

**ARTHUR  
ANDERSEN**



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 1998, 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. Los Administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 1997/98, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1997/98. Con fecha 4 de marzo de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1996/97, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales 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 1998 y de los resultados de sus operaciones y 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 1997/98 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 del ejercicio 1997/98. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe concuerda con las cuentas anuales del ejercicio 1997/98. 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 la información distinta a la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

ARTHUR ANDERSEN



— Diego Aguinaga Churruca

23 de diciembre de 1998

BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE OCTUBRE DE 1998 Y AL 31 DE OCTUBRE DE 1997  
(Miles de Pesetas)

	ACTIVO	31.10.98	31.10.97	PASIVO	31.10.98	31.10.97
<b>INMOVILIZADO</b>				<b>FONDOS PROPIOS (Nota 10)</b>		
Gastos de establecimiento (Nota 5)	58.608	0	0	Capital suscrito	6.458.999	3.218.529
Innovaciones intelectuales-	980	0	0	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(570.575)	(49.585)
Concesiones, patentes, licencias	854	0	0	Pérdidas y ganancias	578.423	(697.291)
Aplicaciones informáticas	494	0	0		<b>6.466.847</b>	<b>2.471.663</b>
Amortizaciones	(368)	0	0			
<b>Innovaciones materiales (Nota 6)-</b>	<b>349.709</b>	<b>287.747</b>	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>			
Inmuebles para arrendamiento	1.109	1.109			1.037	0
Inmuebles para uso propio	469.650	407.269				
Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	51.610	38.129				
Otro inmovilizado	12.362	4.548				
Amortizaciones	(75.944)	(54.769)				
Provisiones	(109.078)	(108.539)				
<b>Innovaciones financieras (Nota 7)-</b>	<b>95.383</b>	<b>281</b>	<b>ACREDITORES A LARGO PLAZO</b>			
Participaciones en empresas asociadas	18.923	473	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	613.507	956.385	
Provisiones	(473)	76.933	Desembolsos pendientes sobre acciones	13.838	0	
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	0	281	Acreedores por operaciones de tráfico	259.184	0	
Efectos a cobrar a largo plazo	0	4.939	Otros acreedores	0	2.210	
	504.680	292.967				
				<b>886.529</b>	<b>958.595</b>	
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>			<b>ACREDITORES A CORTO PLAZO</b>			
Existencias (Nota 8)-	9.478.170	3.092.055	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)-	2.669.173	9.967	
Edificios construidos	943.823	1.935.377	Préstamos y otras deudas	2.660.966	3.387	
Terrenos y solares	6.703.642	1.542.758	Deudas por intereses	8.207	6.580	
Obras en curso	1.953.876	253.916	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	47.037	
Parcelas urbanizadas	303.007	0	Deudas con empresas del grupo	0	47.037	
Anticipos de proveedores	6.915	0	Acreedores comerciales-	3.356.651	240.755	
Provisiones	(423.095)	(639.996)	Anticipos de clientes	1.218.356	8.354	
Deducciones-	3.430.111	306.838	Deudas por compra o prestaciones de servicios	776.437	166.016	
Cuentas por ventas y prestación de servicios (Nota 9)	2.932.261	222.116	Deuda representadas por efectos a pagar	1.361.858	66.385	
Deudores varios	60.623	30.802	Otras deudas no comerciales-	47.915	52.889	
Administraciones públicas (Nota 12)	514.038	130.212	Administraciones públicas (Nota 12)	29.983	50.130	
Provisiones	(76.811)	(76.292)	Otras deudas	17.932	2.759	
Inversiones financieras temporales	242.427	2.000	Provisiones por operaciones de tráfico	520.303	20.000	
Tesorería	425.134	225.117				
Ajustes por periodificación	0	1.929				
	<b>13.575.842</b>	<b>3.627.939</b>				
				<b>TOTAL PASIVO</b>		
	<b>14.080.522</b>	<b>3.920.906</b>				
					<b>14.080.522</b>	<b>3.920.906</b>

Las Notas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante del balance de situación al 31 de octubre de 1998.

BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE NOVIEMBRE DE 1997 Y EL 31 DE OCTUBRE DE 1998 Y EL PERÍODO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE NOVIEMBRE DE 1996 Y EL 31 DE OCTUBRE DE 1997

(Miles de Pesetas)

DEBE	Ejercicio 1997/1998	Ejercicio 1996/1997	HABER	Ejercicio 1997/1998	Ejercicio 1996/1997
<b>GASTOS:</b>					
Reducción de existencias de promociones en curso y edificios terminados	1.321.125	1.665.870	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 14)-	6.126.002	1.621.307
Aprovisionamientos	3.469.501	380.055	Ventas	6.115.376	1.641.399
Gastos de personal-	328.796	156.856	Ingresos por arrendamientos	14.188	32.623
Sueldos, salarios y asimilados	289.080	141.355	Devoluciones sobre ventas	(3.562)	(52.715)
Cargas sociales	39.716	15.501	Existencias de promociones en curso incorporadas al inmovilizado	23.590	-
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	26.607	26.379	Otros ingresos de explotación	6.750	10.493
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 14)	206.736	(212.858)	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	6.750	10.493
Otros gastos de explotación-	103.707	213.732			
Servicios exteriores	99.784	163.321			
Tributos	4.003	36.425			
Otros gastos de gestión corriente	-	13.986			
Beneficios de explotación	699.790	-	Pérdidas de explotación	-	598.234
Gastos financieros y asimilados	124.981	171.460	Otros intereses e ingresos asimilados	13.556	4.225
			Resultados financieros negativos	111.425	167.235
			Pérdidas de las actividades ordinarias	-	765.469
	588.365	-			
Beneficios de las actividades ordinarias	539	(461)	Beneficios en enajenación inmovilizado	155	7.536
Variación de las provisiones de inmovilizado	12.067	(192.091)	Ingresos extraordinarios	2.570	76.000
Variación provisiones a largo plazo	61	200.749	Beneficios por operaciones con acciones propias	-	256
Gastos extraordinarios	-	19.326	Ingresos y beneficios de otros ejercicios	-	11.919
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	-	-	Resultados extraordinarios negativos	9.942	-
Resultados extraordinarios positivos	-	68.188			
Beneficios antes de impuestos	578.423	-	Pérdida antes de impuestos	-	1.697.281
Impuesto sobre Sociedades	-	-	Resultado del ejercicio (Pérdidas)	-	1.697.281
Resultado del ejercicio (Beneficios)	578.423	-			

Las Notas 1 a 18 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1998.

*N. S. J. S.*

# BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA

## DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO

TERMINADO EL 31 DE OCTUBRE DE 1998

#### (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) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

##### a) Imagen fiel-

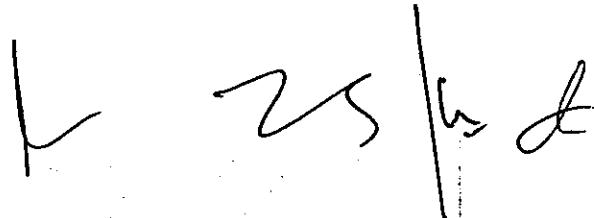
Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad al 31 de octubre de 1998 y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación 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.

