

ARTHUR ANDERSEN



BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL
31 DE OCTUBRE DE 1999,
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA

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 1999, 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 1998/99, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998/99. Con fecha 23 de diciembre de 1998 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1997/98, 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 1999 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 1998/99 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 del ejercicio 1998/99. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe concuerda con las cuentas anuales del ejercicio 1998/99. 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



José Antonio Rodríguez Gil

7 de enero de 2000

BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE OCTUBRE DE 1999 Y AL 31 DE OCTUBRE DE 1998
(En Miles de Pesetas)

(En Miles de Pesetas)

En Natura i a 18 edicions s'han venut intencions d'eliberar el 31 de setembre de 1900.

BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE NOVIEMBRE DE 1996 Y EL 31 DE OCTUBRE DE 1999 Y EL PERÍODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 1 DE NOVIEMBRE DE 1997 Y EL 31 DE OCTUBRE DE 1998**

(En Miles de Pesetas)

DEBE	Ejercicio 9.699	Ejercicio 9.798	HABER	Ejercicio 9.798	Ejercicio 9.798
GASTOS:					
Reducción de existencias de promociones en curso y edificios terminados	-	1.321.125	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 15)	6.305.033	6.126.002
Alquileres y arrendamientos	6.632.136	3.469.581	Ventas	6.756.271	6.115.376
Gastos de personal:	434.709	328.796	Ingresos por arrendamientos	139.762	14.188
Sueldos, salarios y similares	374.940	289.080	Devoluciones sobre ventas	-	(3.582)
Cargas sociales	59.769	39.716	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	1.093.432	2.238
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	81.272	26.667	Existencias de promociones en curso incorporadas al inmovilizado	23.590	6.750
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 15)	(173.125)	206.736	Otros ingresos de explotación	32.518	6.750
Otros gastos de explotación-	139.110	103.787	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	32.518	6.750
Servicios exteriores	138.008	99.784			
Tributos	3.102	4.003			
Otros gastos de gestión corriente	-	-			
Beneficios de explotación	910.119	699.790			
Gastos financieros y similares	143.902	124.981	Otros intereses e ingresos assimilados	9.652	13.556
			Resultados financieros negativos	134.250	111.425
Beneficios de las actividades ordinarias					
	775.869	688.386			
Variación de las provisiones	(274)	12.608	Beneficios en enajenación inmovilizado	12.881	155
Gastos extraordinarios	4.202	61	Otros ingresos extraordinarios	10.900	2.570
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	-	-			
Resultados extraordinarios positivos	19.963	-	Resultados extraordinarios negativos	-	9.942
Beneficios antes de Impuestos	793.732	578.423			
Impuesto sobre Sociedades	-	-			
Resultado del ejercicio (Beneficios)	795.732	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 1999.



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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO

TERMINADO EL 31 DE OCTUBRE DE 1999

(1) ACTIVIDAD

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 1999 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.

(3) DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

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

J 25

Distribución	
A reserva legal	79.573
Dividendos	200.021
Reserva voluntaria	516.138
	795.732

(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 1999, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad y las Normas de Adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias, han sido las siguientes:

a) *Gastos de establecimiento-*

Los gastos de establecimientos formados por gastos de constitución y ampliaciones de capital, así como los necesarios para la captación de accionistas, 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 ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1999 por este concepto ha sido de 29.331 miles de pesetas.

b) *Inmovilizaciones inmateriales-*

El inmovilizado inmaterial está formado por marcas registradas y aplicaciones informáticas; se encuentra valorado a precio de coste y se amortiza linealmente en la vida útil de la concesión y en 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 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:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5-10
Otro inmovilizado	4

El importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de octubre de 1999 por este concepto ha sido de 51.619 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.

Las minusvalías entre el coste y el valor teórico contable se registran en la cuenta de "Provisiones" del balance de situación adjunto.

e) Acciones propias-

Las acciones propias se valoran a su precio de adquisición, constituido por el importe total satisfecho por la adquisición, más los gastos inherentes a la operación o valor de mercado, cuando éste sea menor. Como valor de mercado se considera la cotización oficial media del último trimestre o del ejercicio o la cotización al cierre, la que resulte inferior.

f) 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 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.

