. al 31 de octubre de 1995, e incluye los siguientes conceptos:



	Miles de Pesetas
Sueldos y salarios	29.500
Dietas	3.000
Otros conceptos	18.780

Dicho importe se encuentra recogido en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1994/1995.

No existen anticipos ni créditos concedidos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración.

(20) TRANSACCIONES ENTRE EMPRESAS DEL GRUPO

Durante el Ejercicio se han producido las siguientes operaciones entre Empresas del Grupo:

COMPañA DE TRANSPORTES E INVERSIONES,		
Cobros de dividendos	4.337.000	Ptas.
Pago por Asesoramiento	40.000.000	Ptas.
COMPañA INMOBILIARIA VALENCIANA, S.A.		
Cobro por dividendos	7.396.000	Ptas.
Compra de acciones	69.988.000	Ptas.
Pago por Asesoramiento	24.000.000	Ptas.
Pago por compra de Terrenos	130.000.000	Ptas.
PROMOVILLA, S.A.		
Pago por comercialización y honorarios	55.362.000	Ptas.



(21) CUADRO DE FINANCIACION DE LOS
EJERCICIO 1994/1995 Y 1993/1994

APLICACIONES	Miles de Pesetas	
	Ejercicio 94/95	Ejercicio 93/94
Recursos aplicados en las operaciones	743.210	131.799
Adquisición de inmovilizado		
Inmovilizado Material	466.547	7.297
Inmovilizado Financiero	77.086	248.190
Variación efectos largo plazo	19.817	0
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito y efectos a pagar	422.695	3.209.380
Administraciones Públicas	0	424.442
TOTAL APLICACIONES ...	1.729.355	4.021.108

ORIGENES	Miles de Pesetas	
	Ejercicio 94/95	Ejercicio 93/94
Deuda a largo plazo	0	172
Cancelación o traspaso a corto		
Efectos a cobrar largo plazo	0	49.558
Depósitos y fianzas constituidos	0	1.239
Enajenación inmobiliaria		
Inmovilizaciones materiales	16.745	100.500
Inmovilizaciones financieras	17.034	2.470.000
TOTAL ORIGENES ...	33.779	2.621.469
Exceso APLICACIONES sobre ORIGENES (disminución Capital Circulante)	1.695.576	1.399.639



VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	Ejercicio 94/95		Ejercicio 93/94	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	0	80.889	0	5.689.004
Deudores	0	816.121	0	152.764
Acreedores	249.473	0	3.310.755	0
Inversiones financieras temporales	0	1.074.103	1.324.103	0
Tesorería	26.064	0	0	192.729
TOTAL...	275.537	1.971.113	4.634.858	6.034.497

Variación CAPITAL CIRCULANTE	1.695.576	1.399.639
-------------------------------------	------------------	------------------

CONCILIACION DEL RESULTADO

(Recursos aplicados en las operaciones)

	Ejercicio 94/95	Ejercicio 93/94
Resultado del Ejercicio	(1.672.260)	221.690
Amortización Gastos Establecimiento	44.424	36.329
Dotación amortización inmovilizado material	21.993	6294
Dotación provisión inmovilizado material	150.404	0
Dotación provisión inmovilizado financiero	165.379	0
Dotación provisión riesgos y gastos	546.850	0
Enajenación inmovilizaciones	0	(396.112)
TOTAL...	743.210	(131.799)



INFORME
DE GESTION

BAMI

SOCIEDAD ANONIMA
INMOBILIARIA
DE CONSTRUCCIONES
Y TERRENOS

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by a series of loops and a final downward stroke.

1. EL EJERCICIO ECONOMICO DE LA SOCIEDAD

1.1. Resultado Económico

El Ejercicio Económico, que abarca el período 1 de Noviembre de 1.994 a 31 de Octubre de 1.995, ha sido negativo en 1.672.260 Mptas., fundamentalmente, como consecuencia de las siguientes circunstancias:

1ª.- La evolución de las rentas ha resultado negativa, por cuanto que las 42 ventas netas de viviendas y las 59 ventas de plazas de garaje lo han sido con reducciones de precio y, consiguientemente, eliminando prácticamente el margen comercial.