##### b) Comparación de la información-

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 auditadoras Arthur Andersen y KPMG Peat Marwick.



La fusión se realizó con el siguiente canje de acciones:

- 18,735 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.

La escritura de fusión de estas sociedades se presentó a inscripción con fecha 20 de julio de 1998 en el Registro Mercantil.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de BAMI es el 1 de julio de 1997.

Dado que el ejercicio social de la Sociedad comprende los doce meses transcurridos entre el 1 de noviembre y el 31 de octubre, los resultados generados por las sociedades absorbidas entre el 1 de julio y el 31 de octubre de 1997 se han considerado como reservas.

Como consecuencia de la fusión descrita anteriormente, las cuentas anuales correspondientes al 31 de octubre de 1998 no son comparables con las correspondientes al 31 de octubre de 1997 y que corresponden exclusivamente al ejercicio 1996/1997 de Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos sin incluir los saldos ni las operaciones de las sociedades fusionadas a dicha fecha, por encontrarse entonces pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

En cada nota se detalla el efecto de dicha fusión, cuando es significativo.

### (3) DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución de resultado formulada por los Administradores de la Sociedad es la siguiente :

L 25/5-98

Distribución	Miles de Pesetas
A reserva legal	7.848
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	570.575
	578.423

#### (4) NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales al 31 de octubre de 1998, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación al mismo a las empresas inmobiliarias, han sido las siguientes:

##### a) *Gastos de establecimiento-*

Los gastos de establecimiento están formados por gastos de constitución y ampliaciones de capital; 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.

El importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al período de doce meses terminado el 31 de octubre de 1998 por este concepto ha sido de 10.060 miles de pesetas.

##### b) *Inmovilizaciones inmateriales-*

El inmovilizado inmaterial está formado por concesiones administrativas y aplicaciones informáticas.

Se encuentra valorado a precio de coste y se amortiza linealmente en la vida útil de la concesión y 4 años, respectivamente.

##### c) *Inmovilizaciones materiales-*

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

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la

✓ 25/10/98

vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento que no representan una ampliación de la vida útil se cargan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del período correspondiente.

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:

	Áños de vida útil estimada
Inmuebles	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
Otro inmovilizado	4

El importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de octubre de 1998 por este concepto ha sido de 16.474 miles de pesetas.

*d) Inmovilizaciones financieras-*

El inmovilizado financiero se halla valorado a coste de adquisición, o a valor de mercado, determinado en base al valor teórico-contable de las participaciones, si éste fuese menor.

*e) 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.

Los terrenos y solares correspondientes a las sociedades absorbidas en la fusión descrita en la nota 2.b, incluidos los que se encuentran dentro de obras en curso, están registrados a su valor estimado de mercado de acuerdo con las tasaciones realizadas por expertos independientes con motivo de dicha fusión.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias cuya construcción no alcanza el 80% del presupuesto a la fecha de cierre del período. 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.

✓ 23 ✓-d

A fin de cada período se transfiere de "Promociones en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el período y estén pendientes de la entrega de llaves.

f) *Impuesto sobre Beneficios-*

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, 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.

g) *Clasificación de las deudas entre corto y largo plazo-*

Las deudas se clasifican en función de los vencimientos al cierre de cada período, considerando como deudas a corto plazo aquellas con vencimiento hasta doce meses, y como deudas a largo plazo las de vencimiento superior a los doce meses.

h) *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 período, 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 cuando la construcción de las unidades objeto de la venta se encuentra sustancialmente terminada. La Sociedad recoge en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico" del Balance de Situación, en el concepto de "Provisión para terminación de obra", los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir para la entrega y liquidación de la promoción.

El importe de los cobros y efectos a cobrar recibidos por contratos formalizados hasta el 31 de octubre de 1998, correspondientes a unidades no

✓ 25- de

entregadas, se recoge en el Pasivo del Balance de Situación adjunto bajo la rúbrica "Anticipos de Clientes".

i) *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. No se prevén despidos que hagan necesaria la creación de una provisión por este concepto al 31 de octubre de 1998.

(5) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El movimiento habido durante el ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1998 en el epígrafe de "Gastos de establecimiento" ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas
Saldo al 31 de octubre de 1997	-
Incorporaciones por fusión	7.447
Adiciones	61.221
Amortización	(10.060)
<b>Saldo al 31 de octubre de 1998</b>	<b>58.608</b>

(6) INMOVILIZACIONES MATERIALES

El movimiento habido durante el ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1998 en las diferentes cuentas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y de sus provisiones ha sido el siguiente:

L 25 J d

	Miles de Pesetas				
	Saldo al 31-10-97	Incorporaciones por fusión	Aumentos	Disminu- ciones	Saldo al 31-10-98
<b>Coste:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	1.109	-	-	-	1.109
Inmuebles para uso propio	407.269	35.313	34.355	(7.287)	469.650
Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	38.129	3.569	11.684	(1.772)	51.610
Otro inmovilizado	4.548	4.065	3.749	-	12.362
<b>Total</b>	<b>451.055</b>	<b>42.947</b>	<b>49.788</b>	<b>(9.059)</b>	<b>534.731</b>

	Miles de Pesetas				
	Saldo al 31-10-97	Incorporaciones por fusión	Aumentos	Disminu- ciones	Saldo al 31-10-98
<b>Amortizaciones:</b>					
Inmuebles para uso propio	(23.774)	(4.798)	(9.656)	392	(37.836)
Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	(27.157)	(159)	(4.557)	-	(31.873)
Otro inmovilizado	(3.838)	(136)	(2.261)	-	(6.235)
<b>Total</b>	<b>(54.769)</b>	<b>(5.093)</b>	<b>(16.474)</b>	<b>392</b>	<b>(75.944)</b>

	Miles de Pesetas				
	Saldo al 31-10-97	Incorporaciones por fusión	Dotaciones	Disminu- ciones	Saldo al 31-10-98
<b>Provisiones:</b>					
Inmuebles para uso propio	(108.539)	-	(109.078)	108.539	(109.078)
<b>Total</b>	<b>(108.539)</b>		<b>(109.078)</b>	<b>108.539</b>	<b>(109.078)</b>

	Miles de Pesetas				
	Saldo al 31-10-97	Incorporaciones por fusión	Dotaciones	Disminu- ciones	Saldo al 31-10-98
<b>Total Inmovilizado material neto:</b>	<b>287.747</b>	<b>37.854</b>	<b>(75.764)</b>	<b>99.872</b>	<b>349.709</b>

Al 31 de octubre de 1998, existen activos inmovilizados por un importe de 417.673 miles de pesetas hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo al 31 de octubre de 1998 asciende a 259.370 miles de pesetas (véase Nota 11).

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.

L 25 de Septiembre de 1998

Al 31 de octubre de 1998 no hay ningún elemento de inmovilizado que esté totalmente amortizado.

