

BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE  
CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

**C N M V**

Registro de Auditorías

Emisores

Nº 5369

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 1996-97  
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

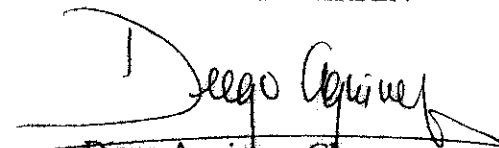
A los Accionistas de

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 1997 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1996-97, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1996-97. Con fecha 24 de enero de 1997 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 1995-96 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1996-97 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS al 31 de octubre de 1997 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.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1996-97 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 forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1996-97. 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 Churrua

4 de marzo de 1998

**BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA  
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 1996/1997,  
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA**

**BANIL SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS**

**BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE OCTUBRE DE 1996 Y 31 DE OCTUBRE DE 1997**  
(Miles de pesos)

	Ejercicio 31/10/97	Ejercicio 31/10/96		Ejercicio 31/10/97	Ejercicio 31/10/96
<b>INMOVILIZADO</b>			<b>FONDOS PROPIOS (Nota 12)</b>		
Gastos de establecimiento (Nota 6)		13.272	Capital suscrito	3.218.529	5.191.175
<b>Inmovilizaciones materiales (Nota 7)</b>			Prima de emisión	-	4.751.498
Inmuebles para arrendamiento	1.109	1.109	Reservas-	-	2.327.976
Inmuebles para uso propio	407.269	413.817	Reserva legal	-	617.387
Mobiliario y enseres	38.129	38.129	Otras reservas	-	1.710.589
Equipos para proceso de información	4.547	4.547	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(49.585)	(9.005.571)
Amortizaciones	(54.769)	(41.746)	Pérdidas y Ganancias	(697.281)	(96.133)
Provisiones	(108.539)	(109.000)	<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>	<b>2.471.663</b>	<b>3.168.945</b>
	<u>287.746</u>	<u>306.856</u>			
<b>Inmovilizaciones financieras (Nota 8)</b>			<b>PROVISIÓN PARA INGRESOS Y GASTOS</b>	<u>120.000</u>	<u>530.082</u>
Participaciones en empresas del grupo	473	473			
Provisiones	(473)	(473)	<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>		
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	281	9.048	Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	958.389	1.744.094
	<u>281</u>	<u>9.048</u>	Acreeedores por operaciones de tráfico	-	5.874
<b>Efectos a cobrar a largo plazo</b>	<u>4.939</u>	<u>9.519</u>	Deudas representadas por efectos a pagar	-	5.874
	<u>292.966</u>	<u>338.695</u>	Otros acreedores	2.210	2.335
<b>TOTAL INMOVILIZADO</b>			Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	960.599	1.752.305
				<u>960.599</u>	<u>1.752.305</u>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>					
Existencias (Nota 9)	1.910.367	2.849.813	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>		
Edificios construidos	25.010	52.070	Deudas con entidades de crédito (Nota 14)		
Edificios adquiridos	1.542.758	1.503.254	Deudas con entidades de crédito	3.387	86.104
Terrenos y solares	253.916	980.340	Préstamo y otras deudas	6.580	12.100
Obras en curso	(639.995)	(864.673)	Deudas por intereses	9.967	98.204
Provisiones	3.092.056	4.520.804			
<b>Deudores</b>			<b>Acreeedores comerciales</b>		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 10)	222.116	755.368	Anticipos de clientes (Nota 14)	8.354	102.042
Deudores varios (Nota 11)	32.731	282.847	Deudas por compras o prestaciones de servicios	213.053	94.170
Administraciones Públicas (Nota 15)	150.142	241.718	Deudas representadas por efectos pagar	66.385	327.154
Provisiones	(76.291)	(86.786)		<u>287.792</u>	<u>523.366</u>
	<u>328.698</u>	<u>1.193.147</u>			
<b>Inversiones financieras temporales</b>	-	-	<b>Otras deudas no comerciales</b>		
Depósitos constituidos	2.000	6.689	Administraciones Públicas (Nota 15)	70.060	47.303
Tesorería	227.120	67.040	Otras deudas	2.759	4.972
			Provisiones por terminación	20.000	1.200
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<u>3.649.874</u>	<u>5.787.680</u>		<u>390.578</u>	<u>675.045</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>3.942.840</u>	<u>6.126.375</u>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<u>3.942.840</u>	<u>6.126.375</u>

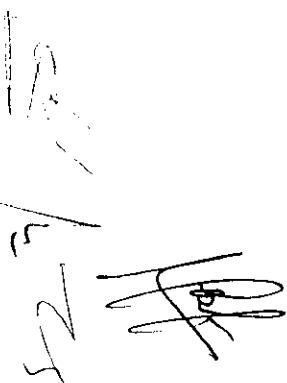
Las Notas 1 a 20 descriptas en la Memoria forman parte integrante del balance de situación al 31 de octubre de 1997

**BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABEVYADAS**  
**CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 OCTUBRE DE 1996 Y EL 31 DE OCTUBRE DE 1997**  
(Miles de Pesos)