A fin de cada período se transfiere de "Obras 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.

g) Provisión para riesgos y gastos-

Corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada, avales u otras garantías similares a cargo de la empresa. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

h) Impuesto sobre Sociedades-

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.

i) 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 aquéllas con vencimiento anterior a doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento posterior a los doce meses.

j) 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, aun 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 pasivo del balance de situación adjunto, en 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 1999, correspondientes a unidades no entregadas, se recoge en el pasivo del balance de situación adjunto bajo la rúbrica "Anticipos de clientes".

k) 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 1999.

(5) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El movimiento habido durante el ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1999 en el epígrafe de "Gastos de establecimiento" ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas
Saldo al 31 de octubre de 1998	58.608
Adiciones	149.153
Amortización	(29.331)
Saldo al 31 de octubre de 1999	178.430

(6) INMOVILIZACIONES MATERIALES

El movimiento habido durante el ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1999 en las diferentes cuentas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y de sus provisiones ha sido el siguiente:

Coste:				
Inmuebles para arrendamiento	1.109	3.113.264	(1.109)	3.113.264
Inmuebles para uso propio	469.650	2.238	-	471.888
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	51.610	4.366	(1.991)	53.985
Otro inmovilizado	12.362	3.796	(3.792)	12.366
Amortizaciones:				
Inmuebles para arrendamiento	-	(34.601)	-	(34.601)
Inmuebles para uso propio	(33.977)	(9.400)	-	(43.377)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(34.315)	(5.182)	2.080	(37.417)
Otro inmovilizado	(7.652)	(2.436)	3.843	(6.245)
Provisiones:				
Inmuebles para uso propio	(109.078)	-	31.539	(77.539)
Total Inmovilizado material neto:	349.709	3.072.045	30.570	3.452.324

La Sociedad ha incorporado a su inmovilizado los siguientes inmuebles con el objeto de dotarse de patrimonio en renta:

- Hotel en Torremolinos, de cuatro estrellas de 26.375 m², con 387 habitaciones de uso doble. Este hotel está siendo gestionado por un tercero en régimen de alquiler, con unas rentas anuales de 200.000 miles de pesetas, durante 14 años.
- Edificio de 275 m² con una nave industrial de 835m², utilizado para oficinas en Alcobendas, alquilado en su totalidad a un tercero por 47.721 miles de pesetas anuales. La duración de este contrato es de 5 años.

Al 31 de octubre de 1999, existen activos inmovilizados por un importe de 3.522.896 miles de pesetas hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo al 31 de octubre de 1999 asciende a 2.362.288 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 riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

Al 31 de octubre de 1999 hay elementos de inmovilizado totalmente amortizados por importe de 15.506 miles de pesetas.

(7) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

Los movimientos habidos durante el ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1999 en las diversas cuentas de "Inmovilizado financiero" han sido los siguientes:

	Miles de pesetas	Miles de pesetas	Miles de pesetas	Miles de pesetas
	Saldo al 31-12-1998	Volumen varios	Pérdidas y ganancias	Saldo al 31-10-99
Participaciones en empresas del Grupo	18.923	50	-	18.973
Depósitos y fianzas	76.933	28.576	(253)	105.256
Provisiones	(473)	-	-	(473)
	95.383	28.576	(253)	123.756

Al 31 de octubre de 1999 la Sociedad participa en el 85% del capital social de Hotel Aldeamayor, S.A. y en el 100% 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 1998) 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	:	100%
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

Luis *25*

(8) EXISTENCIAS

La composición de las existencias al 31 de octubre de 1999, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

		Miles de Pesetas		
	Edificación Construcción	Coste	Provisiones	Neto
Locales (Algeciras)	32.566	-	32.566	
Los Almendros (Alicante)	95.842	(19.891)	75.951	
Altos de Simón Verde (Sevilla)	12.480	-	12.480	
Bami Sur (Sevilla)	9.404	(2.394)	7.010	
Coto Carcedo (Asturias)	19.055	(1.657)	17.398	
Nuevo Carcedo 1 (Asturias)	19.883	(250)	19.633	
Paterna (Valencia)	125.528	-	125.528	
Otros	18.037	(3.360)	14.677	
	332.795	(27.552)	305.243	