#### (7) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

Los movimientos habidos durante el ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1998 en las diversas cuentas de "Inmovilizado financiero" han sido los siguientes:

	Miles de Pesetas				Saldo al 31-10-98
	Saldo al 31-10-97	Incorporaciones por fusión	Aumentos	Disminu- ciones	
Participaciones en empresas asociadas	473	33.050	-	(14.600)	18.923
Depósitos y fianzas	281	435	76.233	(16)	76.933
Provisiones	(473)	-	-	-	(473)
	<b>281</b>	<b>33.485</b>	<b>76.233</b>	<b>(14.616)</b>	<b>95.383</b>

Al 31 de octubre de 1998 la Sociedad participa en el 85% del capital social de Hotel Aldeamayor, S.A. y en el 99,5% del capital social del Club de Golf Aldeamayor, S.A. Los datos relacionados con dichas participaciones, correspondientes a los últimos estados financieros disponibles (31 de diciembre de 1997) son los siguientes (en miles de pesetas) :

#### Club Golf de Aldeamayor, S.A

Actividad	:	Sin actividad
Capital Social	:	10.000
Resultado ejercicio	:	(12)
Fondos Propios	:	9.988
% Participación	:	99,5%
Coste en libros	:	9.950

#### Hotel Aldeamayor, S.A.

Actividad	:	Sin actividad
Capital Social	:	10.000
Pérdidas ej.anteriores	:	(36)
Resultado del ejercicio	:	(40)
Total Fondos Propios	:	9.924
% Participación	:	85%
Coste en libros	:	8.500

L 25 J d

## (8) EXISTENCIAS

La composición de las existencias al 31 de octubre de 1998, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

Edificios en Venta	Coste	Provisiones	Neto
Los Almendros (Alicante)	368.880	(80.087)	288.793
Bami Sur (Sevilla)	76.634	(28.463)	48.171
Coto Carcedo (Asturias)	182.606	(40.528)	142.078
Paterna (Valencia)	237.991	-	237.991
Otros	77.712	-	77.712
	<b>943.823</b>	<b>(149.078)</b>	<b>794.745</b>

Terrenos y Solares	Coste	Revalorización	Provisiones	Neto
Nuevo Carcedo (Asturias)	369.996	-	(53.429)	316.567
El Carambolo (Sevilla)	194.489	-	(97.000)	97.489
Albasanz (Madrid)	794.140	-	(47.984)	746.156
La Duquesa (Málaga)	275.662	-	-	275.662
Oasis de Benalmar (Málaga)	281.294	63.443	-	344.737
Golf de Aldeamayor (Valladolid)	666.503	1.270.765	-	1.937.268
Monte Colorado (Valencia)	150.000	-	-	150.000
Miramar II (Valencia)	134.530	-	-	134.530
Miramar III (Valencia)	340.208	-	-	340.208
Torre ladrones (Málaga)	395.000	-	-	395.000
Aldea III (Cádiz)	201.848	583.570	-	785.418
Terrazas (Cádiz)	254.631	-	-	254.631
Las Villas (Cádiz)	270.576	-	-	270.576
Otros	144.192	312.795	(9.602)	447.385
	<b>4.473.069</b>	<b>2.230.573</b>	<b>(208.015)</b>	<b>6.495.627</b>

Obras en Curso	Coste	Revalorización	Provisiones	Neto
Paterna 2ª Fase (Valencia)	273.921	-	(76.000)	197.921
La Paloma (Málaga)	172.699	-	-	172.699
Timón I (Málaga)	163.777	63.152	-	226.929
Timón II (Málaga)	117.042	61.753	-	178.795
Aldea II (Cádiz)	298.882	-	-	298.882
Camarotes I (Cádiz)	126.623	13.175	-	139.798
Nuevo Carcedo I (Asturias)	161.689	-	-	161.689
Altos de Más Camarena (Valencia)	178.031	-	-	178.031
Otros	323.132	-	-	323.132
	<b>1.815.796</b>	<b>138.080</b>	<b>(76.000)</b>	<b>1.877.876</b>

Parcelas urbanizadas	Existencias	Provisiones	Neto
Parcelas F-1 (Valladolid)	75.004	-	75.004
Parcela 7 F1 Parcelas I (Cádiz)	13.088	-	13.088
Parcela 7 F2 Parcelas II (Cádiz)	44.999	-	44.999
Parcela Resto-Parcela III (Cádiz)	169.916	-	169.916
<b>Total</b>	<b>303.007</b>		<b>303.007</b>

El movimiento habido durante el ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1998 ha sido el siguiente:

Existencias	Incorporaciones por fusión	Traspasos e Incrementos	Disminuciones	Neto
Edificios en Venta	217.063	3.200.207	(4.408.854)	(991.584)
Terrenos y Solares	4.255.060	3.103.244	(2.197.420)	5.160.884
Obras en Curso	2.000.656	3.296.393	(3.597.089)	1.699.960
Parcelas urbanizadas	81.109	409.478	(187.580)	303.007
<b>Total</b>	<b>6.553.888</b>	<b>10.009.322</b>	<b>(10.390.943)</b>	<b>6.172.267</b>

Al 31 de octubre de 1998 existen activos de existencias por un importe total de 3.093.436 miles de pesetas hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones, y no subrogables, cuyo saldo al 31 de octubre de 1998 asciende a 2.560.843 miles de pesetas (véase Nota 11).

Asimismo, en virtud del contrato de compra del solar "Golf de Aldeamayor", la Sociedad tiene compromisos con terceros de urbanización de terrenos y entrega de participaciones en el futuro Club de Golf estimados en 217.482 miles de pesetas, según los últimos presupuestos de ejecución de la promoción.

Al 31 de octubre de 1998 se encuentran capitalizados en este epígrafe intereses por importe de 40.201 miles de pesetas, de los cuales 38.259 miles de pesetas corresponden a este ejercicio.

Los compromisos de venta de promociones contraidos con clientes al 31 de octubre de 1998 ascienden a 3.529.164 miles de pesetas, de los cuales 1.218.356 miles de pesetas se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en la rúbrica "Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación al 31 de octubre de 1998.