	Ejercicio 31/10/97	Ejercicio 31/10/96		Ejercicio 31/10/97	Ejercicio 31/10/96
<b>GASTOS</b>			<b>HABER</b>		
Reducción de existencias y promociones en curso y edificios construidos	1 655 870	845 547	<b>INGRESOS</b>		
Aprovisionamientos	27 060	-	Importe neto de la cifra de negocios		
Consumo de edificios adquiridos	103 863	-	Ventas	1 641 399	992 816
Consumo de terrenos y solares	249 132	-	Ingresos por arrendamientos	32 623	2 234
Obras y servicios realizados por terceros	-	-	Prestadores de servicios	-	-
Consumo de otros aprovisionamientos	380 055	-	Devoluciones sobre ventas	(32 713)	-
<b>Gastos de personal</b>			<b>Otros ingresos de explotación</b>	1 621 307	993 050
Sueldos, salarios y asimilados (Nota 19)	141 354	97 832	Ingresos accesorios y de gestión	10 493	1 455
Cargas sociales	15 501	17 286			
<b>Dotaciones para amortización de inmovilizado</b>					
Varación de las provisiones de tráfico (Nota 9)	156 856	115 112			
Varación de provisiones de existencias	26 379	34 890			
Varación de otras provisiones de tráfico	(224 678)	(65 719)			
	41 820	(51 502)			
<b>Otros gastos de explotación</b>	(212 858)	(117 221)			
Servicios exteriores	163 321	141 020			
Tributos	36 425	43 257			
Otros gastos de gestión corriente	13 986	18 970			
	213 732	203 247			
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN</b>			<b>PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>	598 234	85 070
<b>Gastos financieros y actividades</b>			<b>Otros intereses e ingresos asimilados</b>		
Por deudas con empresas del grupo	-	-	Otros intereses	4 225	11 048
Por deudas con empresas asociadas	171 460	156 474			
Por deudas con terceros y gastos asimilados	171 460	156 474			
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>			<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	1 67 235	145 426
<b>BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			<b>PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	765 469	230 496
Varación de las provisiones de inmovilizado	(461)	-	Beneficio en enajenación de inmovilizado	7 536	-
Varación provisiones varias y pérdidas promociones	(192 091)	60 000	Beneficios por operaciones con acciones propias	256	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado	-	768	Ingresos extraordinarios (Nota 18)	76 000	202 500
Material, material y catena de control	200 749	182	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	11 919	10 727
Pérdidas por operaciones con acciones propias	-	-			
Gastos extraordinarios (Nota 17)	19 326	17 914			
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	68 188	134 363			
<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>			<b>RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>		
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	-	-	<b>PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	697 281	96 133
Impuesto sobre Sociedades	-	-			
Otros impuestos	-	-			
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>			<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)</b>	697 281	96 133

Las Notas 1 a 20 detalladas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 1996/1997



# BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA

## DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE OCTUBRE DE 1.997

#### (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 nº 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.

#### (2) PROYECTO DE FUSIÓN


La Junta General Extraordinaria de Accionistas reunida el día 18 de diciembre de 1997, aprobó el proyecto de fusión de BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos mediante la absorción de las sociedades Algetares, S.L., Golf de Aldeamayor, S.A., Benalmar 2000, S.L. y Alva 94, S.A.

Los balances de fusión de las sociedades fueron los cerrados el día 30 de junio de 1997, elaborados con los mismos métodos y criterios de presentación de las cuentas anuales y verificados por las firmas auditoras Arthur Andersen y KPMG Peat Marwick.

El tipo de canje de las acciones aprobado en la citada Junta es el siguiente:

- 18,74 acciones de nueva emisión de BAMI de trescientas diez pesetas de valor nominal cada una por cada participación de Algetares, S.L. de mil pesetas de valor nominal cada una.
- 766,76 acciones de nueva emisión de BAMI de trescientas diez pesetas de valor nominal cada una por cada acción de Golf de Aldeamayor, S.A. de diez mil pesetas de valor nominal cada una.
- 7,81 acciones de nueva emisión de BAMI de trescientas diez pesetas de valor nominal cada una por cada participación de Benalmar 2000, S.L. de mil pesetas de valor nominal cada una.
- 198,28 acciones de nueva emisión de BAMI de trescientas diez pesetas de valor nominal cada una por cada acción de Alva 94, S.A. de diez mil pesetas de valor nominal cada una.

25 / 10 / 97



La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de BAMÍ será el 1 de julio de 1997.

La escritura de fusión de estas sociedades está pendiente de otorgamiento.

Por dicho motivo las cuentas anuales adjuntas sólo corresponden al ejercicio 1996/1997 de Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos y no incluyen los saldos ni las operaciones de las sociedades fusionadas a dicha fecha.

No obstante, tal y como se ha indicado anteriormente, los resultados de dichas sociedades fusionadas por el periodo comprendido entre el 1 de julio y el 31 de octubre de 1997 corresponden íntegramente a la sociedad y han ascendido a 176.291 miles de pesetas, de acuerdo con los estados financieros no auditados de dichas compañías.

**(3) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

**Imagen fiel-**

Las cuentas anuales del Ejercicio 1996/1997 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad de las empresas inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

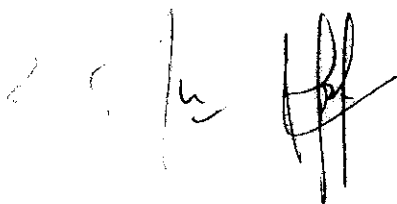
Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

**(4) PROPUESTA DE APLICACION DE RESULTADOS**

El resultado neto del Ejercicio 1996/1997 asciende a 697.281 miles de pesetas de pérdidas. Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General Ordinaria de Accionistas su aplicación.

**(5) 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 1997, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom of the page.



**a) Gastos de establecimiento-**

Los gastos de establecimiento están formados por gastos de ampliaciones de capital que 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.

Durante el Ejercicio 1996/1997, el importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias por este concepto ha sido de 13.272 miles de pesetas.

**b) Inmovilizado material-**

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran al precio de adquisición o al coste de producción.

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 1996/1997, el importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias por este concepto ha sido de 13.106 miles de pesetas.

**c) Inversiones financieras-**

Las inversiones financieras se hallan valoradas a coste de adquisición, o a valor de mercado, determinado basándose en el valor teórico-contable de las participaciones o al precio de venta a terceros con posterioridad al cierre del Ejercicio, si este fuese menor.

6816



*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 realización, si éste fuera 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 "Promociones en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado o esté sustancialmente terminada en el Ejercicio.

La Sociedad recoge en el Balance de Situación, en concepto de "Provisión para terminación de obra" los importes correspondientes a los gastos pendientes para finalizar aquellas obras que se dan por terminadas.