		Miles de Pesetas		
	Terrenos y Suelos	Coste	Provisiones	Neto
Resto Coto Carcedo (Asturias)	290.292	(39.623)	250.669	
Astillero (Cantabria)	36.000	-	36.000	
El Carambolo (Sevilla)	194.873	(97.000)	97.873	
El Cuarto (Sevilla)	4.969.130	-	4.969.130	
Las Delicias resto (Sevilla)	67.118	-	67.118	
Torreladrones (Málaga)	398.825	-	398.825	
Golf de Aldeamayor (Valladolid)	1.986.680	-	1.986.680	
Miramar III (Valencia)	463.330	-	463.330	
Edificio OMA (Valencia)	253.146	-	253.146	
Aldea III (Cádiz)	594.924	-	594.924	
Parcelas (Cádiz)	641.792	-	641.792	
Soto Rebolo (Cádiz)	964.627	-	964.627	
Terciario Los Delfines (Cádiz)	61.903	-	61.903	
Camarotes (Cádiz)	42.478	-	42.478	
Velázquez 137 (Madrid)	688.208	-	688.208	
Resto	78.681	(9.602)	69.079	
	11.732.007	(146.225)	11.585.782	



Paterna 2ª Fase (Valencia)	481.821	(76.000)	405.821
Oasis de Benalmar (Málaga)	472.856	-	472.856
Aldea II (Cádiz)	179.675	-	179.675
Aldea III (Cádiz)	252.408	-	252.408
Terrazas VI (Cádiz)	235.772	-	235.772
Terrazas VII (Cádiz)	69.415	-	69.415
Albatros I (Cádiz)	106.371	-	106.371
Albatros II (Cádiz)	240.578	-	240.578
Las Villas (Cádiz)	75.692	-	75.692
Camarotes (Cádiz)	85.551	-	85.551
Nuevo Carcedo II (Asturias)	94.623	(2.186)	92.437
Pareado Sol (Asturias)	73.476	(6.035)	67.441
Miramar II (Valencia)	417.109	-	417.109
Monte Colorado (Valencia)	215.255	-	215.255
Las Delicias (Sevilla)	159.725	-	159.725
Las Cigüeñas I (Valladolid)	257.831	-	257.831
Las Cigüeñas II (Valladolid)	76.176	-	76.176
Resto	265.015	(1.518)	263.497

	Milés de Pesetas		
Parcelas urbanizadas	Explotación	Provisiones	Neto
Parcelas F-1 (Valladolid)	31.599	-	31.599
Parcela 7 F1 Parcelas I (Cádiz)	4.295	-	4.295
Parcela 7 F2 Parcelas II (Cádiz)	44.998	-	44.998
Parcela Resto-Parcela III (Cádiz)	121.102	-	121.102
Total	201.994	-	201.994

El movimiento habido durante el ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1999 ha sido el siguiente:

	2000	2001	2002	2003
Edificios en Venta	2.281.360	(2.770.862)	(489.502)	
Terrenos y Solares	8.402.198	(3.312.461)	5.089.737	
Obras en Curso	6.033.850	(4.237.698)	1.796.152	
Parcelas urbanizadas	-	(101.013)	(101.013)	
Anticipos a proveedores	5.593.293	(5.559.785)	33.508	
	20.210.701	(20.210.701)	0	33.508

Luis M. Sánchez

Al 31 de octubre de 1999 existen activos incluidos en el epígrafe de Existencias por un importe total de 10.184.161 miles de pesetas hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones, y no subrogables, cuyo saldo al 31 de octubre de 1999 asciende a 5.795.149 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 213.556 miles de pesetas, según los últimos presupuestos de ejecución de la promoción.

Al 31 de octubre de 1999 se encuentran capitalizados en este epígrafe intereses por importe de 45.378 miles de pesetas, de los cuales 44.267 miles de pesetas corresponden a este ejercicio.

Los compromisos de venta de promociones contraidos con clientes al 31 de octubre de 1999 ascienden a 5.672.968 miles de pesetas, de los cuales 1.607.353 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 1999.

(9) CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS

El desglose de esta partida del balance de situación al 31 de octubre de 1999, es el siguiente:

	Miles de Pesetas	
	Capitalizado	Provisiones
Clientes por ventas	2.594.825	13.088
Efectos a cobrar a corto plazo	516.942	-
Efectos descontados	283.875	-
Clientes por efectos impagados	61.974	7.195
Clientes de dudoso cobro	47.428	47.428
	3.375.074	67.711

El saldo de clientes por ventas recoge, fundamentalmente, 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.