(9) CLIENTES POR VENTAS Y  
PRESTACIONES DE SERVICIOS

El desglose de esta partida del balance de situación al 31 de octubre de 1998, es el siguiente:

L 25/6/98

	Miles de Pesetas	
	Importe bruto	Provisiones
Clientes por ventas	2.226.512	13.089
Efectos a cobrar a corto plazo	388.503	-
Efectos descontados	205.616	-
Clientes por efectos impagados	54.564	6.679
Clientes de dudoso cobro	57.043	57.043
	<b>2.932.238</b>	<b>76.811</b>

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

#### (10) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1998 ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas					
	Saldo al 1-11-97	Distribución del resultado	Ampliación de capital por fusión	Traspaso resultados absorbidas	Resultado del ejercicio	Saldo al 31-10-98
Capital social	3.218.529	-	3.240.470	-	-	6.458.999
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(49.585)	(697.281)	-	176.291	-	(570.575)
Resultado del ejercicio	(697.281)	697.281	-	-	578.423	578.423
	<b>2.471.663</b>				<b>176.291</b>	<b>578.423</b>
						<b>6.466.847</b>

#### Capital social-

Con fecha 20 de julio de 1998 se ha hecho efectiva la fusión por la que la Sociedad absorbe a las sociedades Algetares, S.L., Golf de Aldeamayor, S.A., Benalmar 2000, S.L. y Alva 94, S.A. (véase nota 2.b). Por este motivo, con fecha 18 de diciembre de 1997, la Sociedad amplió su capital mediante la emisión de 10.453.131 acciones de 310 pesetas de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

K 25 / b/a

Con posterioridad a esta ampliación, el capital social está representado por 20.835.482 acciones al portador de 310 pesetas de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase y con idénticos derechos políticos y económicos estando totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de octubre de 1998 los accionistas con una participación directa o indirecta superior al 10% del capital social son los siguientes:

Accionistas	Porcentaje
Joaquín Rivero Valcarce	21,36% (a)
Cumana, B.V.	17,28%
Stenberg, B.V.(antigua Sea Compass B.V.)	11,56%

(a) Titular de menos de un 5% de acciones, si bien con control sobre un 21,36%

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.

Con fecha 6 de octubre de 1998, la Junta General de Accionistas ha aprobado la autorización del aumento de capital social por importe de 6.200.000 miles de pesetas constituidas por 20.000 acciones nuevas de valor nominal 310 pesetas y con una prima de emisión máxima de 290 pesetas por acción.

#### 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 Sociedad.

#### (11) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

Al 31 de octubre de 1998 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamos y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

l 25 | - d

Banco	Tipo de interés	Límite	Saldo dispuesto	Vencimiento	
				Largo plazo	Corto plazo
Caja Rural	7,5%	30.000	23.627	-	23.627
Caja de Ahorros Mediterránea	5,6%	135.000	133.842	-	133.842
La Caixa	9,5%	40.000	39.994	-	39.994
Bancaja	5,5%	50.000	31.976	-	31.976
Otros préstamos			9.777	-	9.777
Líneas de descuento		742.975	239.216 205.616	-	239.216 205.616
			444.832	-	444.832

Asimismo, en este epígrafe se recogen los créditos hipotecarios afectos a activos inmovilizados y a las diversas promociones de la Sociedad, todas de viviendas libres, excepto una promoción de VPO por un importe dispuesto de 57.888 miles de pesetas, algunos de los cuales en el momento de la entrega de las viviendas, quedarán subrogados a los compradores mediante escritura pública.

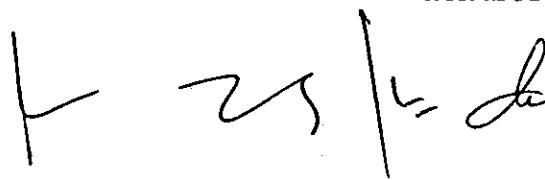
Dichos créditos hipotecarios subrogables tienen supeditada su amortización al ritmo de escrituración de las ventas realizadas por la Sociedad a lo largo de los años de vida de los mismos.

Los vencimientos de dichos créditos hipotecarios son los siguientes:

	Vencimiento				Total
	1998/1999	1999/2000	2000/2001	Resto	
Préstamos hipotecarios subrogables	1.713.178	9.026	9.026	4.925	1.736.155
Préstamos hipotecarios	502.956	157.775	118.900	313.855	1.093.486
	2.216.134	166.801	127.926	318.780	2.829.641

El tipo de interés aplicado a los distintos préstamos hipotecarios varía entre el 4,66% y el 10,5%, según la antigüedad de los mismos, estando los más recientes referenciados al Mibor a un año más un diferencial entre el 0,5% y el 1,5%.

Los intereses devengados pendientes de vencimiento al 31 de octubre de 1998, que corresponden a los préstamos descritos, se han clasificado a corto plazo por un importe de 8.207 miles de pesetas, reconocidos en el epígrafe de "Deudas por intereses" del Balance de Situación al 31 de octubre de 1998.



(12) 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 1998 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	2.921
Hacienda pública deudora por diversos conceptos	363.130
<b>Total saldos deudores</b>	<b>514.038</b>
<b>Saldos acreedores-</b>	
Hacienda pública acreedor por varios conceptos	9.121
Organismos Oficiales	20.862
<b>Total saldos acreedores</b>	<b>29.983</b>

**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 entre el resultado contable del ejercicio y la base imponible fiscal es como sigue:

	Miles de Pesetas
Resultado contable del período, antes de impuestos	578.423
Compensación bases negativas de ejercicios anteriores	(578.423)
Base imponible contable y fiscal	-

BAMI, como sociedad absorbente se ha subrogado en los beneficios y responsabilidades fiscales de las sociedades Algetares, S.L., Golf de Aldeamayor, S.A., Benalmar 2000, S.L. y Alva 94, S.A.

La Sociedad BAMI ha sido inspeccionada para todos los impuestos que le son de aplicación hasta el ejercicio 1995/1996 inclusive. De dicha inspección no se ha derivado pasivo alguno significativo, si bien se han ajustado las bases imponibles

✓ 25 b-ja

negativas a efectos del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 1991/1992 a 1995/1996, quedando de la siguiente manera,

Ejercicio	Miles de Pesetas
1991/1992	1.583.858
1992/1993	1.546.614
1993/1994	2.082.180
1994/1995	327.342
1995/1996	565.978

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 diez ejercicios siguientes.

La Sociedad tiene abiertos a inspección el ejercicio 1996/1997 y 1997/1998 para todos los impuestos a los que está sujeta.

La sociedad Alva 94, S.A. ha sido inspeccionada por todos los impuestos que le son de aplicación hasta el ejercicio 1996, inclusive. De dicha inspección, no se ha derivado pasivo alguno.

La sociedad Golf de Aldeamayor, S.A. tiene abiertos a inspección los últimos cinco ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. Benalmar 2000, S.L. tiene abiertos a inspección los ejercicios 1995 a 1997 para todos los impuestos y Algetares, S.L. tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde el ejercicio 1994, fecha de su constitución.

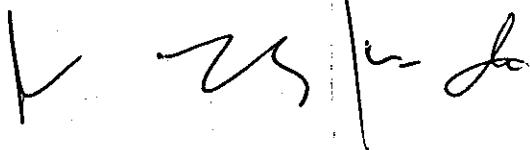
No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de la inspección de los ejercicios pendientes de inspección de cada una de las sociedades.

#### (13) PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de octubre de 1998 la Sociedad tiene concedidos ante terceros avales y garantías por importe de 310.964 miles de pesetas, siendo el Banco Central Hispanoamericano (97.575 miles de pesetas) y La Caixa (140.400 miles de pesetas) las principales entidades avalistas.

