

Comisión Nacional  
del Mercado de Valores

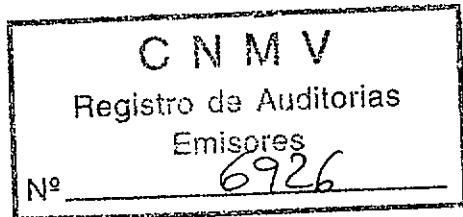
REGISTRO DE ENTRADA

Nº 200144931 06 JUN 2001



BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA  
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
Correspondientes al ejercicio de dos meses  
terminado el 31 de diciembre de 2000  
junto con el Informe de Auditoría



J - 21

200144931  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 200144931 06 JUN 2001  
C N M V  
Registro de Auditorías  
Emisores  
6926

León y Castillo, 431  
35007 Las Palmas de Gran Canaria

**Informe de auditoría de cuentas anuales**

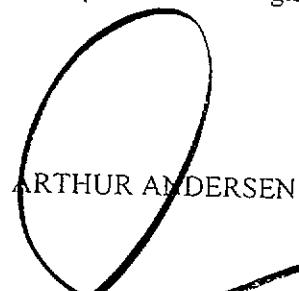
A los Accionistas de  
Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2000, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio de dos meses 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, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000, las correspondientes al ejercicio anual anterior terminado el 31 de octubre de 2000. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000. Con fecha 2 de enero de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 1999/00, en el que expresamos una opinión favorable.
3. De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad, como cabecera de Grupo, está obligada, al cumplir determinados requisitos, a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. El efecto de la consolidación, realizado en base a los registros contables de las sociedades que componen el Grupo BAMI, en comparación con las cuentas anuales individuales adjuntas, supone un incremento de los activos por importe de 15.117 millones de pesetas, no siendo significativo el impacto en los resultados del ejercicio ni en los fondos propios al 31 de diciembre de 2000. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del Grupo BAMI, en el que expresamos una opinión favorable.
4. Tal y como se indica en la Nota 7, en agosto de 2000 la Sociedad adquirió mediante una Oferta Pública de Adquisición el 94,98% de las acciones de Inmobiliaria Zabálburu, S.A., con un coste total, incluyendo los gastos inherentes a la operación, de 49.285 millones de pesetas. Esta compra ha sido financiada mediante un préstamo sindicado por importe de 49.500 millones de pesetas con vencimiento el 14 de febrero de 2002 y con garantía pignoraticia de parte de las acciones de la Sociedad y de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. (véase Nota 11). Como consecuencia de esta operación, los Administradores de la Sociedad entienden que la estructura financiera de la misma debe potenciarse procediendo a una ampliación de capital y a la refinanciación del mencionado préstamo sindicado, aspectos asimismo establecidos en las condiciones de dicho préstamo.

En este sentido, según se indica en la Nota 18 la Junta General de Accionistas de fecha 29 de diciembre acordó un aumento del capital social para su suscripción por el mercado secundario de valores. Con posterioridad al cierre del ejercicio dicho aumento de capital ha sido suscrito por un importe total, incluyendo prima de emisión, de 25.789 millones de pesetas. Asimismo, con fecha 14 de febrero de 2001 se ha procedido a una amortización anticipada del préstamo sindicado por importe de 24.750 millones de pesetas.

Por otra parte, según se indica en la Nota 18, en febrero de 2001 los administradores de las sociedades Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (sociedad unipersonal) han formulado el proyecto de fusión de las mencionadas sociedades que será sometido a la aprobación de las respectivas Juntas Generales de Accionistas.

5. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 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 diciembre de 2000 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el período de dos meses 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.
6. El informe de gestión adjunto 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. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe concuerda con las cuentas anuales del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta a la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

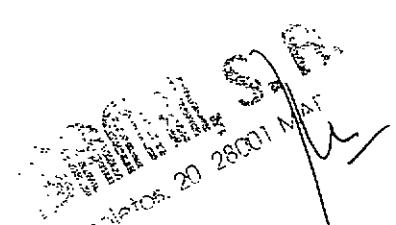


ARTHUR ANDERSEN



Guillermo Sarmiento

3 de abril de 2001

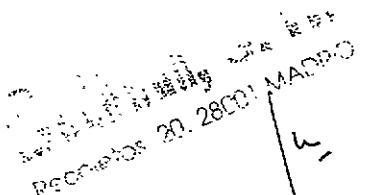


Arthur Andersen  
Sociedad de Auditores, 20-28001 Madrid

BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA  
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO DE DOS MESES TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2000