2ª.- En los primeros meses del año 1.995 se iniciaron las Promociones de Parcela 6 (Sevilla) y Paterna (Valencia), que constituyen la construcción y venta de 55 y 74 viviendas y plazas de garaje, promociones que se encuentran en fase de construcción y venta, por lo que no pueden ser objeto de valoración de los márgenes comerciales correspondientes, al no darse las condiciones necesarias impuestas por el Plan General de Contabilidad.

3ª La falta de ventas de viviendas y plazas de garaje, originan el mantenimiento de la carga financiera, que corresponde a los préstamos hipotecarios de viviendas no vendidas.

4ª Se ha realizado Provisiones por importe de 1.505.859 Mptas.

A continuación se relacionan los hechos más relevantes ocurridos en las distintas áreas funcionales de la Empresa:

Area Técnica

Aparcamiento "Virgen del Rocío"

En el mes de Mayo de 1.995 se finalizaron las obras de construcción del Aparcamiento "Virgen del Rocío", que se encuentra situado en la Barriada BAMI de Sevilla. Consta de 454 plazas de garaje.

Parcela 6 - "BAMI-Sur"

En el mes de Marzo de 1.995, se iniciaron las obras de construcción de 55 viviendas y plazas de garaje en la denominada Parcela 6, que se encuentra ubicada también en las inmediaciones de la citada Barriada BAMI. Se espera su finalización en el mes de Junio de 1.996.

Promoción Paterna (Valencia)

También en el mes de Marzo de 1.995 se ha iniciado la primera fase, que consta de 74 viviendas y plazas de garaje; de las denominadas Viviendas de Protección Oficial, régimen general.

Igualmente, en el mes de Marzo de 1.995 se ha iniciado la construcción de 184 plazas de garaje, que pertenecen 71 de ellas a la primera fase, y el resto a la segunda fase.

En los primeros meses del año 1.996 se estima se iniciará la gestión financiera encaminada a conseguir la financiación necesaria de la construcción de las 107 viviendas de la segunda fase.

Diversos inconvenientes surgidos en los colindantes de la parcela sobre la que se están construyendo las viviendas, vienen demorando la construcción. Se espera, no obstante, que los problemas surgidos puedan resolverse en breve plazo.

Reserva de Suelo

Durante el Ejercicio Económico no se ha conseguido comprar suelo alguno para iniciar nuevas promociones.

Por ello, la superficie edificable al 31 de Octubre de 1.995 se concreta en las siguientes cifras:

	Superf. Terreno	Superf. Edificable
COTO CARCEDO (Asturias)	37.121	50.121
GETAFE (Madrid)		
Parcela comercial	899	815
Campo de golf	26.679	791
PATERNA PARC - 2ª Fase (Valencia)	3.297	13.225
ALBASANZ 15 (Madrid)	4.958	14.874
TOTAL ...	72.960	72.826

Se da la circunstancia, tanto en Getafe como en Albasanz 15, que las modificaciones realizadas por los Aytos. respectivos en los Planes Generales de Urbanización han reducido en 1.200 m. y en 3.000 m la edificabilidad inicialmente establecida.

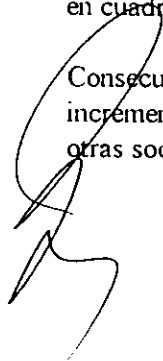
Se está por ello estudiando la posibilidad de reclamar la indemnización que corresponda.

Area Comercial

Durante el Ejercicio Económico 1 Noviembre 1.994 al 31 Octubre 1.995, PROMOVILLA, S.A. entidad en la que BAMÍ mantiene una participación del 42,7 % , ha sido la que ha venido operando comercialmente por cuenta de nuestra Sociedad.

El resultado de la gestión no ha sido brillante, como lo demuestran las cifras que se van a detallar en cuadros que se mencionarán a continuación.

Consecuentemente con ello, se han firmado últimamente una serie de medidas, como son las de incrementar la publicidad de nuestros productos y la conveniencia de ampliar las actividades con otras sociedades de intermediación, sin que ninguna de ellas pudiera gozar de exclusividad.