La naturaleza de estos avales puede dividirse en 2 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 Ayuntamientos y otras Entidades Públicas, para garantizar la terminación de obras de urbanización y construcción, etc., propios de la actividad promotora de la Sociedad por un importe de 218.139 miles de pesetas al 31 de octubre de 1998.

**(14) INGRESOS Y GASTOS**

Las ventas del ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1998 se han realizado en el mercado nacional, estando distribuidas geográficamente en los distintos lugares donde la Sociedad está llevando a cabo sus promociones.

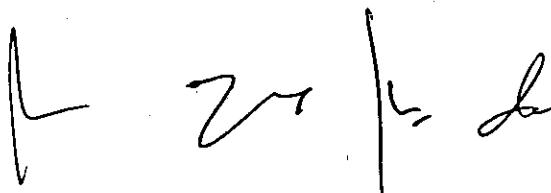
El desglose de la partida "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1998 adjunta es el siguiente:

	<b>Miles de Pesetas</b>
Variación de provisiones de existencias	
Aplicación	(206.902)
Variación de provisión de insolvencias	
Dotación	47.452
Aplicación	(115)
Variación de provisión de terminación de obra	
Dotación	473.485
Aplicación	(107.184)
<b>Total</b>	<b>206.736</b>

El número medio de personas empleadas en la Sociedad durante el ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1998 ha sido el siguiente, distribuido por categorías:

<b>Categoría</b>	<b>Número</b>
Directivos	10
Técnicos	5
Administrativos	16
Operarios	
<b>Total</b>	<b>31</b>

Al 31 de octubre de 1998 la plantilla de la Sociedad asciende a 34 personas.



(15) **REMUNERACIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1998 los siguientes importes en concepto de remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración :

	Miles de Pesetas
Retribuciones Dietas	4.714
Total	4.714

La Sociedad no tiene contraída obligación alguna en materia de pensiones y de seguros de vida con los miembros antiguos y actuales de su Consejo de Administración.

(16) **PLANES DE ADECUACIÓN AL AÑO 2000**

Al 31 de octubre de 1998, la Sociedad ha valorado el impacto del Efecto 2000 en sus sistemas informáticos y los Administradores estiman que no va a ser significativo, por lo que no serán necesarias inversiones importantes u otras acciones a realizar como consecuencia del "Efecto 2000".

La Sociedad estima que el importe de los gastos y pérdidas derivados de la adecuación de las aplicaciones informáticas o de otras instalaciones, así como las provisiones que, en su caso, pudieran ocasionarse, no será significativo.

(17) **HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 18 de diciembre de 1998 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, haciendo uso de la facultad delegada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 6 de octubre de 1998, la emisión de 1.060 millones de pesetas en Bonos simples.

Se emitirán 10 títulos con valor nominal de 106 millones de pesetas cada uno, a la par, no existiendo prima de emisión. No existirá procedimiento de subasta.

El plazo de amortización será de un año. La fecha de amortización será 365 días después de la fecha de emisión. Devengarán un tipo de interés nominal anual equivalente al índice Mibor a 12 meses, en la fecha de emisión de los valores, más una prima del 0,75% anual. Existirá un único pago de intereses a la fecha de amortización de los bonos. La garantía de los títulos emitidos serán los bienes

V 25/12/98

presentes y futuros de BAMI. Se emitirán por tanto, sin garantía específica alguna.

(18) CUADROS DE FINANCIACIÓN

Los cuadros de financiación de los ejercicios 1998/1997 y 1997/1996 se presentan a continuación :

*f 21 [c. f]*

		Miles de Pesetas			
		Ejercicio 97/98	Ejercicio 96/97	ORIGENES	EFECTOS
		67.221	594.503	616.389	56.972
<b>APLICACIONES</b>					
Recursos Aplicados en las operaciones				Recurso obtenidos en las operaciones	
Gastos de establecimiento				Ampliación de capital	
Adquisiciones de inmovilizado:				Reservas por fusión	
Inmovilizaciones inmateriales	450			Efectos a cobrar largo plazo	5.116 4.580
Inmovilizaciones materiales	49.788			Depósitos y fianzas constituidos	8.767
Inmovilizaciones financieras	76.233				
Incorporaciones por fusión				Enajenación de inmovilizado	32 -
Gastos de establecimiento	7.447			Inmovilizaciones inmateriales	8.822 6.003
Inmovilizaciones inmateriales	635			Inmovilizaciones materiales	16 -
Inmovilizaciones materiales	37.854			Inmovilizaciones financieras	
Inmovilizaciones financieras	33.485			Disminución de Inmovilizado financiero por fusión	14.600 -
Efectos a cobrar a largo plazo	177				
Provisión riesgos y gastos				Ingresos a distribuir en varios ejercicios por fusión	2.129 -
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo	1.851.481	791.704		Deuda a largo plazo por fusión	1.779.415 -
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>2.118.771</b>	<b>1.853.489</b>		<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>5.943.280</b>
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	3.724.509			EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	1.834.139
<b>TOTAL</b>	<b>5.843.280</b>	<b>1.853.489</b>		<b>TOTAL</b>	<b>5.843.280</b>

	Miles de Pesetas	
	Ejercicio 97/98	Ejercicio 96/97
Resultado del ejercicio	578.423	(697.281)
Amortización de gastos establecimiento	10.060	13.272
Dotación amortización inmovilizado	16.547	13.106
Dotación provisión inmovilizado material	539	-
Ingresos a distribuir transferidos al resultado	(1.092)	-
Variación provisiones a largo plazo	12.067	76.000
Beneficios en enajenación de inmovilizado	(155)	-
<b>Recursos obtenidos/(aplicados) en las operaciones</b>	<b>616.389</b>	<b>(594.903)</b>

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Pesetas			
	Ejercicio 97/98		Ejercicio 96/97	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	6.386.115	-	-	1.428.748
Deudores	3.123.273	-	-	884.379
Acreedores	-	6.223.394	323.197	-
Inversiones financieras temporales	240.427	-	-	-
Tesorería	200.017	-	160.080	-
Ajustes de periodificación	-	1.929	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>9.949.832</b>	<b>6.225.323</b>	<b>483.277</b>	<b>2.313.127</b>
<b>VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>				
Aumento (Disminución)	3.724.509			(1.829.850)

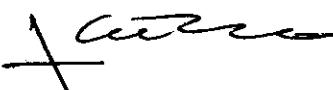
✓ 25 / - h

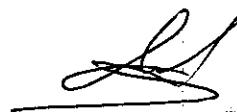
BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA  
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES

Los Administradores de Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, abajo firmantes, formulan las cuentas anuales al 31 de octubre de 1998, rubricadas por el Presidente y Consejero Secretario en las páginas, en que está recogido el presente documento.