J - 2 - 8



ACTIVO	31.12.00	31.10.00	PASIVO	31.12.00	31.10.00
<b>INMOVILIZADO:</b>					
Casos de establecimiento (Nota 5)	128.345	125.348	FONDOS PROPIOS (Nota 10):	7.750.799	7.750.799
Inmovilizaciones inmateriales-	4.118	4.330	Capital suscrito	1.204.248	963.855
Concesiones, patentes, licencias	1.015	1.015	Prima de emisión	89.898	87.421
Aplicaciones informáticas	4.961	4.886	Reserva legal	500.805	255.726
Amortizaciones	(1.358)	(1.571)	Reserva por acciones propias	538.428	24.767
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	6.696.086	6.616.310	Reservas voluntarias	21.895	
Inmuebles para arrendamiento	6.390.444	6.390.444	Perdidas y ganancias	9.605.258	9.563.373
Inmuebles para uso propio	474.058	472.029			
Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	35.162	48.059	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	38.910	561
Otro inmovilizado	15.363	16.059			
Amortizaciones	(218.402)	(214.742)	PROVISIÓN PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 4.g)	125.067	125.067
Provisiones	(539)	(77.539)			
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	49.314.075	49.314.070	ACREDITORES A LARGO PLAZO:		
Participaciones en empresas del Grupo	49.312.619	49.312.619	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	58.689.958	51.185.780
Provisiones			Desembolsos pendientes sobre acciones	13.875	13.875
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	1.436	1.451	Acreedores por operaciones de tráfico (Nota 12)	178.154	405.801
Deudores a largo plazo (Nota 9)	474.206		Anticipos de clientes (Nota 8)	862.056	
	56.616.830	56.090.058			
				59.744.043	59.604.756
<b>CASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 7)</b>					
	622.008	643.457			
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>					
Existencias (Nota 8)	20.652.304	21.405.110	ACREDITORES A CORTO PLAZO:		
Edificios constituidos	3.093.352	355.180	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	9.911.838	8.430.579
Terrenos y solares	14.007.287	14.007.287	Préstamos y otras deudas	9.401.654	7.650.358
Obras en curso	6.171.492	6.910.339	Deudas por intereses	510.184	780.221
Parcelas urbanizadas	171.705	194.319	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4.272	4.272
Anticipos de proveedores	61.237	84.955	Deudas con empresas del grupo (Nota 7)	4.272	4.272
Provisiones	(147.000)	(147.000)	Acreedores comerciales-	5.285.155	7.421.492
Deudores-	7.676.272	6.884.450	Anticipos de clientes (Nota 8)	1.736.212	2.757.822
Cuentas por ventas y prestación de servicios (Nota 9)	6.728.431	5.709.768	Deudas por compra o prestaciones de servicios	1.246.500	1.898.594
Empresas del Grupo deudoras (Nota 7)	228.830	192.479	Deudas representadas por efectos a pagar	2.802.043	2.765.076
Deudores vencidos	135.013	109.697	Otras deudas no comerciales-	62.646	68.287
Administraciones públicas (Nota 9)	584.524	880.595	Administraciones públicas (Nota 13)	47.270	36.932
Inversiones financieras temporales	(10.526)	(13.089)	Otras deudas	15.376	31.335
Acciones propias a corto plazo (Nota 4.e)	102.083	68.535	Fianzas y depósitos recibidas a corto plazo	9.251	9.251
Tesorería	722.071	442.617	Provisiones por operaciones de tráfico (Nota 4.j)	827.539	718.461
		594.451	Ajustes por periodificación (Nota 4.j)	277.589	162.649
	29.152.730	29.395.213			
				16.878.200	16.814.971
	86.391.568	86.128.728	TOTAL PASIVO	86.391.568	86.128.728

Las Notas 1 a 19 adjuntas forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2000.

2000 MAJO  
C/1505, 20 28001 MADRID

**BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS**  
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS DEL EJERCICIO DE DOS MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31**  
**DE OCTUBRE DE 2000**  
 (En Miles de Pesetas)

	DEBE	31.12.00	Ejercicio 99/00	HABER	31.12.00	Ejercicio 99/00
<b>CASTOS:</b>						
Disminución de las existencias de promociones en curso y edificios construidos	807.719	8.917.975				
Aprovisionamientos	998.646	552.805				
Gastos de personal-	103.202	91.219				
Sueldos, salarios y asimilados		11.983	488.104	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 15)	2.561.852	7.556.761
Cargas sociales		29.554	64.701	Importes por arrendamientos	2.488.592	7.125.375
Donaciones para amortizaciones del inmovilizado (Notas 4, 5 y 6)		106.515	153.030	Aumento de existencias de promociones en curso y edificios construidos	93.260	431.186
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 15)		43.461	80.610	Existencias de promociones en curso incorporadas al inmovilizado	-	3.165.731
Otros gastos de explotación-		41.881	204.908	Otros ingresos de explotación	-	141
Servicios exteriores		204.102	204.102	Importes accesorios y otros de gestión corriente	19.264	61.568
Tributos		1.580	2.806	Total ingresos de explotación	19.264	61.568
Beneficios de explotación						
	512.419	872.883				
<b>Castos financieros y asimilados (Nota 11)</b>						
	591.094	799.296				
Ingresos de valores negociables y créditos de activo inmovilizado						
Otros intereses e ingresos asimilados						
Resultados financieros negativos						
<b>Beneficios de las actividades ordinarias</b>						
	82.010					
Pérdidas de las actividades ordinarias						
<b>Variación de las provisiones de inmovilizado material, inmaterial y cartera de control (Nota 6)</b>						
	(77.000)	2.222	26.922	Beneficios por operaciones con acciones y obligaciones propias (Nota 10)	75.718	
Castos extraordinarios			31.161	Otros ingresos extraordinarios	22.825	
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>						
	97.603					
Resultados extraordinarios negativos						
<b>Beneficios antes de impuestos</b>						
Impuesto sobre Sociedades (Nota 13)		21.885	24.767		57.243	
<b>Resultado del ejercicio (Beneficios)</b>			21.038		24.767	

Las Notas 1 a 19 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del período de los meses finalizado el 31 de diciembre de 2000

Diseño: 20.2.2001 MADRID  
C. 6

BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA  
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE DOS MESES  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

(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.

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. La escritura de fusión de estas sociedades se presentó a inscripción con fecha 20 de julio de 1998 en el Registro Mercantil. La información requerida por la Ley 43/1995 se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 1997/1998.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel-

Estas cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, 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 del ejercicio de dos meses terminado en 31 de diciembre de 2000 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-

Con fecha 28 de octubre de 2000, la Junta General de Accionistas acordó la modificación de los Estatutos Sociales, estableciéndose la duración del ejercicio social en el año natural.

J - 2 T

RECIBIDO EN LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS  
RECOLETO 20. 28001 MADRID  
6. 12. 2001 MARCOS

Este hecho debe ser tenido en cuenta a efectos de la comparación de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 con la del ejercicio anterior, que corresponde al período de doce meses terminado el 31 de octubre de 2000.

### (3) DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

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

Distribución	Miles de Pesetas
A reserva legal	2.189
Dividendos	-
Reserva voluntaria	19.696
	21.885

### (4) NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 2000, 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 establecimiento están 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 de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 por este concepto ha sido de 7.257 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.

El importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 por este concepto ha sido de 287 miles de pesetas.