(10) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante el ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1999 ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas					
	Saldos Iniciales	Prima de emisión	Resultados	Capital social	Reservas	Capital total
Capital social	6.458.999	-	1.291.800	-	-	7.750.799
Reserva legal	-	7.848	-	-	-	7.848
Prima de emisión	-	-	1.204.248	(119.644)	-	1.084.604
Reserva para acciones Propias	-	-	-	119.644	-	119.644
Resultados negativos de Ejercicios anteriores	(570.575)	570.575	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	578.423	(578.423)	-	-	795.732	795.732
	6.466.847		2.496.048		795.732	9.758.627

Capital social-

Con fecha 29 de enero de 1999 la Sociedad amplió su capital mediante la emisión de 4.167.096 acciones de 310 pesetas de valor nominal cada una, y con un prima de emisión de 288,9 pesetas por acción.

Con posterioridad a esta ampliación, el capital social quedó representado por 25.002.578 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.

Con fecha 21 de abril de 1999, la Sociedad redenominó su capital social en euros, quedando fijado en 25.002.578 acciones de 1,86 euros de valor nominal.

Al cierre de este ejercicio los accionistas con una participación significativa del capital social son los siguientes:

Accionistas	Porcentaje
Joaquín Rivero Valcarce Cumana, B.V.	18,67% (a)
Stenberg, B.V.(antigua Sea Compass B.V.)	13,15%
	9,27%

(a) Titular de menos de un 5% de acciones, si bien con control sobre un 18,67%



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 Sociedad.

Reserva por acciones propias-

Al 31 de octubre de 1999 BAMI posee 153.114 acciones propias que representan el 0,6% del capital social, cuyo valor nominal total asciende a 47.465 miles de pesetas, siendo el precio medio de adquisición de 781 pesetas por acción.

De acuerdo con el artículo 79 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad ha dotado la reserva para acciones propias por un importe equivalente al coste de dichas acciones. Esta reserva deberá mantenerse hasta que las acciones propias sean enajenadas.

Durante el ejercicio 1999, la Sociedad ha provisionado 31.266 miles de pesetas con el objeto de valorar las acciones propias a su valor de mercado al 31 de octubre de 1999, inferior al coste de adquisición.

(11) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

Al 31 de octubre de 1999 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamos y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

A handwritten signature consisting of a stylized 'J' and 'S' followed by the number '25'.

Banca	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento	
			Largo plazo	Corto plazo
Caja de Ahorros del Mediterráneo	950.000	948.342	125.000	823.342
Caja Sur	300.000	299.752	-	299.752
Banco Santander	300.000	198.238	-	198.238
Caja Municipal de Burgos	250.000	183.404	-	183.404
Banco Bilbao Vizcaya	350.000	175.060	-	175.060
Caja Rural del Duero	50.000	40.241	-	40.241
Unicaja	300.000	298.991	-	298.991
Banco de Andalucía	100.000	55.021	-	55.021
Bancaja	200.000	97.423	-	97.423
Banco Popular	150.000	125.836	-	125.836
Banco de Valencia	150.000	113.655	-	113.655
Banco Urquijo	100.000	93.163	-	93.163
Banesto	200.000	190.711	-	190.711
Otros Bancos	7.176	7.176	4.673	2.503
 Líneas de descuento	 742.975	 283.874	 -	 283.874
		3.110.887	129.673	2.981.214

El tipo de interés aplicado a las distintas pólizas de crédito está referenciado al Mibor a un año más un diferencial.

Asimismo, en este epígrafe se recogen los créditos hipotecarios afectos a activos inmovilizados y a las diversas promociones de la Sociedad, algunos de los cuales quedarán subrogados a los compradores en el momento de la entrega de las viviendas, 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:

	31 de octubre de 1999					Total
	Activo	Pasivo	Capital	Reserv.		
Préstamos hipotecarios subrogables (existencias)	2.016.780	536.298	-	-		2.553.078
Préstamos hipotecarios Inmovilizado material Existencias	709.269 611.096 98.173	266.379 201.971 64.408	377.005 211.649 165.356	4.251.706 1.337.572 2.914.134	5.604.359 2.362.288 3.242.071	
	2.726.049	802.677	377.005	4.251.706	8.157.437	

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 1999, que corresponden a los préstamos descritos, se han clasificado a corto plazo por un importe de 54.852 miles de pesetas, reconocidos en el epígrafe de "Deudas por intereses" del balance de situación al 31 de octubre de 1999.

(12) OBLIGACIONES

El 23 de Diciembre de 1998 la Sociedad emitió bonos a un año y un tipo de interés del 3,95%. Durante el ejercicio dichos bonos fueron devueltos por sus compradores. Al no haber finalizado el plazo de amortización obran en poder de la Sociedad.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, dichos bonos han sido cancelados mediante escritura pública.