Madrid, 18 de diciembre de 1998

  
Joaquín Rivero Valcarce  
*Presidente*

  
Miguel Molina Teruel  
*Consejero*

  
José Gracia Barba  
*Consejero*

  
Manuel González García  
*Consejero Secretario*

CUMANA, B.V.  
representada por  
Francis Paul Marie Rittweger  
*Consejero*

**DILIGENCIA**

El Secretario del Consejo de Administración hace constar que en el presente documento falta la firma del señor Francis Paul Marie Rittweger, en representación de Cumana, B.V. , por encontrarse ausente en la fecha de celebración de esta reunión, habiendo manifestado posteriormente su conformidad con los acuerdos en ella tomados.

18 de diciembre de 1998

  
Manuel González García  
*Consejero Secretario*

## **BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA**

### **DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS**

#### **INFORME DE GESTIÓN**

El presente informe comprende la actividad económica y comercial de la Sociedad, correspondiente al ejercicio cuya memoria se presenta, 01-11-97 a 31-10-98.

Todos los datos numéricos corresponden a la fecha de cierre del ejercicio, si bien hay otros datos como compra de terrenos o puesta en marcha de promociones que ya corresponden al periodo siguiente iniciado el 1 de noviembre de 1.998.

Dado que la estructura del personal y el organigrama funcional de la sociedad se basa en una descentralización de actividades, bajo una supervisión y control de la Dirección General es por lo que el informe se refiere a todas y cada una de las delegaciones, cuyas características difieren, como difieren básicamente las zonas, comarcas o regiones donde están ubicadas.

En todas ellas hay no obstante, varios elementos comunes que hay que considerar:

- Un equipo profesional, directivo, administrativo, técnico y comercial altamente cualificado y muy reducido en número.
- Una labor, ya desarrollada y siempre puesta al día, de contactos con la administración, con los Ayuntamientos, con las entidades bancarias, con las constructoras, etc. que permite actuaciones rápidas con mínimos costes dado el entendimiento del personal de estas organizaciones y nuestros directivos.
- Una investigación de parámetros tales como la actividad edificatoria de la zona, la vivienda tipo, la estructura de precios, la dinámica de las ventas, etc. que no sólo nos permite evaluar adecuadamente la adquisición de un suelo, sino el diseño posterior de un producto que satisfaga las necesidades del mercado en que operamos.
- Un estudio permanente del mercado que nos permite asumir lo más pronto posible los sucesivos cambios que éste experimenta, adecuando nuestros productos a los deseos del cliente.

A continuación detallamos, lo que corresponde a cada una de las unidades de actuación.

#### **Alicante**

Es conocida por la Junta la única promoción que en los últimos años terminó la sociedad en la Playa de San Juan de Alicante.



Tras un importante esfuerzo para acondicionar las viviendas y locales pendientes de venta, ya que todo ello acusaba un considerable deterioro, se han ido produciendo ventas durante los dos últimos ejercicios, quedando apenas diez viviendas al 31 de octubre, las que en su mayor parte están señaladas y pendientes de escritura pública de compraventa.

#### VENTAS CONTABLES

	1.996/97		1.997/98	
	<u>Uds</u>	<u>Pesetas</u>	<u>Uds</u>	<u>Pesetas</u>
Los Almendros, pisos	29	332.060	36	418.308
Los Almendros, garajes	34	34.114	43	42.250
Los Almendros, locales	1	7.000	4	54.436
Los Almendros, trasteros		400		
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	64	373.574	83	514.994

Cantidades en miles de pesetas

#### Algeciras

Situada en la ensenada de Getares y formando la mayor parte de su paseo marítimo, se ha venido desarrollando año tras año la urbanización denominada "Algetares" a menos de tres kilómetros de la ciudad, de la que ya se han entregado más de seiscientas viviendas y todavía queda suelo para otras mil ochocientas.

La delegación de Algeciras ha cerrado el ejercicio que hoy contemplamos, con la facturación de 318 unidades equivalentes a 2.745 millones de pesetas.

Tratándose de un único suelo, y en una ciudad con una población inferior a ciento diez mil habitantes, éstas son cifras que sobrepasan cualquier previsión y básicamente responden a la variedad de productos de nuestra oferta, realizada después de un detallado estudio de mercados.

Las Terrazas, son pequeños grupos de viviendas adosadas con jardín particular y con urbanización propia para cada conjunto. Están orientadas hacia el mar sobre las suaves colinas que limitan la playa.

Los Apartamentos, son estudios de unos 40 m<sup>2</sup>, estratégicamente situados en el mismo paseo marítimo.

✓ ✓ ✓ ✓

La Aldea es un conjunto de 275 viviendas adosadas de las que en este ejercicio se contempla la terminación de 109. Su característica más acusada es el precio medio de venta, nueve millones de pesetas, que responde a una edificación de 72 m<sup>2</sup>. útiles. Su construcción se realiza en el tiempo record de una vivienda diaria.

#### VENTAS CONTABLES

	<u>1.996/97</u>		<u>1.997/98</u>	
	<u>Uds</u>	<u>Pesetas</u>	<u>Uds</u>	<u>Pesetas</u>
Locales comerciales			3	20.500
Jardines III, pisos	1	9.500	1	8.500
Parcelas	2	6.000	41	73.555
Terrazas IV, adosados			61	775.150
Terrazas V, adosados			44	553.680
Apartamentos			59	334.440
Aldea I, adosados			109	978.880
	3	15.500	318	2.744.705

Cantidades en miles de pesetas

Comercialmente el ejercicio presenta óptimos resultados que podemos apreciar en el cuadro que a continuación se expone:

#### CONTRATOS DE SEÑAL

<u>Promoción</u>	<u>1.996/97</u>	<u>1.997/98</u>	<u>%</u>	<u>Entrega Llaves</u>
Parcelas	9	15		
Jardines III	12	0	100	
Aldea I	107	2	100	
Aldea II	77	75	92	Dic-99
Apartamentos I	14	0	100	
Terrazas IV	10	4	100	
Terrazas V	27	12	100	
Terrazas VI	0	22	65	Dic-99
Camarotes I	0	112	100	
Camarotes II	0	39	53	Jun-00
Las Villas	0	6	100	
Albatros	0	20	30	Jun-00
	256	307		

Porcentaje de señales sobre el número total de unidades de la promoción.

V-23-1-8

Por último señalar que la delegación de Algeciras se ha hecho cargo de una nueva promoción denominada "Albatros" de 252 viviendas, situada en Puerto Duquesa, en la provincia de Málaga, en el término de Manilva, sobre terrenos que fueron adquiridos el 27.01.98.

### Asturias

En Avilés y a cinco kilómetros del centro y a tres minutos de la residencial y turística Villa de Salinas, Bami posee desde tiempo atrás unos terrenos denominados Coto Carcedo, situados en un altozano desde el que se divisa una magnífica panorámica sobre la ciudad y el mar.

En dichos terrenos con anterioridad a 1.997, se promovieron viviendas en altura y adosadas. Hubo problemas de comercialización por cuanto que su precio era superior al requerido por el mercado y además su terminación no fue muy afortunada, lo que produjo humedades y otros desperfectos.