*e) Impuesto sobre Beneficios-*

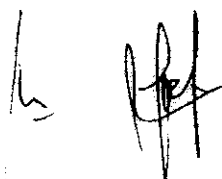
El gasto por Impuesto sobre Sociedades del Ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones 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.

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.

(6) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El movimiento habido durante el Ejercicio 1996/1997 en el epígrafe de "Gastos de establecimiento" ha sido el siguiente:


	Miles de Pesetas
Saldo al 31 de octubre de 1996	13.272
Adiciones	-
Amortización	(13.272)
Saldo al 31 de octubre de 1997	-

(7) INMOVILIZACIONES MATERIALES

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 31-10-96	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31-10-97
Coste:				
Inmuebles para arrendamiento	1.109	0	0	1.109
Inmuebles para uso propio	413.817	0	(6.548)	407.269
Equipos para proceso informático	4.547	0	0	4.547
Mobiliario y enseres	38.129	0	0	38.129
<b>Total ...</b>	<b>457.602</b>	<b>0</b>	<b>(6.548)</b>	<b>451.054</b>

756



	Miles de Pesetas			
	Saldo al 31-10-96	Dotaciones	Disminu- ciones	Saldo al 31-10-97
<b>Amortizaciones:</b>				
Inmuebles para uso propio	(15.686)	(8.172)	84	(23.774)
Equipos para proceso informático	(2.698)	(1.140)	0	(3.838)
Mobiliario y enseres	(23.363)	(3.794)	0	(27.157)
<b>Total ...</b>	<b>(41.747)</b>	<b>(13.106)</b>	<b>84</b>	<b>(54.769)</b>

	Miles de Pesetas			
	Saldo al 31-10-96	Dotaciones	Disminu- ciones	Saldo al 31-10-97
<b>Provisiones:</b>				
Inmuebles para uso propio	(109.000)	0	461	(108.539)
<b>Total ...</b>	<b>(109.000)</b>	<b>0</b>	<b>461</b>	<b>(108.539)</b>

	Miles de Pesetas			
	Saldo al 31-10-96	Dotaciones	Disminu- ciones	Saldo al 31-10-97
<b>Inmovilizado material neto:</b>	<b>306.856</b>	<b>545</b>	<b>(19.654)</b>	<b>287.747</b>

Al 31 de octubre de 1997, existen activos por un importe de 274.956 miles de pesetas hipotecados en garantía de un préstamo, cuyo saldo al 31 de octubre de 1997 asciende a 251.358 miles de pesetas. (véase Nota 13 )

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.

23



(8) INVERSIONES FINANCIERAS

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

	Miles de Pesetas			
	Saldo al 31-10-96	Aumentos	Disminuciones	Saldo al 31-10-97
Valores con carácter de inmovilizaciones	473	0	0	473
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	9.048	0	(8.767)	281
Provisiones	(473)	0	0	(473)
	9.048	0	(8.767)	281

(9) EXISTENCIAS

La composición de las Existencias al 31 de Octubre de 1997 es la siguiente:

Edificios en Venta	Existencias	Provisiones	Neto
BAMI-Sur (Sevilla)	95.690	(36.958)	58.732
Coto Carcedo (Avilés)	425.250	(91.002)	334.248
Los Almendros (Alicante)	1.001.159	(222.644)	778.515
Paterna Parc (Valencia)	381.583	0	381.583
Otros	31.695	(2.498)	29.197
<b>Total ...</b>	<b>1.935.377</b>	<b>(353.102)</b>	<b>1.582.275</b>

Terrenos y Solares	Existencias	Provisiones	Neto
El Carambolo (Sevilla)	194.146	(97.000)	97.146
Coto Carcedo (Avilés)	409.910	(54.773)	355.137
Getafe (Madrid)	11.137	(11.137)	0
La Paloma (Málaga)	133.653	0	133.653
Albasanz (Madrid)	793.912	(47.984)	745.928
<b>Total...</b>	<b>1.542.758</b>	<b>(210.894)</b>	<b>1.331.864</b>

Obras en Curso	Existencias	Provisiones	Neto
Paterna 2ª Fase (Valencia)	253.916	(76.000)	177.916
Total...	253.916	(76.000)	177.916
<b>TOTAL EXISTENCIAS...</b>	<b>3.732.051</b>	<b>(639.996)</b>	<b>3.092.055</b>

El movimiento habido durante el Ejercicio ha sido:

Existencias	Traspasos e Incrementos	Disminuciones	Neto
Edificios en Venta	862.154	(1.828.660)	(966.506)
Terrenos y Solares	154.505	(115.000)	39.505
Obras en Curso	87.690	(814.114)	(726.424)
<b>Total ...</b>	<b>1.104.349</b>	<b>(2.757.774)</b>	<b>(1.653.425)</b>

Al 31 de Octubre de 1997 existen activos por un importe total de 1.274.784 miles de pesetas hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo al 31 de octubre de 1997 asciende a 707.031 miles de pesetas. (véase Nota 13).

Al 31 de Octubre de 1997 no se encuentran capitalizados en este epígrafe, intereses por importe significativo.