(13) SITUACIÓN FISCAL

Los saldos que se recogen en los epígrafes de "Administraciones Públicas" del balance de situación al 31 de octubre de 1999 adjunto, tanto en el activo como en el pasivo del mismo, son los siguientes:

	Miles de Pesetas
Saldos deudores-	
Ayuntamiento Sevilla	147.987
Hacienda pública retenciones y pagos a cuenta	1.230
Impuesto anticipado	17.709
Hacienda pública deudora por IVA	1.768.814
	Total deudores
Saldos acreedores-	
Hacienda pública acreedor por varios conceptos	25.080
Organismos de la seguridad social, acreedores	13.695
	Total acreedores

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	795.732
Compensación bases negativas de ejercicios anteriores	(795.732)
Base imponible contable y fiscal	-

La Sociedad BAMI tiene bases imponibles negativas de ejercicios anteriores de acuerdo con el siguiente detalle:

Ejercicio	Miles de Pesetas
1991/1992	1.010.290
1992/1993	1.546.614
1993/1994	2.082.180
1994/1995	337.377
1995/1996	606.541
1996/1997	1.090.947
Total	6.673.949

h 28

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 ha sido inspeccionada en todos los impuestos que le son de aplicación hasta el ejercicio 95/96, y tiene abiertos a inspección los correspondientes al ejercicio 96/97 y 97/98.

A handwritten signature consisting of two stylized letters, possibly 'J' and 'S', written in black ink.

De las sociedades que fueron absorbidas por BAMI en el ejercicio 1997, su situación fiscal es como sigue:

- Las sociedades Golf de Aldearnayor, S.A y Algetares, S.L. tienen abiertos a inspección los últimos cuatro 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.

Los Administradores de la Sociedad no esperan 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.

(14) PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de octubre de 1999 la Sociedad tiene avales y garantías por importe de 413.012 miles de pesetas, siendo Asefa (146.836 miles de pesetas) y la Caja de Ahorros del Mediterráneo (116.903 miles de pesetas) las principales entidades avalistas.

La naturaleza de estos avales se divide en dos 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 1999.

(15) INGRESOS Y GASTOS

Las ventas del ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1999 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 1999 adjunta es el siguiente:



	Miles de Pesetas
Variación de provisiones de existencias	
Dotación	3.360
Aplicación	(176.937)
Variación de provisión de insolvencias	
Dotación	115
Aplicación	(9.214)
Pérdidas por créditos incobrables	6.188
Variación de provisión de terminación de obra	
Dotación	476.849
Aplicación	(473.486)
Total	(173.145)

El número de personas empleadas en la Sociedad a 31 de octubre de 1999, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría	Número
Directivos	11
Técnicos	10
Administrativos	24
Total	45

La plantilla media de la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1999 ha sido de 42 personas.

(16) REMUNERACIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 1999 los siguientes importes en concepto de remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración:

	Miles de Pesetas
Retribuciones	-
Dietas	8.500
Total	8.500

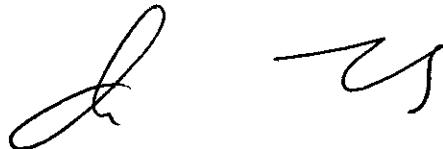
La Sociedad no tiene contraída obligación alguna en materia de pensiones y de seguros de vida con los miembros antiguos y actuales de su Consejo de Administración.

(17) PLANES DE ADECUACIÓN AL AÑO 2000

Durante los dos últimos ejercicios, la Sociedad valoró el impacto del Efecto 2000 en sus sistemas informáticos y se realizaron las inversiones necesarias para adaptarlos al "Efecto 2000", cuyo importe no fue significativo.

Los Administradores de la Sociedad estiman que los planes de adaptación aseguran razonablemente que el Efecto 2000 no tendrá efectos significativos en la Sociedad.

(18) CUADRO DE FINANCIACIÓN

A handwritten signature consisting of two stylized, flowing lines that appear to be initials or a personal signature.