En los últimos dos años, con una atención personalizada a los compradores y con una adecuada actuación técnica con el fin de habilitar las unidades pendientes de venta, se han ido colocando éstos en el mercado, quedando a 31 de octubre nueve unidades, de las que cuatro están pendientes de escritura pública de compraventa.

### VENTAS CONTABLES

	1.996/97		1.997/98	
	Uds	Pesetas	Uds	Pesetas
Coto Carcedo, pisos adosados	19	246.442	15	218.935
Coto Carcedo, regularz. locales	-	-2.000	-	-3.000
Coto Carcedo, terreno				9.910
	—	—	—	—
	19	244.442	15	225.845

Cantidades en miles de pesetas

Pero más importancia tiene aún, el poder comentar que hoy se ha vencido la inercia del mercado, que se encontraba alejado de nuestras promociones por las causas ya indicadas y podemos contar con gran éxito con la introducción de nuevos productos.

V-25-Vd

Edificios como Nuevo Carcedo I y II, viviendas en altura, se están vendiendo muy bien, hasta el extremo de que el primero de ellos, con entrega de llaves a partir de julio de 1.999, se encuentra vendido en un 78 %, a 31 de octubre.

También se han introducido otros productos que ya comienzan a dar buenos resultados comerciales, tales como chalets pareados y pronto viviendas adosadas.

### CONTRATOS DE SEÑAL

<u>Promoción</u>	<u>1.996/97</u>	<u>1.997/98</u>	<u>%</u>	<u>Entrega Llaves</u>
Nuevo Carcedo I	2	29	78	Jul-99
Nuevo Carcedo II	0	2	8	Jul-00
Pareados I	0	4	22	Jul-00
	2	35		

Porcentaje de señales sobre el número total de unidades de la promoción.

Esta buena trayectoria aún se ve mejorada, ya que en los dos últimos meses del año 1.998 el % señalado se ha convertido en:

Nuevo Carcedo I	95 %
Nuevo Carcedo II	20 %
Pareados I	39 %

### Madrid

En el mes de julio de 1.998 se presentó oferta en subasta pública de un solar de 2.100 m<sup>2</sup> propiedad el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, ubicado en la calle de Velázquez nº 137, para edificación de viviendas.

Fue adjudicado definitivamente a la Sociedad, el pasado mes de noviembre, por un valor de 650 M de pesetas más I.V.A. (la diferencia con la siguiente oferta fue tan sólo de 10 M. de pesetas).

En estos momentos se espera del meritado Ayuntamiento la convocatoria para la correspondiente escritura pública. Una vez otorgada la misma, se comenzará la comercialización, dado que ya se han resuelto los pormenores del proyecto y se han establecido los datos económicos de su explotación.

El otro solar de Madrid, ubicado en la calle Albasanz nº 15, sigue en estudio y gestión de adecuación urbanística.

**Málaga**

Nuestra delegación está ubicada en Benalmádena-Costa desde donde se tiene fácil acceso tanto a la Capital como a la Costa del Sol en general.

En el ejercicio pasado fueron terminadas 46 viviendas en Marbella, el Edificio Embajada, y en este ejercicio se han entregado 69 pisos VPO, en Benalmádena-Costa, con la facturación que se indica a continuación:

**VENTAS CONTABLES**

	1.996/97		1.997/98	
	Uds	Pesetas	Uds	Pesetas
Edificio Embajada, pisos	46	677.207	3	41.861
Reserva Benalmar, pisos			69	697.031
	46	677.207	72	738.892
Cantidades en miles de pesetas				

Más interesante es contemplar que al cierre de este ejercicio hay tres promociones en construcción de viviendas en altura, todas ellas en Benalmádena-Costa y totalmente vendidas. Véase el siguiente cuadro:

**CONTRATOS DE SEÑAL**

Promoción	1.996/97	1.997/98	%	Entrega Llaves
Reserva Benalmar	10	0	100	
Embajada	2	0	100	
Timón I	40	7	100	Ago-99
Timón II	0	55	100	Feb-00
La Paloma	0	72	100	Feb-00
	52	134		

Porcentaje de señales sobre el número total de unidades de la promoción.

Por otro lado hemos comenzado recientemente una nueva promoción de viviendas adosadas, situada en la colina que se eleva sobre la población y desde la que se otea el mar, cuyo desarrollo total comprende la construcción y venta de 212 chalets adosados.

V - 25 / - J. S.

El lanzamiento ha sido un éxito total, hasta el punto de que habiendo proyectado la salida con una fase de 32 unidades, a los ocho días de la puesta en marcha hemos tenido que añadirle un grupo de otras 40 unidades más.

Nuestro sistema comercial en la Costa del Sol, se basa en una mínima estructura propia y un concierto con las oficinas de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la zona, los que reciben en su momento precisas instrucciones para la venta, así como la total documentación comercial.

Este sistema, no utilizado en ninguna otra delegación, está produciendo resultados muy interesantes, dado que a través del mismo nos acercamos al cliente de forma mucho más eficaz que a través de publicidad en periódicos o buzoneo.

### Sevilla

La actividad de la delegación de Sevilla a lo largo de los últimos dos años, ha consistido en comercializar garajes, viviendas y locales de promociones terminadas con anterioridad, todo lo cual queda recogido en los datos numéricos que se exponen a continuación:

### VENTAS CONTABLES

	1.996/97		1.997/98	
	Uds	Pesetas	Uds	Pesetas
Virgen Rocío, garajes(418 plazas)	1	396.030		
Bamisur, pisos	4	54.960		
Bamisur, garajes	30	30.570	16	16.000
Pisos procedentes de cambio	3	42.000	2	24.500
Simón Verde, pisos	4	27.460	1	7.825
Simón Verde, garajes	19	11.340	23	13.623
Simón Verde, locales	13	63.190	12	85.368
Productos diversos	-	52.715		
	74	678.265	54	147.316

Cantidades en miles de pesetas

Recordar, asimismo, que desde hace algunos años y ya reseñado en memorias anteriores, queda un suelo en Camas, con el nombre comercial de Carambolo, sometido a gestiones y estudios con el Excmo. Ayuntamiento del término a que pertenece.

Por otro lado, el 29.12.97 se adquirió un solar en Jerez de la Frontera, con capacidad para 182 viviendas adosadas, promoción que, estando tramitando su situación urbanística, ya se está comercializando con éxito.

✓ 25 h. de

Hemos sacado a la venta dos fases de 63 y 24 viviendas respectivamente, de las que la 1<sup>a</sup> fase, a 31 de Octubre presentaba un buen porcentaje de señales.

### CONTRATOS DE SEÑAL

<u>Promoción</u>	<u>1.996/97</u>	<u>1.997/98</u>	<u>%</u>	<u>Entrega Llaves</u>
Delicias I	0	30	48	Jul-00
Delicias II	0	5	21	Dic-00
	0	35		

Porcentaje de señales sobre el número total de unidades de la promoción.

### Valencia

Cuenta la delegación con varias promociones, siendo la más antigua Paterna I, pisos VPO, que proviene de dos ejercicios atrás y que va siendo vendida, tras corrección de defectos de construcción y repasos de las viviendas, aunque no al ritmo deseado. A 31 de octubre quedan ocho viviendas pendientes de venta.