{ 2 }

ESTADÍSTICA  
Recalados, 20-2001-NAD2001

c) *Inmovilizaciones materiales*-

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valora a su coste de adquisición. 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 de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 por este concepto ha sido de 22.010 miles de pesetas.

d) *Inmovilizaciones financieras*-

El inmovilizado financiero se halla valorado a coste de adquisición o a valor de mercado, el menor. El valor de mercado se determina en base al valor teórico-contable de las participaciones, corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición y que subsistan en el momento de la valoración.

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

La Sociedad no ha considerado adecuado provisionar su participación en Inmobiliaria Zabálburu, S.A. por los resultados negativos de esta sociedad correspondientes al período transcurrido entre el momento de la compra de esta participación en agosto de 2000 y la fecha de cierre del balance de situación adjunto, dado que estima que no se ha producido ninguna minusvalía ya que los beneficios no distribuidos por esta sociedad participada desde el momento de la compra, antes de considerar el impacto de los costes de reestructuración incurridos por esta sociedad participada (véase Nota 7), son significativos.

El balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas no reflejan el efecto que resultaría de aplicar criterios de consolidación. De haberse aplicado dichos criterios al 31 de diciembre de 2000 los activos y los

ingresos de explotación de la Sociedad correspondientes al ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 se habrían incrementado en aproximadamente 15.117 y 895 millones de pesetas, respectivamente, no siendo significativo el impacto de la consolidación en los resultados del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 ni en los fondos propios al 31 de diciembre de 2000.

En relación con el efecto de la consolidación anteriormente mencionado, debe destacarse que los mencionados estados financieros consolidados incluyen un fondo de comercio en la sociedad Inmobiliaria Zabálburu, S.A. por importe de 2.875 millones de pesetas, aproximadamente, después de la asignación de 11.570 millones de pesetas de plusvalías netas de activos en renta de dicha sociedad, habiéndose considerado para el cálculo de las mencionadas diferencias de consolidación los estados financieros individuales de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. al 31 de octubre de 2000. Los Administradores de la Sociedad entienden que la eventual consideración de un cierre anterior como fecha de primera consolidación de esta sociedad participada, en comparación con los estados financieros consolidados preparados por los Administradores, no tendría un impacto significativo sobre los fondos propios o los resultados consolidados.

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 a su valor teórico contable o a su valor de mercado, el menor. Como valor de mercado se considera la cotización oficial media del último trimestre o la cotización al cierre, la que resulte inferior.

El Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 29 de diciembre de 2000, ratificó la enajenación de la totalidad de las acciones propias (véase Nota 17), por lo que al 31 de diciembre no existen acciones propias en poder de la Sociedad.

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 pendientes de venta. En éstos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como la capitalización de los gastos financieros incurridos durante el período de construcción. Los gastos financieros capitalizados en el ejercicio de dos meses terminado al 31 de diciembre de 2000 ascienden a 72.884 miles de pesetas. El importe acumulado por este concepto en las existencias al 31 de diciembre de 2000 asciende a 587.099 miles de pesetas.

*J 21*

*2000-12-31*

*2001-01-27*

A fin de cada período se transfiere de "Obras en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el período y estén pendientes de venta.

*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.

En relación con los ingresos por arrendamientos, éstos se registran en función del criterio de devengo, incluyéndose en el epígrafe "Ajustes por periodificación" del pasivo del balance de situación adjunto los cobros percibidos anticipadamente.

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, entendiendo como tal cuando los costes incurridos en la promoción son superiores al 80% de los costes totales estimados de la misma.

27

con excepción del valor del terreno. 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 diciembre de 2000, correspondientes a unidades para las que no se ha reconocido la venta se recoge en el pasivo del balance de situación adjunto bajo la rúbrica "Anticipos de clientes".

*k) Indemnizaciones por desalojo-*

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 diciembre de 2000.

(5) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El movimiento habido durante el ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 en el epígrafe de "Gastos de establecimiento", ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas
Saldo al 31 de octubre de 2000	135.348
Adiciones	254
Amortización	7.257
Saldo al 31 de diciembre de 2000	128.345

(6) INMOVILIZACIONES MATERIALES

El movimiento habido durante el ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 en las diferentes cuentas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y de sus provisiones ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas			
	Saldo al 31/10/00	Aumentos	Disminu- ciones	Saldo al 31/12/00
Coste:				
Inmuebles para arrendamiento	6.390.444	-	-	6.390.444
Inmuebles para uso propio	472.029	2.029	-	474.058
Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	48.059	2.360	(15.257)	35.162
Otro inmovilizado	18.059	397	(3.093)	15.363
Total coste	6.928.591	4.786	(18.350)	6.915.027
Amortizaciones.				
Inmuebles para arrendamiento	(124.791)	(18.799)	-	(143.590)
Inmuebles para uso propio	(52.813)	(1.581)	-	(54.394)
Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	(28.935)	(969)	15.257	(14.647)
Otro inmovilizado	(8.203)	(661)	3.093	(5.771)
Total amortización acumulada	(214.742)	(22.010)	18.350	(218.402)
Provisiones:				
Inmuebles para uso propio	(77.539)	-	77.000	(539)
Total provisiones	(77.539)	-	77.000	(539)
Total Inmovilizado material neto:	6.636.310	(17.224)	77.000	6.696.086

Al 31 de diciembre de 2000, existen activos inmovilizados por un importe de 6.653.829 miles de pesetas hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2000 asciende a 4.652.955 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.

En el ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 la Sociedad ha procedido a revertir la provisión dotada en ejercicios anteriores en relación con el inmueble en el que está situada su sede social, al estimar que al cierre del ejercicio no existe ninguna minusvalía en relación con el mismo.

Al 31 de diciembre de 2000 no existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados ni fuera de uso por importe significativo.