Ventas

A continuación se mencionarán por promociones y conceptos las ventas realizadas en el Ejercicio Económico por:

- Ventas en importe
- Ventas por unidades
- Ventas por metros cuadrados

1.- VENTAS EN IMPORTE (En miles de Pesetas)

VIVIENDAS	Ventas	Anulaciones	Neto
Sevilla			
"BAMI-Sur" Fases 2 a 4	164.110	80.250	83.860
Jardín de la Palmera (Dúplex)	35.000	35.000	0
C. Alcalá de Guadaira, 16	39.500	0	39.500
Viv. tomadas a cambio	27.600	0	27.600
Total Sevilla ...	266.210	115.250	150.960
Asturias			
Coto Carcedo (Viviendas)	27.155	34.600	(7.445)
Coto Carcedo (Chalets)	42.600	0	42.600
Total Asturias ...	69.755	34.600	35.155
Alicante			
Los Almendros	374.100	0	374.100
Total Alicante ...	374.100	0	374.100
TOTAL VIVIENDAS ...	710.065	149.850	560.215

GARAJES	Ventas	Anulaciones	Neto
Sevilla			
"BAMI-Sur" Fases 1 a 4	9.150	5.400	3.750
"BAMI-Sur" (Parcela 1)	51.600	0	51.600
Total Sevilla ...	60.750	5.400	55.350
Asturias			
Coto Carcedo	1.117	0	1.117
Total Asturias ...	1.117	0	1.117
Alicante			
Los Almendros	15.950	0	15.950
Total Alicante ...	15.950	0	15.950
TOTAL GARAJES...	77.817	5.400	72.417

LOCALES COMERCIALES	Ventas	Anulaciones	Neto
Asturias			
Coto Carcedo	1.500	0	1.500
Total Asturias ...	1.500	0	1.500
TOTAL L. COMERCIALES ...	1.500	0	1.500

TRASTEROS	Ventas	Anulaciones	Neto
Alicante			
Los Almendros	200	0	200
Total Alicante ...	200	0	200
TOTAL TRASTEROS ...	200	0	200

PARCELAS	Ventas	Anulaciones	Neto
Madrid			
Getafe (Comerciales)	33.000	0	33.000
Total Madrid ...	33.000	0	33.000
Sevilla			
Parcela 1 s/ rasante	24.018	0	24.018
Total Sevilla ...	24.018	0	24.018
TOTAL PARCELAS ...	57.018	0	27.018
TOTAL NETO ...			691.350

2.- VENTAS EN UNIDADES

VIVIENDAS	Existencias al 31.10.94	EJERCICIO 1.994 - 1.995			Existencias al 31.10.95	Ventas Acumuladas
		Ventas	Anulaciones	Neto		
Sevilla						
C. Alcalá de Guadaira 3-5	2	0	0	0	2	62
BAMI-Sur (Fases 1 a 4)	10	12	6	6	4	266
Jardin Palmera (dúplex)	1	1	1	0	1	67
Jardin Palmera (chalets)	0	0	0	0	0	48
Viv. tomadas a cambio	7	2	0	2	5	5
Total Sevilla ...	20	15	7	8	12	448
Asturias						
Coto Carcedo (Viviendas)	15	3	3	0	15	15
Coto Carcedo (Chalets)	39	3	0	3	36	10
Total Asturias ...	54	6	3	3	51	25
Alicante						
Los Almendros	117	31	0	31	86	64
Total Alicante ...	117	31	0	31	86	64
TOTAL ...	191	52	10	42	149	537

GARAJES	Existencias al 31.10.94	EJERCICIO 1.994 - 1.995			Existencias al 31.10.95	Ventas Acumuladas
		Ventas	Anulaciones	Neto		
Sevilla						
BAMI-Sur (Fases 1 a 4)	122	8	6	2	120	161
BAMI-Sur (Parcela 1)	454	31	0	31	423	31
Jardin Palmera	2	2	2	0	2	133
Total Sevilla ...	578	41	8	33	545	325
Asturias						
Coto Carcedo	18	5	3	2	16	17
Total Asturias ...	18	5	3	2	16	17
Alicante						
Los Almendros	131	13	0	13	118	35
Total Alicante ...	131	13	0	13	118	35
TOTAL ...	727	59	11	48	679	377