Junto a la aludida promoción, y en el mismo solar se han comenzado las promociones Paterna II y Paterna III, todas ellas pisos en altura VPO y en la población que da nombre a las promociones.

Por otro lado, en Burjasot se terminaron las tres fases que dieron lugar al conjunto de viviendas adosadas denominado "La Dehesa", completamente vendido y entregado.

En Torrente, la población de mayor número de habitantes en la provincia de Valencia, tras la capital, y en el "Vedat", zona residencial de clase media-alta ya extremadamente consolidada, se realizan tres operaciones diferentes, en suelos alejados unos de otros, todas bajo el nombre comercial de Miramar.

Miramar I, la primera de ellas, ya vendida y entregada. Miramar II, vendida y con entrega de llaves prevista para marzo 2.000 y Miramar III y IV hoy en comercialización, y prevista su terminación para febrero del 2.001 y febrero del 2.002. Todas estas promociones son de viviendas adosadas de distintas características.

Asimismo continúan a buen ritmo las obras de 18 viviendas unifamiliares "Los Altos de Mas Camarena" en el término municipal de Betera. Estando prevista su entrega en Junio de 1.999.

También se actúa en otra promoción denominada Monte Colorado situada en La Pobla de Vallbona, junto a una importante zona residencial denominada La Eliana, con un conjunto de 35 viviendas adosadas de las que en breve comenzará su construcción.

✓ 25 | 4-8

### VENTAS CONTABLES

	1.996/97		1.997/98	
	Uds	Pesetas	Uds	Pesetas
Paterna I, pisos	48	411.308	16	148.163
Paterna I, garajes	8	8.000	0	0
Paterna I, locales	3	27.800	0	0
Dehesa I, adosados	0	0	1	19.900
Dehesa II, adosados	49	939.738	1	17.800
Dehesa III, adosados	0	0	29	620.550
Miramar I, adosados	0	0	25	548.800
	<hr/> 108	<hr/> 1.386.846	<hr/> 72	<hr/> 1.355.213

Cantidades en miles de pesetas

### CONTRATOS DE SEÑAL

Promoción	1.996/97	1.997/98	%	Entrega Llaves
Mas Camarena	10	8	100	Jun-99
La Dehesa I-II	14	0	100	
La Dehesa III	18	8	100	
Paterna II	0	11	21	Jun-00
Paterna III	0	4	8	Jun-01
Miramar	22	0	100	Mar-99
Miramar II	0	29	100	Mar-00
Miramar III	0	1	2	Feb-01
Monte Colorado	0	5	14	Jun-00
	<hr/> 64	<hr/> 66		

Porcentaje de señales sobre el número total de unidades de la promoción.

En las últimas semanas se ha adquirido un nuevo solar en el Puerto de Sagunto, para 40 viviendas, 958 m<sup>2</sup> para oficinas y 930 m<sup>2</sup> de locales comerciales en planta baja, cuya promoción ya ha comenzado bajo la denominación de Edificio OMA, nombre de la sala de cine que ocupó el terreno hasta ahora.

### Valladolid

La urbanización denominada Golf de Aldeamayor, en el término municipal de Aldeamayor de San Martín, a escasos 15 Km. de la capital, estará formada por un

conjunto residencial alrededor de un campo de Golf compuesto por un campo de prácticas de 9 hoyos y un campo de 18 hoyos.

Chalets adosados y pareados hasta un total de 2.047 viviendas, más sus locales comerciales, hotel, deportivos y demás servicios. Todo un plan parcial de más de dos millones de metros cuadrados de superficie, cuyo desarrollo comercial tuvo comienzo en 1.997 y del que ya pueden verse terminadas las obras de urbanización de la primera fase y la construcción del primer conjunto de viviendas adosadas, Cigüeñas I, ya adelantada su estructura y cerramiento exterior.

Durante el ejercicio se ha puesto en marcha la delegación de Valladolid contando en este momento con un delegado, dos administrativos y un arquitecto técnico, con lo cual se dota a la promoción de una gestión y un control más directo y ágil.

También durante el ejercicio se ha instalado una nueva oficina de ventas en la promoción que junto con la potenciación de la comercialización nos permite transmitir otra imagen distinta a la anterior y nos da unas mayores posibilidades de consolidación en el mercado de Valladolid.

En breve comenzarán las obras de acceso a la urbanización desde la carretera de Madrid, y también a corto plazo las obras de las zonas deportivas que junto con las del campo de golf de prácticas de 9 hoyos dotarán a nuestra urbanización de un entorno propicio para consolidar nuestras ventas y por tanto el desarrollo de nuestro proyecto.

Asimismo, previendo un aumento de la demanda de parcelas deberemos comenzar la urbanización de la 2<sup>a</sup> Fase.

#### VENTAS CONTABLES

	1.996/97		1.997/98	
	<u>Uds</u>	<u>Pesetas</u>	<u>Uds</u>	<u>Pesetas</u>
Parcelas I			71	388.412
	—	—	—	—
	0	0	71	388.412

Cantidades en miles de pesetas

Las ventas habidas en el primero y segundo conjunto de adosadas, así como las primeras pareadas, Tórtola I, constituirán en su día la partida de ventas contables, cuando las obras estén en las condiciones requeridas.

CONTRATOS DE SEÑAL

<u>Promoción</u>	<u>1.996/97</u>	<u>1.997/98</u>	<u>%</u>	<u>Entrega Llaves</u>
Cigüeñas I	5	15	63	Dic-99
Cigüeñas II	0	6	21	Jul-00
Tórtolas I	0	1	12	Jul-00
Parcelas I	13	58	76	
Parcelas II	0	2	1	Jul-00
	<b>18</b>	<b>82</b>		

Porcentaje de señales sobre el número total de unidades de la promoción.

✓ 25 [h-] J

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

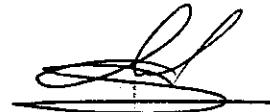
**FORMULACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN**

Los Administradores de Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, abajo firmantes, formulan el informe de gestión al 31 de octubre de 1998, rubricado por el Presidente y Consejero Secretario en las páginas en que está recogido el presente documento.

Madrid, 18 de diciembre de 1998

  
Joaquín Rivero Valcarce  
*Presidente*

  
José Gracia Barba  
*Consejero*

  
Miguel Molina Teruel  
*Consejero*

  
Manuel González García  
*Consejero Secretario*

CUMANA, B.V.  
representada por  
Francis Paul Marie Rittweger  
*Consejero*

**DILIGENCIA**

El Secretario del Consejo de Administración hace constar que en el presente documento falta la firma del señor Francis Paul Marie Rittweger, en representación de Cumana, B.V., por encontrarse ausente en la fecha de celebración de esta reunión, habiendo manifestado posteriormente su conformidad con los acuerdos en ella tomados.

18 de diciembre de 1998

  
Manuel González García  
*Consejero Secretario*