#### (7) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS Y SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO

Los movimientos habidos durante el ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 en las diversas cuentas de "Inmovilizado financiero" han sido los siguientes:

d - 25

2000-12-31 S. 2  
2000-12-31 2000-12-31

	Miles de pesetas			
	Saldo a 31/10/00	Aumentos	Disminu- ciones	Saldo a 31/12/00
Participaciones en empresas del Grupo	49.312.619	-	-	49.312.619
Depósitos y fianzas	1.451	5	-	1.456
Provisiones	-	-	-	-
Total	49.314.070	5	-	49.314.075

El desglose del epígrafe de "Participaciones en empresas del Grupo" es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Hotel de Aldeamavor	8.500
Club de Golf Aldeamavor	10.000
Inmobiliaria Zabálburu, S.A.	49.284.714
Bami Berlin Grundstücks GmbH	4.702
Bami Berlin Verwaltungs GmbH	4.703
Total	49.312.619

En agosto de 2000, la Sociedad adquirió mediante una Oferta Pública de Adquisición 22.497.526 acciones de Inmobiliaria Zabálburu, S.A., sociedad inmobiliaria domiciliada en Madrid, a un precio de 2.158 pesetas por acción, alcanzando una participación en dicha sociedad del 94,98%. De acuerdo con las normas contables en vigor, la Sociedad activó como mayor valor de la inversión los gastos inherentes a la operación, que han ascendido a 710.181 miles de pesetas. Adicionalmente, en relación con esta operación se registraron en el epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios" 643.457 miles de pesetas correspondientes a los gastos incurridos en la formalización del préstamo sindicado vinculado a la financiación de esta operación (ver Nota 11). Estos gastos han comenzado a amortizarse a partir del 1 de noviembre del 2000 linealmente en un plazo de cinco años. El importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 por este concepto ha sido de 21.449 miles de pesetas.

Asimismo, en enero de 2000 la Sociedad adquirió las sociedades alemanas DENALI Einhundertsiebzsigste Verwaltungsgesellschaft mbH y DENALI Einhundertsechsundsechzigste Verwaltungsgesellschaft mbH, modificando posteriormente sus denominaciones a Bami Berlin Grundstücks GmbH y Bami Berlin Verwaltungs GmbH, fijando ambas sedes en Berlín y teniendo como común objeto la participación como socios comanditarios en la sociedad Bami Berlin Objekt Zimmerstraße GmbH & Co.KG, cuya actividad principal se centra en la construcción de un edificio de oficinas y apartamentos en Berlín.

J 2.5

La información más relevante relacionada con estas participaciones es la siguiente:

Sociedad	Actividad	Porcentaje de Participación	Miles de Pesetas				
			Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Pérdidas Ejercicios anteriores	Resultado Anual
Hotel Aldeamayor, S.A. (*)	Inactiva	85%	10.000	-	-	(76)	(52)
Club de Golf Aldeamayor, S.A. (*)	Inactiva	100%	10.000	-	-	(12)	(43)
Bami Berlin Grundstucks GmbH (**)	Inactiva	100%	4.160	-	840	-	(882)
Bami Berlin Verwaltungs GmbH (**)	Administración de empresas	100%	4.160	-	840	-	(875)
Irnmobiliaria Zabálburu, S.A. (***)	Promoción Inmobiliaria	94,98%	5.911.663	23.868.333	6.280.516	-	777.046

(\*) Sociedad no auditada. Datos correspondientes al cierre anual del 31 de diciembre de 1999.

(\*\*) Sociedad no auditada. Datos correspondientes al 31 de diciembre de 2000.

(\*\*\*) Sociedad auditada por PriceWaterhouseCoopers. Datos correspondientes al ejercicio anual terminado a el 31 de diciembre de 2000. La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2000 incluye un cargo de 256 millones de pesetas, aproximadamente, correspondiente a costes de reestructuración.

El detalle de saldos deudores y acreedores con empresas del grupo es el siguiente:

	Miles de Pesetas	
	Deudor	Acreedor
Club de Golf Adeamayor, S.A.	-	(2.152)
Hotel Aldeamayor, S.A.	-	(2.120)
Bami Berlin Grundstucks GmbH	168.134	-
Bami Berlin Verwaltungs GmbH	297	-
Irnmobiliaria Zabálburu, S.A.	60.399	-
	228.830	(4.272)

El saldo deudor con Bami Berlin Grundstucks GmbH corresponde a un préstamo concedido a interés de mercado con vencimiento en 2001.

#### (8) EXISTENCIAS

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2000, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

J 25

Edificios Construidos	Miles de Pesetas		
	Coste	Provisiones	Neto
Locales (Algeciras)	19.805	-	19.805
Terrazas VII (Algeciras)	27.130	-	27.130
Cigüeñas I y II (Valladolid)	73.158	-	73.158
Los Almendros (Alicante)	12.744	(2.547)	10.197
Altos de Simón Verde (Sevilla)	11.232	-	11.232
Coto Carcedo (Asturias)	25.674	(1.506)	24.168
Nuevo Carcedo I (Asturias)	19.883	(250)	19.633
Paterna II (Valencia)	12.000	-	12.000
Montecolorado I (Valencia)	91.298	-	91.298
Otros	16.428	(4.556)	11.872
	309.352	(8.859)	300.493

Terrenos y Solares	Miles de Pesetas		
	Coste	Provisiones	Neto
Viviendas Sol Carcedo (Asturias)	29.194	(3.998)	25.196
Parcelas (Asturias)	178.032	(24.241)	153.791
Astillero (Cantabria)	62.069	-	62.069
Parcelas (Córdoba)	1.335.648	-	1.335.648
El Carambolo (Sevilla)	194.873	(97.000)	97.873
El Cuarto (Sevilla)	5.203.581	-	5.203.581
Torreladrone (Málaga)	400.616	-	400.616
Urbanización Artola (Málaga)	1.165.746	-	1.165.746
Cigüeñas IV (Valladolid)	22.148	-	22.148
Parcelas (Valladolid)	135.195	-	135.195
Terciario (Valladolid)	96.586	-	96.586
Resto Finca (Valladolid)	1.002.639	-	1.002.639
Golf de Aldeamayor (Valladolid)	620.703	-	620.703
Miramar IV (Valencia)	237.911	-	237.911
Miramar - Resto (Valencia)	79.304	-	79.304
Sector 10 Terrent (Valencia)	99.343	-	99.343
Aldea III Resto (Cádiz)	630.696	-	630.696
Parcelas (Cádiz)	496.404	-	496.404
Soto Rebolo (Cádiz)	1.107.427	-	1.107.427
Terciario Los Delfines (Cádiz)	61.903	-	61.903
Terrazas X (Cádiz)	36.783	-	36.783
Comerciales Jardines (Cádiz)	42.731	-	42.731
Marina (Cádiz)	845.586	-	845.586
Resto	400	-	400
	14.085.518	(125.239)	13.960.279