Gastos de establecimiento	149.153	61.221	Recursos obtenidos en las operaciones	863.118	616.389
Adquisiciones de inmovilizado:			Ampliación de capital	2.496.047	3.240.470
Innovilizaciones inmateriales	745	450	Reservas por fusión	-	176.291
Innovilizaciones materiales	3.123.664	49.788	Desembolsos pendientes sobre acciones	-	37
Innovilizaciones financieras	28.626	76.233	Efectos a cobrar largo plazo	-	5.116
Acciones propias	119.644	-	Depósitos y fianzas constituidos	-	-
Incorporaciones por fusión:			Enajenación de inmovilizado:		
Gastos de establecimiento	-	7.447	Innovilizaciones inmateriales	140	32
Innovilizaciones inmateriales	-	635	Innovilizaciones materiales	13.860	8.822
Innovilizaciones materiales	-	37.854	Innovilizaciones financieras	-	16
Innovilizaciones financieras	-	33.485	Disminución de Inmovilizado financiero por fusión	-	14.600
Efectos a cobrar a largo plazo	-	177	Ingresos a distribuir en varios ejercicios por fusión	-	2.129
Provisión riesgos y gastos	-	-	Deuda a largo plazo	5.087.767	1.779.415
CANCELACIÓN O TRASPASO A CORTO PLAZO DE DEUDA A LARGO PLAZO	166.801	1.851.481			
TOTAL APLICACIONES	3.568.633	2.118.771	TOTAL ORÍGENES	8.461.222	5.843.280
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	4.872.589	3.724.509	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)		

J. 25

Resultado del ejercicio	795.732	578.423
Dotación amortización inmovilizado	81.272	26.607
Ingresos a distribuir transferidos al resultado	(721)	(1.092)
Variación provisiones a largo plazo	(274)	12.606
Beneficios en enajenación de inmovilizado	(12.891)	(155)
Recursos obtenidos/(aplicados) en las operaciones	863.118	616.389

Existencias	6.328.882	-	6.386.115	-
Deudores	2.025.686	-	3.123.273	-
Acreedores	-	5.084.702	-	6.223.394
Inversiones financieras temporales	62.322	-	240.427	-
Obligaciones emitidas	1.060.000	-	-	-
Tesorería	513.734	-	200.017	-
Ajustes de periodificación	-	33.333	-	1.929
TOTAL	9.990.624	5.118.035	9.949.832	6.225.323
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE				
Aumento (Disminución)	4.872.589	-	3.724.509	-



**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 1999, rubricadas por el Presidente y Consejero Secretario en las páginas, en que está recogido el presente documento.

Madrid, 16 de diciembre de 1999



Joaquín Rivero Valcarce
Presidente



Manuel González García
Vicepresidente



Miguel Molina Teruel
Consejero Secretario

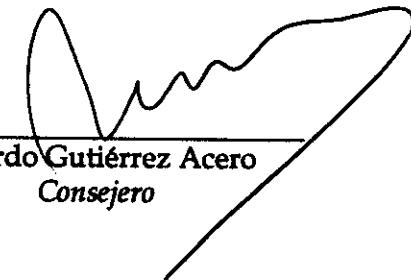


José Gracia Barba
Consejero

**Beheer En Belegging
Smaatschappij Cumana, B.V.
Representada por
Francis Paul Marie Rittweger
Consejero**



**Stenberg Holding, B.V.
representada por
Deepak Anand
Consejero**



**Ricardo Gutiérrez Acero
Consejero**

DILIGENCIA

Del Secretario del Consejo para informar que:

- Mr. Deepak Anand, representante designado de la entidad Consejero, STENENBERG Holding B.V., al amparo de lo previsto en los estatutos sociales y la vigente ley de Sociedades Anónimas delegó en el Presidente del Consejo de Administración su asistencia y voto, firmando igualmente el presente.
- M. Francis Paul Marie Rittweger de Moor, representante designado de la entidad Consejero, Beheer En Belegging Smaatschappij Cumana B.V., no pudo asistir a la reunión del Consejo de Administración, habiendo expresado su conformidad a las presentes Cuentas Anuales, Informe de Gestión y Propuesta de aplicación del resultado.

A photograph of two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized, cursive 'H'. The signature on the right is more formal and includes a surname, ending with a comma. Both signatures are placed over a solid horizontal black line.

**BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS
INFORME DE GESTIÓN DE 1999**

ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO

La cifra de negocios de la sociedad asciende a 6.896 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 12,56% sobre la cifra de negocios del ejercicio anterior. La cifra de ventas por promociones y por venta de edificios ha ascendido a 6.756 millones de pesetas, un incremento del 10,5%.