L. COMERCIALES	Existencias al 31.10.94	EJERCICIO 1.994 - 1.995			Existencias al 31.10.95	Ventas Acumuladas
		Ventas	Anulaciones	Neto		
Asturias						
Coto Carcedo	3	1	0	1	2	4
Total Asturias ...	3	1	0	1	2	4
Alicante						
Los Almendros	14	0	0	0	14	0
Total Alicante ...	14	0	0	0	14	0
TOTAL ...	17	1	0	1	16	4

TRASTEROS	Existencias al 31.10.94	EJERCICIO 1.994 - 1.995			Existencias al 31.10.95	Ventas Acumuladas
		Ventas	Anulaciones	Neto		
Alicante						
Los Almendros	7	1	0	1	6	2
Total Alicante ...	7	1	0	1	6	2
TOTAL ...	7	1	0	1	6	2

PARCELAS	Existencias al 31.10.94	EJERCICIO 1.994 - 1.995			Existencias al 31.10.95	Ventas Acumuladas
		Ventas	Anulaciones	Neto		
Madrid						
Getafe: Comerciales	0	1	2	-1	1	1
Getafe: Campo de Golf	0	0	1	-1	1	0
Total Madrid ...	0	1	3	-2	2	1
Sevilla						
Urbanización "Los Cerros"	1	0	0	0	1	0
Total Sevilla ...	1	0	0	0	1	0
TOTAL ...	1	1	3	-2	3	1

3.- VENTAS POR METROS CUADRADOS

VIVIENDAS	Existencias al 31.10.94	EJERCICIO 1.994 - 1.995			Existencias al 31.10.95
		Ventas	Anulaciones	Neto	
Sevilla					
C. Alcalá de Guadaira 3-5	153	0	0	0	153
BAMI-Sur (Fases 1 a 4)	1.197	1.309	640	669	528
Jardin Palmera (dúplex)	118	315	315	0	118
Jardin Palmera (chalets)	0	0	0	0	0
Viv. tomadas a cambio	687	218	0	218	469
Total Sevilla ...	2.155	1.842	955	887	1268
Asturias					
Coto Carcedo (Viviendas)	1.717	285	356	-71	1.788
Coto Carcedo (Chalets)	7.677	559	0	559	7.118
Total Asturias ...	9.394	844	356	488	8.906
Alicante					
Los Almendros	15.516	3.962	0	3.962	11.554
Total Alicante ...	15.516	3.962	0	3.962	11.554
TOTAL ...	27.065	6.648	1.311	5.337	21.728

GARAJES	Existencias al 31.10.94	EJERCICIO 1.994 - 1.995			Existencias al 31.10.95
		Ventas	Anulaciones	Neto	
<u>Sevilla</u>					
BAMI-Sur (Fases 1 a 4)	5.918	176	108	68	5.850
BAMI-Sur (Parcela 1)	10.638	750	0	750	9.888
Jardin de la Palmera	63	122	122	0	63
Total Sevilla ...	16.619	1048	230	818	15.801
<u>Asturias</u>					
Coto Carcedo	698	204	117	87	611
Total Asturias ...	698	204	117	87	611
<u>Alicante</u>					
Los Almendros	3.605	386	0	386	3.219
Total Alicante ...	3.605	386	0	386	3.219
TOTAL ...	20.922	1.638	347	1.291	19.631

L.COMERCIALES	Existencias al 31.10.94	EJERCICIO 1.994 - 1.995			Existencias al 31.10.95
		Ventas	Anulaciones	Neto	
<u>Asturias</u>					
Coto Carcedo	611	36	0	36	575
Total Asturias ...	611	36	0	36	575
<u>Alicante</u>					
Los Almendros	2.221	0	0	0	2.221
Total Alicante ...	2.221	0	0	0	2.221
TOTAL ...	2.832	36	0	36	2.796

TRASTEROS	Existencias al 31.10.94	EJERCICIO 1.994 - 1.995			Existencias al 31.10.95
		Ventas	Anulaciones	Neto	
<u>Alicante</u>					
Los Almendros	40	9	0	9	31
Total Alicante ...	40	9	0	9	31
TOTAL ...	40	9	0	9	31