J 21

RECIBIDO EN LA SEDE DE LA SOCIEDAD  
ACCIONISTAS 20-28-07-71 MA

Obra en curso	Miles de Pesetas		
	Coste	Provisiones	Neto
Oasis de Benalmar (Málaga)	853.072	-	853.072
Las Delicias II (Cádiz)	162.461	-	162.461
Las Delicias III (Cádiz)	42.273	-	42.273
El Marquesado (Cádiz)	243.264	-	243.264
Aldea III (Cádiz)	678.649	-	678.649
Terrazas IX (Cádiz)	133.543	-	133.543
Terrazas X (Cádiz)	16.037	-	16.037
Camarotes III (Cádiz)	225.672	-	225.672
Canarotes IV (Cádiz)	69.885	-	69.885
Córdoba Nova (Córdoba)	1.275.528	-	1.275.528
Nuevo Carcedo III (Asturias)	83.916	(1.518)	82.398
Nuevo Carcedo IV (Asturias)	49.474	(2.684)	46.790
Nuevo Carcedo V (Asturias)	52.875	(3.702)	49.173
Nuevo Carcedo VI (Asturias)	74.279	(4.998)	69.281
Viviendas Sol Carcedo (Asturias)	10.815	-	10.815
Miramar III (Valencia)	404.093	-	404.093
Montecolorado (Valencia)	84.611	-	84.611
Edificio OMA (Valencia)	474.557	-	474.557
Velázquez (Madrid)	871.634	-	871.634
Resto Finca (Valladolid)	66.888	-	66.888
Parcelas II (Valladolid)	29.297	-	29.297
Las Cigüeñas III (Valladolid)	106.548	-	106.548
Tórtolas I (Valladolid)	87.360	-	87.360
Tórtolas II (Valladolid)	20.044	-	20.044
Resto	54.717	-	54.717
	6.171.492	(12.902)	6.158.590

Parcelas urbanizadas	Miles de Pesetas		
	Existencias	Provisiones	Neto
Parcelas II (Algeciras)	44.998	-	44.998
Parcelas III (Algeciras)	68.666	-	68.666
Parcela F1 Parcelas I (Valladolid)	58.041	-	58.041
Total	171.705	-	171.705

Al 31 de diciembre de 2000 existen activos incluidos en el epígrafe de Existencias por un importe total de 11.122.208 miles de pesetas hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones, y no subrogables, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2000 asciende a 9.723.134 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

J Z

Vii

de participaciones en el futuro Club de Golf estimados en 204.439 miles de pesetas, según los últimos presupuestos de ejecución de la promoción.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2000 ascienden a 10.039.555 miles de pesetas, de los cuales 2.598.268 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 diciembre de 2000, clasificados a corto plazo o largo plazo en función de la fecha prevista de entrega de las promociones.

(9) CLIENTES POR VENTAS Y  
PRESTACIONES DE SERVICIOS Y  
DEUDORES A LARGO PLAZO

El desglose de esta partida de "Clientes por ventas y prestación de servicios" a corto plazo del balance de situación al 31 de diciembre de 2000, es el siguiente:

	Miles de Pesetas	
	Importe bruto	Provisiones
Clientes por ventas	4.724.771	(10.526)
Efectos a cobrar a corto plazo	1.126.425	-
Efectos descontados	828.584	-
Clientes por efectos impagados	58.651	-
	6.738.431	(10.526)

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.

Asimismo, el epígrafe de "Deudores a largo plazo" del balance de situación adjunto recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias cuyos vencimientos son a partir del año 2002.

(10) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas del epígrafe de "Fondos propios" durante el ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 ha sido el siguiente:

J 2-3

VW

	Miles de pesetas				
	Saldo al 01-11-00	Distribución del resultado	Transferencia Entre Reservas	Resultado Del Ejercicio	Saldo al 31-12-00
Capital social	7.750.799	-	-	-	7.750.799
Reserva legal	87.421	2.477	-	-	89.898
Prima de emisión	963.855	-	240.393	-	1.204.248
Reserva para acciones					
Propias	500.805	-	(500.805)	-	-
Reserva voluntaria	255.726	22.290	260.412	-	-
Resultado del ejercicio	24.767	(24.767)	-	21.885	538.428
	9.583.373	-	-	21.885	21.885
				21.885	9.605.258

#### Capital social-

El capital social está representado por 25.002.578 acciones al portador de 1,86 euros de valor nominal cada una (310 pesetas), todas ellas de la misma clase y con idénticos derechos políticos y económicos estando totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Accionistas	Porcentaje
Joaquín Rivero Valcarce	18,47% (a)
Flierbos Beheer, B.V.	14,86%
Cumana, B.V.	12,85%
Stenberg, B.V.(antigua Sea Compass B.V.)	8,31%

(a) Titular de menos de un 5% de acciones, si bien con control sobre el porcentaje indicado.