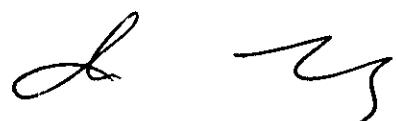
El resto del incremento de la cifra total de ingresos se debe a los ingresos provenientes de la actividad de alquiler que la sociedad ha iniciado en el ejercicio de 1998/99. Si bien en los ejercicios anteriores la sociedad disfrutaba de ingresos residuales por el alquiler de algunos inmuebles, en el ejercicio actual la sociedad ha obtenido 139,7 millones de pesetas de ingresos por este concepto, como resultado de las adquisiciones de dos inmuebles para alquiler.

Las adquisiciones de inmuebles destinados a la actividad patrimonialista se enmarcan en el plan de inversiones marcado por el Consejo de Administración de la Sociedad, que comenzó en este ejercicio, por el cual la Sociedad se marcó el objetivo de adquirir, en un plazo de 3 a 4 años, un conjunto de inmuebles destinados al alquiler cuyos ingresos permitieran cubrir los gastos generales de la sociedad, con el fin de que esta sea menos sensible a la evolución del ciclo económico.

Con los contratos de arrendamiento vigentes en los dos inmuebles adquiridos el total de ingresos anual es de 247,8 millones de pesetas, lo que supone un 43% del total de los gastos de personal y otros gastos de explotación de la sociedad, sin tener en cuenta los gastos por intereses que la financiación de estas adquisiciones comporta. Si tenemos en cuenta el total de gastos de personal, otros gastos de explotación y gastos financieros netos, los ingresos por alquiler mencionados representan el 35% de dicha magnitud.

Este ratio de cobertura muestra que el nivel de adquisiciones realizado está en línea con la evolución prevista. En los próximos 2 o 3 ejercicios se pretende que el grado de cobertura de los ingresos por alquiler del total de gastos de personal, otros gastos de explotación y gastos financieros netos sea del 100%, cumpliendo el objetivo planteado por el Consejo de Administración.

El beneficio procedente de las actividades ordinarias de la sociedad ha sido de 910,1 millones de pesetas lo que supone un incremento del 30% sobre el beneficio ordinario obtenido en el ejercicio anterior.



El beneficio neto ha sido de 795,7 millones de pesetas frente a los 578,4 millones de pesetas del ejercicio anterior.

SITUACIÓN FINANCIERA

El valor neto de las inmovilizaciones materiales ha pasado de 349,7 a 3.452,3 millones de pesetas como consecuencia de las adquisiciones de inmovilizado para ser alquilados mencionadas anteriormente.

Por lo que se refiere al valor del conjunto de existencias bajo la gestión de la sociedad han pasado de 9.478 a 15.807 millones de pesetas, como consecuencia de las inversiones realizadas por la sociedad en nuevos terrenos y en el incremento del valor de las obras en curso derivada del avance de las construcciones.

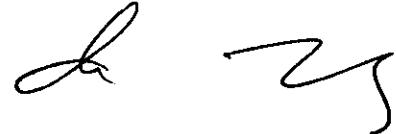
En conjunto el total del activo circulante de la sociedad se ha multiplicado por 1,73 veces, pasando de 13.575,8 a 23.566,4 millones de pesetas. El endeudamiento financiero, por su parte, ha pasado de 3.282,68 a 11.323,17, cuyo detalle puede verse en el cuadro inserto más abajo. Por lo que se refiere a la totalidad del endeudamiento global de la Sociedad, ha pasado de 6.960 a 15.903 millones de pesetas. Hay que tener en cuenta que en dicho endeudamiento no están incluidos 1.060 millones de bonos, actualmente en poder de la propia sociedad y cuya contrapartida en el activo figura en el epígrafe de "obligaciones a corto plazo", para ser amortizados próximamente.

**Endeudamiento financiero por tipo de financiación
(Miles de pesetas)**

	Dispuesto	Promedio vencimiento
Créditos tesorería	1.274.554	
Deudas por intereses	54.852	
Deudas por efectos descontados	283.874	
Financiación inmovilizado	2.362.288	13-12-06
Financiación terrenos	4.787.394	17-02-08
Deudas subrogables	2.560.214	09-06-17
Total	11.323.176	

La sociedad realizó un aumento del capital mediante la emisión de 4.167.096 acciones a un precio de suscripción de 3,60 euros, correspondientes a un valor nominal de 1,86 euros y una prima de emisión de 1,74 euros por acción. La ampliación, suscrita en su totalidad supuso un incremento de los fondos propios de 2.496 millones de pesetas.