(10) CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS

Esta cuenta se desglosa, al 31 de Octubre de 1997, en los siguientes epígrafes:

	Miles de Pesetas	Provisiones
Cientes por ventas	91.860	(13.089)
Efectos a cobrar a corto plazo	22.483	0
Cientes por efectos impagados	59.588	0
Efectos descontados ptes. Vto.	3.387	0
Cientes de dudoso cobro	44.798	(44.798)
	<b>222.116</b>	<b>(57.887)</b>

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 31.10.96	755.368
Contratos formalizados Ejercicio 96/97	765.728
Cobros formalizados Ejercicio 96/97	(1.343.778)
Reclasificación	44.798
Saldo Clientes 31.10.97	222.116

(11) DEUDORES VARIOS Y PROVISIONES  
POR INSOLVENCIAS

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

	Miles de Ptas.	Provisiones
Gastos anticipados	1.929	0
Provisiones de Fondos	19.517	(11.898)
Otras Deudas	11.285	(6.507)
<b>Total ...</b>	<b>32.731</b>	<b>(18.405)</b>

(12) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el Ejercicio 1996/1997 ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas				
	Saldo al 1-11-96	Distribución Resultado	Compensación Pérdidas	Resultado Ejercicio	Saldo al 31-10-97
Capital social	5.191.175	-	(1.972.646)	-	3.218.529
Prima de emisión de acciones	4.751.498	-	(4.751.498)	-	-
Reserva legal	617.388	-	(617.388)	-	-
Reservas voluntarias	1.710.589	-	(1.710.589)	-	-
Resultados negativos de Ejercicios anteriores	(9.005.572)	(96.133)	9.052.121	-	(49.584)
Resultado del Ejercicio	3.265.078				
	(96.133)	96.133	-	(697.281)	(697.281)
	<b>3.168.945</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(697.281)</b>	<b>2.471.664</b>

Las pérdidas del Ejercicio 94/95 redujeron el patrimonio de la Sociedad por debajo de las dos terceras partes del Capital Social.

Con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad y de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de abril de 1997 acordó :

- Aplicar la totalidad de las reservas de la Sociedad, ascendentes a 7.079.475 miles de pesetas, a la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.
- La reducción del capital social, mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 190 pesetas, quedando el nuevo valor nominal de cada una de las acciones establecido en 310 pesetas.

#### **Capital social-**

El capital social está representado por 10.382.351 acciones al portador de 310 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 1997 no existe accionista alguno con una participación directa o indirecta igual o superior al 10%.

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, o para compensar resultados negativos de la Compañía.

#### **(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.





Banco	Promociones	Saldo Dispuesto al 31-10-97 Miles de pesetas	Tipo de Interés Anual	Pendiente De Disponer	Gastos Financieros
Central Hispano	"Recoletos 20"	251.358	9,50%	0	21.482
Banco Asturias	"Coto Carcedo"	202.845	12,75%	0	44.925
Central Hispano	"Los Almendros"	151.118	8,00%	0	1.100
Caja de Madrid	"Los Almendros"	213.490	9,25%	0	33.163
Bancaja	"Paterna Parc"	126.354	10,48%	103.381	26.969
Banco Exterior	"Parcela 6"	13.224	6,25%	2.004	6.643
<b>Total deudas con entidades de crédito ...</b>		<b>958.389</b>		<b>105.385</b>	<b>134.282</b>

Los intereses devengados pendientes de vencimiento al 31 de octubre de 1997, que corresponden a los préstamos hipotecarios, se han clasificado a corto plazo por un importe de 6.580 miles de pesetas, reconocidos en el epígrafe de "Deudas por intereses" del Balance de Situación al 31 de octubre de 1997 adjunto.

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


#### (14) ANTICIPOS DE CLIENTES

El saldo que se recoge en este epígrafe corresponde al importe de efectivo recibido de clientes por señales.

#### (15) SITUACIÓN FISCAL

Los saldos que se recogen en los epígrafes de Administraciones públicas del Balance de Situación al 31 de octubre de 1997 adjunto, tanto en el activo como en el pasivo del mismo, son los siguientes:

	Miles de Pesetas
<b>Saldos deudores-</b>	
Ayuntamiento Sevilla	147.987
Hacienda pública retenciones y pagos a cuenta	1.465
Hacienda pública deudora por diversos conceptos	690
<b>Total saldos deudores...</b>	<b>150.142</b>
<b>Saldos acreedores-</b>	
Hacienda pública acreedor por IRPF	(3.975)
Hacienda pública acreedor por IVA	(42.269)
Hacienda pública acreedor por otros conceptos	(19.930)
Organismos de Seguridad Social	(3.886)
<b>Total saldos acreedores...</b>	<b>(70.060)</b>

7 ) / u = 

### Impuesto sobre Sociedades-

El Impuesto sobre Sociedades se calcula basándose en el 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	(697.281)
Diferencias temporales con origen en Ejercicios anteriores	(721.076)
Gastos fiscalmente no deducibles	0
Diferencias temporales Provisiones	76.000
Base imponible negativa (Resultado fiscal)	(1.342.357)

Para los Ejercicios 1991/1992, 1992/1993, 1993/1994, 1994/1995 y 1995/1996 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
1994/1995	340.769
1995/1996	611.357

De acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas de un Ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con las bases imponibles positivas 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.

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 1995/1996
Impuesto sobre el Valor Añadido	1993 a 1996
Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales	1993 a 1996
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	1993 a 1996
Impuesto de actividades económicas por m <sup>2</sup> vendidos	1993 a 1996

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

(16) PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de octubre de 1997 la Sociedad tiene concedidos ante terceros avales y garantías por importe de 141.840 miles de pesetas, siendo el Banco Central Hispanoamericano (131.417 miles de pesetas) y Caja Madrid (10.423 miles de pesetas) las entidades avalistas.


La naturaleza de estos avales puede dividirse en 3 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 35.711 miles de pesetas, al 31 de octubre de 1997.
3. 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 106.129 miles de pesetas al 31 de octubre de 1997.

(17) INGRESOS Y GASTOS

Las ventas del Ejercicio 1996/1997 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:

25 / 6



	Miles de Pesetas
Ventas de edificios construidos	1.641.399
Devoluciones de ventas	(52.715)
Ingresos por arrendamiento	32.623
<b>Total ...</b>	<b>1.621.307</b>

Afectan íntegramente los dos primeros conceptos a viviendas de uso residencial.