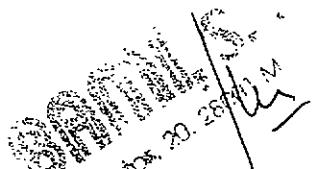
La totalidad de las acciones que representan el capital social de la Sociedad cotizan en el mercado continuo de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

#### 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.

f 27



Reserva por acciones propias-

Con fecha 20 de diciembre de 2000 la Sociedad ha hecho efectivo uno de los pagos por la compra realizada el 14 de junio de 2000 de varias parcelas resultantes todas ellas del proyecto de compensación del ámbito denominado "Sector de planeamiento URP-VB7 Artola Alta" adquirido a la sociedad Inmobiliaria N.D.W., S.A. mediante la aportación de la totalidad de las acciones propias que mantenía en su activo a esa fecha. El beneficio contabilizado en esta operación ha ascendido a 22.285 miles de pesetas.

(11) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

Al 31 de diciembre de 2000 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamos y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

Banco	Miles de Pesetas			
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento	
			Largo plazo	Corto plazo
Caja Rural del Duero	16.000	16.000	8.000	8.000
Banco Santander	300.000	280.513	-	280.513
Banco Bilbao Vizcaya	350.000	305.392	-	305.392
Caja San Fernando	200.000	191.974	-	191.974
Banco de Andalucía	200.000	195.683	-	195.683
Caja de Ahorros Mediterráneo	125.000	124.816	-	124.816
Banco Popular	150.000	143.979	143.979	-
Bancaja	100.000	98.416	-	98.416
Banco de Valencia	150.000	147.883	-	147.883
Caja Municipal de Burgos	250.000	247.631	-	247.631
Banco Urquijo	100.000	99.092	-	99.092
Cajasur	300.000	295.062	-	295.062
Banesto	200.000	199.242	-	199.242
Barclays	250.000	249.114	-	249.114
BCH	200.000	198.495	-	198.495
Unicaja	300.000	295.035	-	295.035
La Caixa	300.000	298.612	-	298.612
Líneas de descuento	1.355.000	828.584	-	828.584
	4.846.000	4.215.523	151.979	4.063.544

El tipo de interés aplicado a las distintas pólizas de crédito está referenciado al Míbor o al Euríbor 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.

J. B. S.

V. V.

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.

Por otro lado, la Sociedad contrató un préstamo sindicado por importe de 49.500 millones de pesetas para financiar la Oferta Pública de Adquisición formulada para la compra de acciones de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. con garantía pignoraticia de las acciones de la Sociedad y de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. (véase Nota 7). El interés asociado a este préstamo está referenciado al Euríbor más un diferencial del 1,21%, siendo su vencimiento el 14 de febrero de 2002. La entidad agente de dicho préstamo sindicado es el Banco Popular Español, S.A. La amortización del préstamo se realizará a través de las siguientes vías:

- Un mínimo del 29% del préstamo a través de una ampliación de capital a realizar por Bamí, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, S.A.
- Un mínimo del 29% del importe del préstamo a través de la venta de activos de la Sociedad.
- En su caso, el resto a través de su refinanciación o la sindicación de un nuevo préstamo, en ambos casos con la garantía hipotecaria otorgada por el prestatario que cubra, al menos, un 140% del importe del préstamo.

No obstante, este préstamo podrá ser objeto de amortización anticipada total o parcial si así conviniera a la Sociedad (véase Nota 17).

Los vencimientos de dichos créditos son los siguientes:

	Vencimiento				Total
	2001	2002	2003	Restc	
Préstamo financiación OPA	-	49.500.000	-	-	49.500.000
Préstamos hipotecarios subrogables (existencias)	4.463.274	569.195	1.769.685	-	6.807.154
Préstamos hipotecarios Inmovilizado material	869.836	380.359	661.249	5.657.491	7.568.935
Existencias	442.050	373.692	384.749	3.452.464	4.652.955
	427.786	6.667	276.500	2.205.027	2.915.980
	5.338.110	50.449.554	2.430.934	5.657.491	63.876.089

El tipo de interés aplicado a los distintos préstamos hipotecarios está referenciado bien al Mibor más un diferencial que varía entre el 0,75% y el 1,25%, o bien al Euríbor a un año más un diferencial entre el 1% y el 1,02%.

Los intereses devengados pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 2000, que corresponden a los préstamos descritos, se han clasificado a corto plazo por un importe de 510.184 miles de pesetas, reconocidos en el epígrafe de "Deudas por intereses" del balance de situación a dicha fecha.

J. C. S.

J. C. S.

(12) ACREDITORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO A LARGO PLAZO

La Sociedad recoge en este epígrafe las deudas a largo plazo pendientes de vencimiento principalmente por la compra de terrenos. Los vencimientos de estas deudas son a partir de 2002.

(13) SITUACIÓN FISCAL

Los saldos que se recogen en los epígrafes de "Administraciones Públicas" del balance de situación al 31 de diciembre de 2000 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	1.613
Impuesto anticipado	17.709
Hacienda pública deudora por IVA	417.215
Total saldos deudores	584.524
Saldos acreedores-	
Hacienda pública acreedor por varios conceptos	40.282
Organismos de la seguridad social, acreedores	6.988
Total saldos acreedores	47.270

El saldo con el Ayuntamiento de Sevilla corresponde a una cuenta por cobrar con dicho Ayuntamiento, como resultado de la resolución de un litigio a favor de la Sociedad.

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.

Al 31 de diciembre de 2000 la Sociedad no ha calculado la conciliación entre el resultado contable del ejercicio y la base imponible fiscal, dado que estima que las diferencias no son significativas y dado que la Sociedad dispone de bases imponibles negativas suficientes para compensar cualquier base imponible positiva que pudiera derivarse.

La Sociedad BAMI tiene bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, previas a la previsión de liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio de acuerdo con el siguiente detalle:

J 27

20.280.11.2001  
Sociedad BAMI

Ejercicio	Miles de Pesetas
1991/1992	985.523
1992/1993	1.546.614
1993/1994	2.082.180
1994/1995	337.377
1995/1996	606.541
1996/1997	1.090.947
Total	6.649.182

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. Asimismo, las cuentas anuales adjuntas no recogen el impuesto diferido relacionado con las plusvalías registradas en la fusión de BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos con las sociedades Algetares, S.L., Golf de Aldeamayor, S.A., Benalmar 2000, S.L. y Alva 94, S.A. (véase Nota 1), cuyo valor neto al 31 de diciembre de 2000 asciende a aproximadamente 2.205 millones de pesetas.