Los fondos propios de BAMI han pasado de 6.466,8 a 9.758,6 millones de pesetas como consecuencia de los beneficios obtenidos en el ejercicio y de la ampliación de capital realizada en marzo de 1999.



POSIBLE EVOLUCIÓN

La necesidad de inversiones de la Sociedad para los próximos ejercicios es reducida, salvo por lo que se refiere al plan de inversiones en inmuebles en alquiler, dado que dispone de un volumen de reservas de promociones en curso para los próximos ejercicios y un volumen de reservas de suelo para el largo plazo suficiente.

La Sociedad aprovechará la oportunidad de realizar posibles ampliaciones de capital destinadas a inversiones en nuevos proyectos que actualmente están en fase de estudio en el caso de que sean considerados oportunidades rentables y beneficiosas para la sociedad y sus accionistas.

OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio, la Sociedad ha adquirido 153.514 acciones propias, cuyo valor nominal total asciende a 47.465 miles de pesetas, siendo el precio medio de adquisición de 781 pesetas por acción.

ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Mediante escritura de cancelación de fecha 31 de Diciembre de 1999, la Sociedad ha amortizado bonos por importe de 1.060.000 miles de pesetas

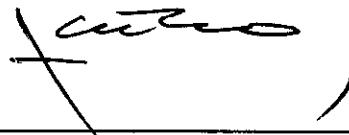
A handwritten signature consisting of two stylized, cursive letters, possibly 'L' and 'M', written in black ink.

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

FORMULACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN

La formulación del presente informe de gestión ha sido aprobado por el Consejo de Administración en su reunión del 16 de diciembre de 1999, con vistas a su verificación por los Auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicho informe de gestión está extendido en 3 hojas, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

Madrid, 16 de diciembre de 1999



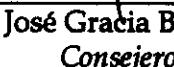
Joaquín Rivero Valcarce
Presidente



Manuel González García
Vicepresidente



Miguel Molina Teruel
Consejero Secretario

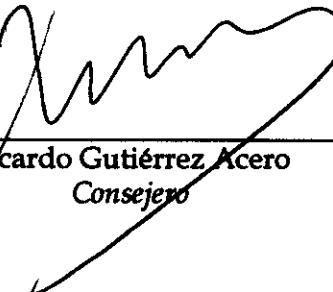


José Gracia Barba
Consejero

**Beheer En Belegging
Smaatschappij Cumana, B.V.
representada por
Francis Paul Marie Rittweger
Consejero**



**Stenberg Holding, B.V.
representada por
Deepak Anand
Consejero**

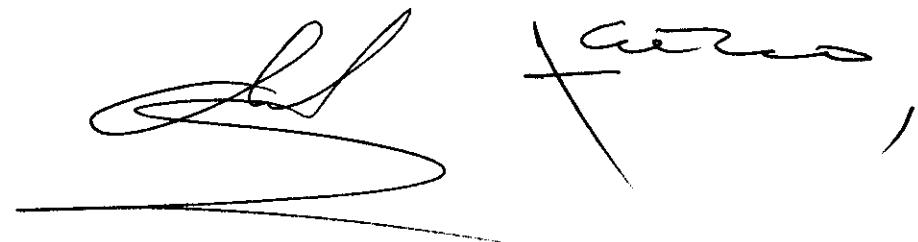


**Ricardo Gutiérrez Acero
Consejero**

DILIGENCIA

El Secretario del Consejo de Administración hace constar que:

- Mr. Deepak Anand, representante designado de la entidad Consejero, STENENBERG Holding B.V., al amparo de lo previsto en los estatutos sociales y la vigente ley de Sociedades Anónimas delegó en el Presidente del Consejo de Administración su asistencia y voto, firmando igualmente el presente.
- M. Francis Paul Marie Rittweger de Moor, representante designado de la entidad Consejero, Beheer En Belegging Smaatschappij Cumana B.V., no pudo asistir a la reunión del Consejo de Administración, habiendo expresado su conformidad a las presentes Cuentas Anuales, Informe de Gestión y Propuesta de aplicación del resultado.

A photograph of two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized, cursive 'L' or 'H' shape. The signature on the right is more fluid and includes a small 'X' or checkmark symbol. Both signatures are placed over a thin, horizontal black line.