PARCELAS	Existencias al 31.10.94	EJERCICIO 1.994 - 1.995			Existencias al 31.10.95
		Ventas	Anulaciones	Neto	
<u>Madrid</u>					
Getafe: Comerciales	0	754	1.653	-899	899
Getafe. Campo de Golf	0	0	26.679	0	26.679
Total Madrid ...	0	754	28.332	-899	27.578
<u>Sevilla</u>					
Urbanización "Los Cerros"	1.135	0	0	0	1.135
Total Sevilla...	1.135	0	0	0	1.135
TOTAL ...	1.135	754	28.332	-899	28.713

Igualmente, de la financiación en curso de ejercicio, al 31 de Octubre de 1.995 las ventas formalizadas mediante contrato de compraventa ascienden a las siguientes cifras:

	Nº de viviendas	Contratos	Pendientes de vta.
Parcela 6 (Sevilla)	55	27	28
Paterna (Valencia)	74	24	50
Total	129	51	78

	Nº de garajes	Contratos	Pendientes de vta.
Parcela 6 (Sevilla)	57	27	30
Paterna (Valencia)	84	24	60
Total	141	51	95

	Nº de trasteros	Contratos	Pendientes de vta.
Parcela 6 (Sevilla)	39	26	13
Paterna (Valencia)	17	8	9
Total	56	34	22

Alquileres

Con independencia de lo anterior, ante la dificultad de venta, se ha optado por recurrir al alquiler de viviendas, garajes y locales comerciales, habiendo procedido en tal sentido al alquiler de lo siguiente:

VIVIENDAS	
Castillo Alcalá de Guadaira (Sevilla)	2 viviendas
Coto Carcedo (Asturias)	4 viviendas
Total viviendas ...	6 viviendas
GARAJES	
BAMI-Sur 4ª Fase (Sevilla)	13 plazas
Aparc. Virgen del Rocío (Sevilla)	1 plaza
Los Almendros (Alicante)	1 plaza
Total garajes ...	15 plazas
LOCALES COMERCIALES	
Los Almendros	1 local

Area económico-financiera

Durante el Ejercicio Económico del 1 de Noviembre de 1.994 al 31 de Octubre de 1.995, la Sociedad ha venido colocando sus excesos de Tesorería en aquellos Bancos en que las condiciones se preveían como más favorables.

Tales colocaciones normalmente se han venido estableciendo con plazos semanales, quincenales o mensuales y han venido permitiendo que las promociones de Sevilla y Paterna se hayan ido desarrollando sin pedir cantidad alguna a los créditos concedidos para la financiación de la construcción y venta de las viviendas.

Los Bancos que están financiando las citadas promociones en construcción son:

Parcela 6 (Sevilla):

Financiación conseguida a través del BANCO EXTERIOR DE ESPAÑA.

"Paterna Parc" (Valencia):

1ª Fase.- Financiación conseguida a través de BANCAJA.

Es de destacar las facilidades que ambas Entidades financieras nos dieron para el establecimiento de las correspondientes pólizas de crédito, en el caso del primero y de préstamo, en el caso del segundo.

Evolución bursátil

De acuerdo con la información recibida de la Bolsa de Madrid, la evolución bursátil que se ha producido durante los meses de Noviembre de 1.994 a Octubre de 1.995 es la siguiente:

MES / AÑO	Títulos contratados	Nominal	Cotización máxima	Cotización mínima	Cotización media
Noviembre 94	405.488	202.744.000	449	406	428
Diciembre 94	889.663	444.831.500	423	325	374
Enero 95	302.226	110.338.998	385	350	365
Febrero 95	174.563	64.282.935	380	350	368
Marzo 95	204.966	67.856.282	374	301	331
Abril 95	137.688	47.509.910	375	308	344
Mayo 95	378.539	148.456.497	411	360	392
Junio 95	276.438	97.433.520	389	332	352
Julio 95	407.216	137.724.557	368	320	338
Agosto 95	619.703	219.391.202	374	330	353
Septiembre 95	443.033	144.202.994	350	311	325
Octubre 95	658.767	205.756.730	334	281	312
TOTAL ...	4.898.290	1.890.529.125	449	281	357

Durante el Ejercicio Económico nuestra Sociedad no ha adquirido acción alguna de BAMI. Consiguientemente con ello, no se ha producido incidencia alguna en la cotización de sus acciones.