La Sociedad tiene abiertos a inspección los impuestos correspondientes a los ejercicios 96/97, 97/98 y 98/99 y 99/00.

De las sociedades que fueron absorbidas por BAMI en el ejercicio 1997, Golf de Aldeamayor, S.A., Algetares, S.L. y Benalmar 2000, S.L. tienen abiertos a inspección los ejercicios 1996 y 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 diciembre de 2000 la Sociedad tiene avales y garantías por importe de 677.090 miles de pesetas, siendo Asefa (382.965 miles de pesetas) y la Caja de Ahorros del Mediterráneo (98.106 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

J 2.5

✓

actividad promotora de la Sociedad por un importe de 653.683 miles de pesetas al 31 de diciembre de 2000.

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales para la misma en relación con los mencionados avales.

(15) INGRESOS Y GASTOS

Las ventas del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 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 de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 adjunta es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Variación de provisión de insolvenias	
Dotación	
Aplicación	(2.563)
Variación de provisión de terminación de obra	
Dotación	816.017
Aplicación	(706.939)
Total	106.515

El número medio de personas empleadas en la Sociedad durante el ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría	Número
Directivos	15
Técnicos	9
Administrativos	26
Total	50

La plantilla de la Sociedad al 31 de diciembre de 2000 era de 50 personas.

Determinado personal directivo de la Sociedad tiene derecho a percibir ciertas retribuciones variables en forma de facilidades para la compra de acciones de la Sociedad, contribuciones definidas a fondos de pensiones, primas de seguros de vida y accidentes y otros conceptos. Los Administradores de la Sociedad estiman que el pasivo total devengado por este concepto no es significativo, motivo por el cual no se ha registrado ninguna provisión en las cuentas anuales del ejercicio de dos meses terminado al 31 de diciembre de 2000.

J. -25-

W.M.

(16) REMUNERACIONES Y OTRAS  
PRESTACIONES AL CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 los siguientes importes en concepto de remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración:

	Miles de Pesetas
Retribuciones	-
Dietas	1.667
Total	1.667

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 EURO

A 31 de diciembre de 2000 el Grupo BAMI ha valorado el impacto de la entrada del sistema monetario único en sus sistemas informáticos y estima que no serán necesarias inversiones de importancia u otras operaciones a realizar en relación con la implantación del euro.

(18) HECHOS POSTERIORES

La Junta General de Accionistas de la Sociedad de fecha 29 de diciembre de 2000 aprobó un aumento del capital social por importe de 15.473 millones de pesetas, con exclusión del derecho de suscripción preferente, a un tipo de emisión para su suscripción por el mercado secundario de valores en un rango de entre 2,86 y 4,00 euros por acción.

El plazo de suscripción de dicha ampliación se fijó entre el 24 de enero y el 7 de febrero de 2001. El Precio Minorista de la Oferta Pública y el Precio Institucional de la Oferta Pública, quedaron fijados en 3,10 euros por acción, correspondiendo 1,86 euros al valor nominal de la acción y 1,24 euros al desembolso por Prima de Emisión.

La demanda total recibida ha ascendido a 19.723.752 acciones en el Tramo Minorista y 25.000.000 acciones del Tramo Institucional. Al objeto de cubrir el tramo no suscrito, de 5.273.670 acciones en el tramo minorista, las Entidades Aseguradoras cursaron órdenes de suscripción por el total de las mismas. La ampliación de capital resultante, que asciende, incluyendo la prima de emisión a 25.789 millones de pesetas, está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

J. Z. S.

20.280.11.2001  
MADRID

Adicionalmente, el 14 de febrero de 2001 se amortizaron 24.750 millones de pesetas del préstamo sindicado, indicado en la Nota 11.

Por otra parte, en febrero de 2001 los administradores de las sociedades Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (sociedad unipersonal) han formulado el proyecto de fusión de las mencionadas sociedades que será sometido a la aprobación de las respectivas Juntas Generales de Accionistas. Este proyecto de fusión ha sido presentado en el Registro Mercantil de Madrid, Vizcaya y Alicante.

La operación de fusión implicará la extinción sin liquidación de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (sociedad unipersonal) y la transmisión en un único acto y en bloque de sus respectivos patrimonios sociales a Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, que adquirirá por sucesión universal, la totalidad de sus derechos y obligaciones.

Como resultado del proceso, Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos concentrará la actividad de todas las sociedades que se extinguieren.

#### (19) CUADRO DE FINANCIACIÓN

A continuación se detalla el cuadro de financiación correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de octubre de 2000 y al ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000:

RECURSOS (APLICADOS EN) PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	31.12.00	Ejercicio 99/00
Resultado neto del ejercicio	21.885	24.767
Ingresos a distribuir transferidos al resultado	(11)	(250)
Aplicación de provisión por depreciación del inmovilizado material	(77.000)	-
Dotación Provision Riesgos y Gastos	-	26.922
Amortización de inmovilizado	29.554	153.030
Amortización de gastos a distribuir en varios ejercicios	21.449	
RECURSOS (APLICADOS EN) PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	(4.123)	204.469