El desglose de la partida "Variación provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias del Ejercicio 1996/1997 adjunta es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Variación de provisiones de existencias (véase Nota 9)	(224.678)
Variación de provisión de insolvencias	11.820
<b>Total ...</b>	<b>(212.858)</b>

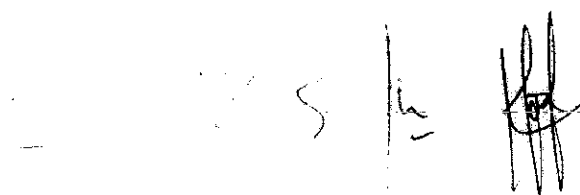
El número medio de personas empleadas en la Sociedad durante el Ejercicio económico ha sido el siguiente, distribuido por categorías:

Categoría	Número
Directivos	1
Técnicos	1
Administrativos	9
Operarios	3
<b>Total ...</b>	<b>14</b>

Los gastos extraordinarios corresponden fundamentalmente a los pagos derivados de los acuerdos alcanzados con los clientes de la promoción "Las Laderas", en Getafe.

#### (18) INGRESOS EXTRAORDINARIOS

Corresponden al cobro de reclamaciones por defectos de construcción de la promoción "Los Almendros".



(19) OTRA INFORMACIÓN

La remuneración global de los miembros del Consejo de Administración supone un total de 24.921 miles de pesetas al 31 de octubre de 1997, e incluye los siguientes conceptos:

	Ejercicio 96/97
	Miles de Pesetas
Sueldos y salarios	19.207
Dietas	5.714
Otros conceptos	0

Dicho importe se encuentra recogido en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias del Ejercicio 1996/1997, cuya cuantía total ha sido de 156.856 miles de pesetas en este Ejercicio, frente a los 115.112 miles de pesetas del pasado, merced a una reconversión de personal fijo, por contrataciones temporales por obra.

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) CUADRO DE FINANCIACION DE LOS  
EJERCICIOS 1996/1997 Y 1995/1996



APLICACIONES	Miles de Pesetas	
	Ejercicio 96/97	Ejercicio 95/96
Recursos obtenidos o aplicados en las operaciones	594.903	(3.989)
Adquisición de inmovilizado		
Inmovilizado Material	-	4.646
Inmovilizado Financiero	-	6.010
Variación efectos largo plazo	-	-
Deuda a largo plazo	-	-
Provisión riesgos y gastos	467.282	80.800
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito y efectos a pagar	791.704	-
<b>TOTAL APLICACIONES ...</b>	<b>1.853.889</b>	<b>87.467</b>
Exceso ORIGENES sobre APLICACIONES (aumento del Capital Circulante)		414.502
<b>TOTAL ...</b>	<b>1.853.889</b>	<b>501.969</b>

ORIGENES	Miles de Pesetas	
	Ejercicio 96/97	Ejercicio 95/96
Deudas a largo plazo	-	-
Cancelación o traspaso a corto		
Efectos a cobrar largo plazo	4.580	67.413
Depósitos y fianzas constituidos	8.767	-
Enajenación inmobiliaria		
Inmovilizaciones materiales	6.003	1.166
Inmovilizaciones financieras		152.800
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito y efectos a pagar	-	280.590
<b>TOTAL ORIGENES ...</b>	<b>19.350</b>	<b>501.969</b>
Exceso APLICACIONES sobre ORIGENES (disminución del Capital Circulante)	1.834.539	
<b>TOTAL ...</b>	<b>1.853.889</b>	<b>501.969</b>

23 / 4




VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	Ejercicio 96/97		Ejercicio 95/96	
	Aumentos	Disminución	Aumentos	Disminución
Existencias		1 428.748	21.655	-
Deudores		884.379	668.959	-
Acreeedores	323.197		5.144	-
Inversiones financieras temporales			-	250.000
Tesorería	160.080		-	37.945
Depósitos constituidos		4.689	6.689	-
<b>TOTAL ...</b>	<b>483.277</b>	<b>2.317.816</b>	<b>702.447</b>	<b>287.945</b>
<b>Variación CAPITALCIRCULANTE aumento/(disminución)</b>		<b>(1.834.539)</b>	<b>414.502</b>	

### CONCILIACION DEL RESULTADO

(Recursos aplicados en las operaciones)

	Ejercicio 96/97	Ejercicio 95/96
Resultado del Ejercicio	(697.281)	(96.133)
Amortización Gastos Establecimiento	13.272	21.840
Dotación amortización inmovilizado material	13.106	13.050
Dotación provisión inmovilizado material	-	-
Dotación provisión inmovilizado financiero	-	-
Dotación provisión riesgos y gastos	76.000	65.232
<b>TOTAL ...</b>	<b>(594.903)</b>	<b>3.989</b>

25 / 4



# **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 Resultado e Informe de Gestión, que están recogidos en el presente documento que precede.

Madrid a 30 de enero de 1.998




**Joaquín RIVERO VALCARCE**  
Presidente



**José GRACIA BARBA**  
Consejero



**Miguel MOLINA TERUEL**  
Consejero



**Manuel GONZÁLEZ GARCÍA**  
Consejero Secretario



## INFORME DE GESTIÓN

La confección del presente informe, correspondiente al ejercicio económico de BAMI, de 1 de Noviembre de 1996 a 31 de octubre de 1997, obliga necesariamente a comentar varias fechas que han resultado de importancia para el desarrollo de la Sociedad dentro del citado periodo.

En primer lugar debemos mencionar el día 23 de Mayo, en que Inmopark 92, S.A. y D<sup>a</sup> Helena Rivero López de Carrizosa adquirieron el paquete accionario de referencia de BAMI, hasta esa fecha, propiedad del Banco Central Hispano. La renovación del Consejo de Administración y el nombramiento de D. Joaquín Rivero Valcarce, como Presidente del mismo, produjo la entrada de un nuevo equipo de gestión en la Sociedad.