2.- EVOLUCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Durante el Ejercicio Económico 01.11.94/31.10.95 se han producido las siguientes modificaciones en el Consejo de Administración:

El 30 de Noviembre de 1.994 se acepta el cese del Consejero Delegado D. Francisco Contreras Orihuela.

El 25 de Enero de 1.995 se aceptan las dimisiones del Vicepresidente, D. Manuel Fernández Trueba y del Consejero, D. Agustín Silvela de la Hidalga.

En la misma fecha se incorporó al Consejo como Vicepresidente, D. Juan José Morera Guajardo. Tal nombramiento fué ratificado en la Junta General Ordinaria celebrada el 28 de Abril de 1.995.

El 30 de Junio de 1.995 presentó su dimisión el Consejero D. Francisco Piqueras Navalón.

Con posterioridad al 31 de Octubre de 1.995, fecha de cierre del Ejercicio Económico, se han producido además los siguientes cambios en el Consejo:

- El 18 de Diciembre de 1.995 presentó su dimisión el Presidente del Consejo, D. Rafael Gómez Perezagua, incorporándose al mismo, como Consejero y Presidente, D. José Luis Fominaya Cisneros.
- El 15 de Febrero de 1.996 presentaron su dimisión D. Juan José Morera Guajardo, Vicepresidente del Consejo y D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca, Consejero.

En la misma fecha se incorporaron al Consejo D. Ernesto Jiménez Astorga y D. Rafael Galán Física.

A la fecha de confección de la Memoria e Informe de Gestión, el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por:

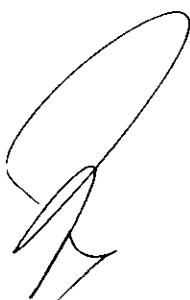
Presidente:	D. José Luis Fominaya Cisneros
Consejeros:	D. Ernesto Jiménez Astorga
	D. Rafael Galán Física
Consejero-Secretario:	D. Félix Benítez de Lugo y Guillén



3.- RECURSOS HUMANOS

Durante el Ejercicio Económico 01.11.94 / 31.12.95 se ha producido la siguiente evolución en la plantilla de la Sociedad:

	ALTAS	BAJAS	Plantilla 31.10.95
Directivos	1	1	3
Técnicos	0	3	1
Administrativos	2	2	11
Subalternos	0	1	1
Total ...	3	7	16



FORMULACION
DE CUENTAS E
INFORME DE GESTION

BAMI

SOCIEDAD ANONIMA
INMOBILIARIA
DE CONSTRUCCIONES
Y TERRENOS

BALANCE DE SITUACION AL 31 de OCTUBRE DE 1.995

ACTIVO		PASIVO	
B) INMOVILIZADO		A) FONDOS PROPIOS	
I. Gastos de establecimiento	35.112.240	I. Capital suscrito	5.191.175.500
II. Inmovilizaciones materiales		II. Prima de Emisión	4.751.497.588
Inmuebles para arrendamiento	1.109.165	III. Reservas	
Inmuebles para uso propio	413.816.990	Reserva legal	617.386.520
Mobiliario y enseres	67.916.795	Otras Reservas	1.710.589.423
Equipos para proceso de información	24.373.584		
Amortizaciones	(40.385.837)	V. Resultados Ejercicios anteriores	
Provisiones	(150.404.000)	Resultados negativos Ejercicios anteriores	(7.333.311.342)
IV. Inmovilizaciones financieras			
Participaciones en empresas asociadas	318.178.509	VI. Pérdidas y Ganancias	(1.672.260.341)
Provisiones	(165.379.000)		<u>3.265.077.348</u>
Depósitos y fianzas constituidas largo plazo	3.038.375		
Efectos a cobrar a largo plazo	76.932.384		
	<u>584.309.205</u>	B) PROVISIONES RIESGOS Y GASTOS	546.850.000
		D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	
D) ACTIVO CIRCULANTE		II. Deudas con entidades de crédito	1.274.394.753
II. Existencias		Acreeedores por operaciones de tráfico	
Edificios construídos	3.167.429.808	Deudas representadas por efectos a pagar	196.321.583
Terrenos y solares	719.029.514	Otros Acreeedores	
Obra en curso	1.585.146.960	Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	996.310
Provisiones	(972.458.173)		<u>1.471.712.646</u>
III. Deudores			
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	354.523.581	E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	
Deudores varios	262.588.686	II. Deudas con entidades de crédito	
Administraciones públicas	339.248.938	Préstamos y otras deudas	5.803.945
Provisiones	(432.173.258)	Deudas por intereses	29.221.000
IV. Inversiones financieras temporales	250.000.000	IV. Acreeedores comerciales	
VI. Tesorería	104.984.980	Anticipos de clientes	158.575.997
	<u>5.378.321.036</u>	Deudas por compra o prestaciones de servicios	91.128.281
		Deudas representadas por efectos a pagar	311.585.528
		V. Otras deudas no comerciales	
		Administraciones Públicas	75.621.145
		Otras deudas	7.054.351
			<u>678.990.247</u>
TOTAL ACTIVO ...	5.962.630.241	TOTAL PASIVO ...	5.962.630.241



CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Ejercicio 01.11.89 / 01.10.90

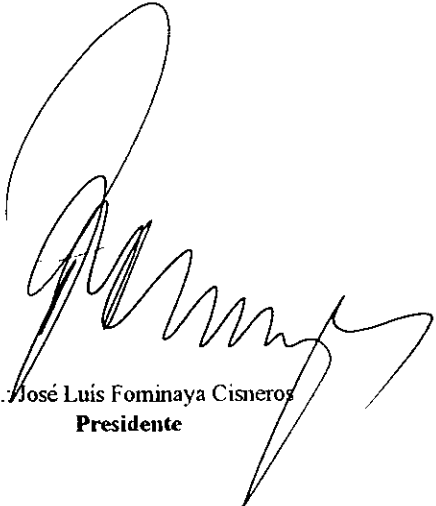
INGRESOS		
Importe neto de la cifra de negocios		
Ventas	691.350.241	
Arrendamientos	16.218.713	707.568.954
Prestaciones de servicios	100.000.000	100.000.000
Otros ingresos de explotación	60.466.328	60.466.328
GASTOS		
Coste de ventas		
Reducción Existencias	(683.007.394)	
Compras de Existencias	0	(683.007.394)
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimilados	(162.498.663)	
Cargas sociales	(18.654.562)	(181.153.225)
Dotaciones para amortización de inmovilizado	(66.416.525)	(66.416.525)
Variación provisiones tráfico	(414.641.919)	(414.641.919)
Otros gastos de explotación		
Servicios exteriores	(240.949.283)	
Tributos	(44.016.846)	
Otros gastos de gestión corriente	(29.518.929)	(314.485.058)
RESULTADOS DE EXPLOTACION (Pérdida)		(791.668.839)
Otros intereses e ingresos asimilados	107.507.149	
Gastos financieros y asimilados	(141.495.255)	(33.988.106)
Variación provisión inmovilizado material		(150.404.000)
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS		(184.392.106)
Gastos y pérdidas de otros Ejercicios	(23.931.169)	
Ingresos y beneficios de otros Ejercicios	39.960.773	16.029.604
Variación provisión inmovilizado financiero		(165.379.000)
Variación provisiones perdidas promociones terminadas		(546.850.000)
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS		(696.199.396)
PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS		(1.672.260.341)
RESULTADOS DEL EJERCICIO (Pérdidas)		(1.672.260.341)



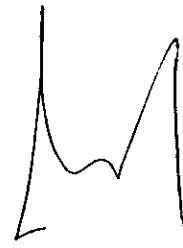
BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS
FORMULACIÓN DE CUENTAS E INFORME DE GESTIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 171 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores de BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, abajo firmantes, formulan las Cuentas Anuales, Propuesta de Aplicación de Resultados e Informe de Gestión, que están recogidos en el presente documento que, para su identificación, aparece firmado por el Presidente de la Sociedad, D. José Luis Fominaya Cisneros.

Madrid, 11 de Abril de 1.996



Fdo. José Luis Fominaya Cisneros
Presidente



Fdo.: Ernesto Jiménez Astorga
Consejero

Fdo.: Rafael Galán Física
Consejero