Como consecuencia del acuerdo del Consejo de Administración de 29 de septiembre se inició un proceso de fusión por absorción de las empresas Algetares S.L., Alva 94 S.A., Golf de Aldeamayor S.A. y Benalmar 2000 S.L., por BAMI S.A.. El condicionado del Proyecto de Fusión dispone que los efectos económicos de la misma, tengan lugar desde el día 1 de julio de 1997. Así, una vez cumplimentados los trámites a que obliga la Ley para el proceso de fusión, todos los datos económicos a partir de dicha fecha, se referirán al resultado fusionado de todas las sociedades implicadas.

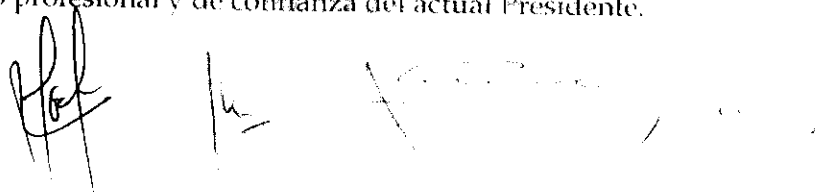
Por último, es necesario mencionar la fecha del 18 de diciembre de 1997, fuera del ejercicio económico comentado, pero con efectos sobre el mismo, dado que la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada ese día, aprobó la fusión a la que se hace referencia en el párrafo anterior. Si bien no ha sido posible formular las Cuentas Anuales contabilizando ya la fusión, por estar pendiente el otorgamiento de la correspondiente escritura, de trámites previos, es preciso hacer referencia en este Informe de Gestión, a los datos económicos fusionados, toda vez que la fusión, fué aprobada en su día por los Sres. Accionistas y no se ha presentado hasta la fecha, impugnación alguna a la misma.

Seguidamente se comentan diferentes aspectos de interés habidos en el transcurso del ejercicio económico 1996-1997.

### (1) PERSONAL

Como paso necesario para el inicio de una nueva y ambiciosa trayectoria de la Sociedad, se procedió al despido de todo el personal anterior, tanto ejecutivo como administrativo, con la excepción de dos personas.

Para hacerse cargo de la dirección, administración y reconducción de BAMI, se incorporó en régimen de comisión de servicio, un equipo humano de gran experiencia del entorno profesional y de confianza del actual Presidente.



(2) SOLARES: ALBASANZ 15.-MADRID  
CARAMBOLO.-CAMAS.(SEVILLA)

Ambos suelos con dificultades urbanísticas ya reseñadas en la Memoria 1995-96, están sometidos a nuevos estudios y gestiones en los Ayuntamientos con el fin de su posibilidad de explotación o de venta.

(3) BAMISUR.-SEVILLA

A principios del periodo había pendientes de venta 4 viviendas y 93 plazas de garaje en el barrio BAMÍ de Sevilla, de las que se han vendido durante el ejercicio las 4 viviendas y 30 garajes

A partir de septiembre 97, la comercialización de los garajes se ha revitalizado con dos acciones concretas: una campaña publicitaria acompañada de visitas personales a los propietarios de las viviendas donde están ubicadas las plazas de garaje y el cierre material de las plazas a vender, que estaban siendo ocupadas por los vecinos sin previa autorización.

	<u>Antes del 30.06.97</u>		<u>Después del 01.07.97</u>		<u>TOTALES EJERCICIO</u>	
	Vivienda	Garajes	Vivienda	Garajes	Vivienda	Garajes
Nº de unidades	4	16	0	14	4	30
Miles de pesetas	54.960	17.020	0	13.550	54.960	30.570

(4) GARAJE VIRGEN DEL ROCIO.-SEVILLA

Las 421 plazas pendientes de venta a principios de noviembre 1996, con los problemas surgidos en sus instalaciones sin resolver aún, problemas a los que se aludió en la Memoria 1995-96, fueron vendidas (418 plazas) en un solo acto, por el nuevo equipo gestor, en fecha 30 de octubre de 1997.

	<u>Antes del 30.06.97</u>	<u>Después del 01.07.97</u>	<u>TOTALES EJERCICIO</u>
	Garajes	Garajes	Garajes
Nº de unidades	0	418	418
Miles de pesetas	0	396.030	396.030

#### (5) LOS ALMENDROS.- ALICANTE

Promoción de viviendas, garajes y locales en la Playa de San Juan, realizada hace más de tres años y con complicadas y costosas reparaciones a efectuar dado su mal estado.

A comienzos del ejercicio quedaban pendientes de venta 79 viviendas, 112 garajes y 14 locales. Se vendieron en total 29 pisos, 34 garajes y 1 local distribuyéndose las ventas, del siguiente modo, según el periodo de gestión:

Primero: Nov 96 a Mayo 97 ..... 10 pisos y 14 garajes.  
Segundo: Jun 97 a Oct 97 ..... 19 pisos y 20 garajes

En las viviendas pendientes de venta, también se están realizando las reparaciones y actualizaciones necesarias que nos permitan venderlas a un ritmo mayor.

	Antes del 30.06.97			Después del 01.07.97			TOTALES EJERCICIO		
	Viv.	Garaj.	Local	Viv.	Garaj.	Local	Viv.	Garaj.	Local
Uds.	10	14	1	19	20	0	29	34	1
Ptas.	116.300	13.815	7.000	215.760	20.300	0	332.060	34.115	7.000

#### (6) PATERNA I.- PATERNA (VALENCIA)

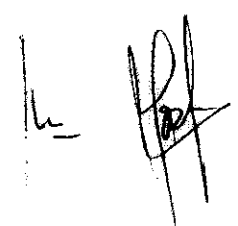
La promoción de 74 viviendas, garajes y locales comerciales, se terminó prácticamente en noviembre-diciembre de 1996, aunque a falta de la Licencia de 1ª Ocupación paralizada por el Ayuntamiento y a falta también de repasos, lo que creó dificultades concretas con algunos compradores.

La Licencia se obtuvo en mayo 97, aunque condicionada a la rectificación de la fachada lateral, lo que nos permitió junto a una rápida y seria acción comercial y de reparaciones y repasos, la entrega de las 48 viviendas con sus garajes, 3 locales y 8 garajes más, no vinculados. Con esta venta se terminó el ejercicio económico.

	Antes del 30.06.97			Después del 01.07.97			TOTALES EJERCICIO		
	Viv.	Garaj.	Local	Viv.	Garaj.	Local	Viv.	Garaj.	Local
Uds.	0	0	0	48	8	3	48	8	3
Ptas.	0	0	0	411.308	8.000	27.800	411.308	8.000	27.800

#### (7) COTO CARCEDO.- CASTRILLON (ASTURIAS)

En dos promociones antiguas, sobre los terrenos de Coto Carcedo, una de ellas de viviendas en altura y otra de viviendas adosadas, quedaban a principio del ejercicio 11 y 32 unidades, respectivamente, sin vender, y con un aspecto interior y exterior que dificultaba su venta.



A lo largo de los doce meses se han conseguido vender 3 unidades de pisos y 16 unidades de adosados, habiendo comenzado en septiembre 97 una intensa campaña de reparaciones a una parte de las viviendas vendidas con anterioridad y a todas las viviendas pendientes de venta.

	<u>Antes del 30.06.97</u>		<u>Después del 01.07.97</u>		<u>TOTALES EJERCICIO</u>	
	Pisos	Adosado	Pisos	Adosado	Pisos	Adosado
Nº de unidades	3	6	0	10	3	16
Miles de pesetas	26.770	87.048	0	132.624	26.770	219.672

#### (8) ALGETARES S.L.

En Algeciras, en terrenos de la Playa de Getares donde la Sociedad realiza varias promociones diferentes, se han contabilizado ventas durante el periodo de fusión, de dos parcelas y una vivienda de la promoción Jardines III.

	<u>Antes del 30.06.97</u>		<u>Después del 01.07.97</u>		<u>TOTALES EJERCICIO</u>	
	Vivienda	Parcelas	Vivienda	Parcelas	Vivienda	Parcelas
Nº de unidades	0	0	1	2	1	2
Miles de pesetas	0	0	9.500	6.000	9.500	6.000

#### (9) ALVA 94 S.A.

Desde el 30 de junio de 1997 y hasta el final del ejercicio, dicha sociedad ha contabilizado la venta de la promoción "La Dehesa II" en su totalidad de 49 unidades de viviendas adosadas, ubicadas en el centro de la población de Burjasot (Valencia)..

Igualmente, en su delegación de Sevilla se han contabilizado las ventas de 4 viviendas, 19 garajes y 13 locales comerciales de la promoción "Simón Verde" en Mairena del Aljarafe (Sevilla)..

VALENCIA	<u>Antes del 30.06.97</u>	<u>Después del 01.07.97</u>	<u>TOTALES EJERCICIO</u>
	Viviendas	Viviendas	Viviendas
Nº de unidades	0	49	49
Miles de pesetas	0	939.738	939.738

SEV	<u>Antes del 30.06.97</u>			<u>Después del 01.07.97</u>			<u>TOTALES EJERCICIO</u>		
	Viv.	Garaj.	Local	Viv.	Garaj.	Local	Viv.	Garaj.	Local
Uds.	0	0	0	4	19	13	4	19	13
Ptas.	0	0	0	27.460	11.340	63.190	27.460	11.340	63.190

(10) BENALMAR 2000 S.L.

Las 46 viviendas realizadas y vendidas en edificio ubicado en primera línea de Playa de Marbella, han sido contabilizadas dentro del periodo de fusión, pues la entrega de llaves se efectuó en Julio 97.

	<u>Antes del 30.06.97</u>	<u>Después del 01.07.97</u>	<u>TOTALES EJERCICIO</u>
	Viviendas	Viviendas	Viviendas
Nº de unidades	0	46	46
Miles de pesetas	0	677.207	677.207

VENTAS TOTALES EN MILES DE PESETAS

	<u>Antes del 30.06.97</u>	<u>Después del 01.07.97</u>	<u>TOTALES EJERCICIO</u>
	Totales	Totales	Totales
Miles de pesetas	330.193	3.045.641	3.375.834

25 | h- [Signature]

## (11) PROMOCIONES EN MARCHA A 31.10.97

	TOTAL UDS.	UDS VENDIDAS	PTES. DE VENTA	SEÑALES	FECHA LLAVES
<b><u>Algeciras</u></b>					
Terrazas IV, adosados	62	53	9	4	FEB 98
Parcelas	45	26	19	9	TERMIN
Apartamentos	59	56	3	3	DIC 97
Terrazas V, adosados	44	30	14	4	ENE 99
Aldea I, adosados	110	106	4	3	DIC 98
Aldea II, adosados	165	75	90	7	JUN 99
<b><u>Alicante</u></b>					
Los Almendros, pisos *	67	17	50	11	TERMIN
<b><u>Asturias</u></b>					
Coto Carcedo, pisos y adosados*	37	14	23	2	TERMIN
Nuevo Carcedo I	40	0	40	2	JUN 99
<b><u>Málaga</u></b>					
La Reserva, pisos	69	67	2	0	JUL 98
Timón I, pisos	47	0	47	40	JUL 99
<b><u>Sevilla</u></b>					
Simón Verde, locales (m2)	3.523	3.080	443	0	TERMIN
Simón Verde, garajes	216	128	88	1	TERMIN
Bamisur, garajes	93	68	25	0	TERMIN
Pisos 2ª mano	6	2	4	0	TERMIN
<b><u>Valencia</u></b>					
Dehesa I y II, adosados	90	88	2	2	TERMIN
Dehesa III, adosados	29	16	13	3	DIC 98
Miramar I, adosados	25	24	1	1	DIC 98
Paterna I, pisos	74	47	27	1	TERMIN
Mas Camarena	18	2	16	8	FEB 99
<b><u>Valladolid</u></b>					
Cigüeñas I, adosados	32	4	28	1	NOV 99
Parcelas	56	12	44	1	MAY 98
* Pendiente venta a junio 97					

(12) RESERVA DE SUELOS AL 31.10.97

Independientemente de los suelos de Albasanz 15 en Madrid y Carambolo en Camas (Sevilla) al cierre del ejercicio contamos con los siguientes solares:

**Algeciras:** parcelas números (2), (3-2) y (3-3), (6), (8), (10-2) y Los Delfines, todas ellas incluidas en el Plan Parcial Getares-A Norte, y con capacidad para más de 1.000 viviendas.

**Asturias:** terrenos de Coto Carcedo, adquiridos por Bami años atrás y sobre los que ya se ha comenzado una nueva promoción de 40 viviendas con el nombre de Nuevo Carcedo I, que figura en el cuadro anterior de Promociones en Marcha.

**Málaga:** dos parcelas en la Avd. Erasa, en la población de Benalmádena Costa, que pronto darán origen a las promociones Timón II y III para 56 viviendas y 12 locales comerciales Asimismo se cuenta con terrenos en Benalmádena Costa para unas 220 viviendas adosadas en lo que denominamos Los Valles.

**Valencia:** terrenos en Paterna, adquiridos por Bami años atrás para una segunda fase de 103 viviendas.

**Valladolid:** 2.000.000 de metros cuadrados de terreno para unas 2.000 viviendas, campo de golf, deportivos, servicios y otros. En el pasado mes de Julio se adquirió al Ayuntamiento los terrenos correspondientes al aprovechamiento medio de cesión obligatoria, con lo que se completó la propiedad.

Handwritten signature and initials, possibly 'Bami', followed by a vertical line and more initials.

(13) BALANCE PROFORMA A 31.10.97

DE

ALGETARES S.L. (\*)

ALVA 94 S.A. (\*)

BAMI S.A.

BENALMAR 2000 S.L. (\*)

GOLF DE ALDEAMAYOR S.A. (\*)

<u>ACTIVO</u>		<u>PASIVO</u>	
Gastos de establecimiento	7.447	Fondos propios	5.888.425
Inmovilizaciones inmateriales	635	Ingresos a distrib.varios ejerc.	2.129
Inmovilizaciones materiales	325.599	Acreeedores a largo plazo	2.740.374
Inmovilizaciones financieras	19.166	Acreeedores a corto plazo	3.186.199
Deudores oper.tráfico a l/plazo	5.116		
Existencias	9.646.345		
Deudores	1.155.179		
Inversiones financieras temporales	94.959		
Tesoreria	560.752		
Ajustes por periodificación	1.929		
<b><u>TOTAL ACTIVO</u></b>	<b><u>11.817.127</u></b>	<b><u>TOTAL PASIVO</u></b>	<b><u>11.817.127</u></b>
Valores expresado en miles de pesetas			

PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31.10.97

<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>
Reducción de existencias de promo- ciones en curso y edif.construidos	Importe neto de la cifra de negocio
2.158.533	3.355.928
Aprovisionamientos	Otros Gastos Explotación
1.353.577	204.343
Gastos de Personal	Pérdida de Explotación
207.933	207.141
Dotac.para amortiz.de inmovilizado	Otros intereses e ingresos asimilados
28.158	6.827
Variaciones de las provisiones de tráfico	Resultados Financieros Negativos
- 211.699	189.946
Otros Gastos de Explotación	Pérdidas de Actividades Ordinarias
230.910	397.087
Gastos Financieros y asimilados	Resultados Extraordinarios Negativos
196.773	123.903
Variación de provisiones de inmov	Pérdida antes de Impuestos
- 461	520.990
Gastos extraordinarios	Resultado del Ejercicio (PÉRDIDAS)
200.749	520.990
Gastos y Pérdidas de otros ejercicios	
19.326	
Valores expresados en miles de pesetas	

(\*) Balance y Cuenta de pérdidas y ganancias sin auditar



El detalle de resultados por sociedades es el siguiente:


**PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
al 31.10.97  
detalle por Sociedades

	<u>Pérdidas</u>	<u>Beneficios</u>
Algetares S.A.		1.176
Alva 94 S.A.		91.138
<b>Bami S.A.</b>	<b>697.281</b>	
Benalmar 2000 S.L.		106.538
Golf de Aldeamayor S.A.	22.561	
	<u>719.842</u>	<u>198.852</u>

Valores expresados en miles de pesetas.

**PÉRDIDAS**

**520.990**



#### (14) EVOLUCIÓN BURSÁTIL

De acuerdo con la información recibida de la Bolsa de Madrid, la evolución bursátil que se ha producido durante el ejercicio económico de BAMI, es la siguiente:

MES/AÑO	Títulos contratados	Efectivo	Cotización máxima	Cotización mínima	Cotización media
Noviembre 96	889.184	148.428.644	184	150	166
Diciembre 96	1.602.004	319.974.713	225	175	199
Enero 97	2.348.606	540.575.299	268	181	230
Febrero 97	2.245.793	597.208.623	295	233	265
Marzo 97	1.380.932	359.213.190	279	236	260
Abril 97	2.303.883	580.273.654	270	230	251
Mayo 97	8.187.470	2.843.525.199	460	260	356
Junio 97	3.607.636	1.395.658.829	424	326	386
Julio 97	1.914.132	764.732.374	440	351	399
Agosto 97	469.323	169.095.971	379	339	360
Septiembre 97	3.229.464	1.607.705.753	646	333	497
Octubre 97	2.928.960	1.514.417.111	628	406	517
TOTAL ...	31.107.387	10.840.809.360			

Este último punto del Informe de Gestión, viene a confirmar lo expuesto al principio. Que en este año económico, BAMI ha de ser estudiado considerando unas fechas que han resultado interesantes en el desarrollo social.

7-3 | h | [Signature]