J - 21

2001-02-14

APLICACIONES	Miles de Pesetas		ORIGENES	Miles de Pesetas	
	31.12.00	Ejercicio 99/00		31.12.00	Ejercicio 99/00
Recursos aplicados en las operaciones	4.123	99/00	Recurso procedentes de las operaciones	-	-
Gastos de establecimiento	254	505	Depositos y fianzas constituidos	-	204.469
Adquisiciones de inmovilizado:			Financiación de inmovilizado:	-	104.279
Inmovilizaciones inmateriales	75	3.808	Inmovilizaciones materiales	-	378
Inmovilizaciones financieras	4.786	3.293.064	Traspaso de acciones propias a corto plazo	-	442.617
Acciones Propias	5	49.294.593	Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	495
Gastos a distribuir en varios ejercicios	-	381.161	Deudas a largo plazo	38.350	54.599.901
Dividendos reperitidos	-	643.457		139.287	
Aplicación de provisiones para riesgos y gastos	-	200.021			
CANCELACIÓN O TRASPASO A CORTO PLAZO DE DEUDAS A LARGO PLAZO	474.206	802.677			
TOTAL APLICACIONES	483.449	54.626.286	TOTAL ORIGENES	177.547	55.352.139
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)		725.853	EXCLISO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	305.802	
TOTAL	483.449	55.352.139	TOTAL	483.449	55.352.139

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Pesetas		
	31.12.00	Disminución	Aumento
Existencias:	791.822	752.806	5.598.058
Deudores	51.621	1.428.653	-
Acreedores			6.033.578
Inversiones financieras temporales	33.498	-	236.164
Obligaciones emitidas	-	-	1.060.000
Acciones propias a corto plazo	-	442.617	-
Tesorería	127.620	-	344.417
Ajustes por periodificación	-	-	129.316
TOTAL	1.004.561	114.940	8.529.328
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	305.602	725.853	7.803.475

20.280.01 MADRID

BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA  
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS  
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO DE DOS MESES TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

ACTIVIDAD DESARROLLADA EN EL EJERCICIO

La evolución de los negocios está referida únicamente al periodo del 1 de noviembre al 31 de diciembre del 2000. La Sociedad ha realizado un ejercicio de dos meses con el fin de adaptar su ejercicio económico al año natural.

La cifra de negocios del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000, ha sido de 2.582 millones de pesetas y se ha realizado en el mercado nacional, estando distribuida geográficamente en los distintos lugares donde la Sociedad está llevando a cabo sus promociones y arrendamientos.

De la cifra de negocios, 2.489 millones de pesetas corresponden a promociones terminadas durante el ejercicio de dos meses, y 93 millones de pesetas corresponden a los alquileres percibidos por BAMI en el mismo periodo.

Los beneficios de explotación, de 512 millones de pesetas, se convierten en resultados ordinarios negativos, por el efecto de los gastos financieros, de 593 millones de pesetas, derivados en gran parte de los intereses del préstamo sindicado de 49.500 millones de pesetas destinado a financiar la adquisición de ZABÁLBURU. A 31 de diciembre de 2000, todavía no se había realizado la ampliación de capital que en curso, destinada a equilibrar la situación patrimonial de la Sociedad.

Los resultados extraordinarios, de 98 millones de pesetas, se derivan principalmente, de la variación de provisiones de inmovilizado, 77 millones de pesetas, y la obtención de resultados positivos en la venta de acciones de autocartera de BAMI, 23 millones de pesetas.

Los resultados individuales de la sociedad en el periodo de dos meses, han sido de 22 millones de pesetas. Por los motivos ya comentados, estos resultados no son significativos del potencial de beneficios de la Sociedad.

POSIBLE EVOLUCIÓN

Durante el próximo ejercicio la Sociedad espera:

- Absorber por fusión, el patrimonio universal de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, culminando el proceso de integración de las dos Sociedades. Para ello el Consejo de Administración de cada Sociedad propondrá a las

respectivas Juntas de Accionistas la fusión de ambas sociedades, con extinción sin liquidación de INMOBILIARIA ZABÁLBURU.

- Que se materialicen las importantes expectativas de resultados que la gestión de la Sociedad espera de las dos sociedades ya fusionadas. En este sentido, la adquisición de INMOBILIARIA ZABÁLBURU ha supuesto la posibilidad de obtener un crecimiento muy significativo de los resultados para los próximos ejercicios y de diversificar de forma significativa las fuentes de ingresos de la Sociedad.

Respecto a los resultados estimados, no se estima que existan factores que pudieran las previsiones que BAMI realizó con ocasión de la Oferta Pública de Suscripción. En consecuencia, se mantienen las previsiones de obtener un resultado neto en el entorno de los 3.500 millones de pesetas.

#### INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio de dos meses cerrado al 31 de diciembre de 2000 no se han realizado inversiones significativas en Investigación y Desarrollo.

#### OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS

Con fecha 20 de diciembre de 2000 la Sociedad ha hecho efectivo uno de los pagos por la compra realizada el 14 de junio de 2000 de varias parcelas resultantes todas ellas del proyecto de compensación del ámbito denominado "Sector de planeamiento URP-VB7 Artola Alta" adquirido a la sociedad Inmobiliaria N.D.W., S.A. mediante la aportación de la totalidad de las acciones propias que mantenía en su activo a esa fecha.

El beneficio contabilizado en esta operación ha ascendido a 22.285 miles de pesetas.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2000 la filial Inmobiliaria Zabálburu, S.A. mantiene 733.356 acciones de su Sociedad dominante que representan el 2,9% del capital.

#### HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

##### 1. Ampliación de capital de 25.789 millones de pesetas.

La Junta General de Accionistas de BAMI de fecha 29 de diciembre de 2000 aprobó un aumento del capital social por importe de 15.473 millones de pesetas, con exclusión del derecho de suscripción preferente, a un tipo de emisión para su suscripción por el mercado secundario de valores en un rango de entre 2,86 y 4,00 euros por acción.

Tal como se manifestaba en el apartado de "Posible evolución" correspondiente el informe de gestión del ejercicio 1999/00, cerrado el 31 de octubre de 2000, la

Sociedad tenía la confianza de materializar a lo largo del 2001 una ampliación de capital de 25.000 millones de pesetas.

El 23 de enero de 2001 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó el folleto informativo correspondiente a la Oferta Pública de Suscripción. El plazo de suscripción de dicha ampliación se fijó entre el 24 de enero y el 7 de febrero de 2001.

El Precio Minorista de la Oferta Pública y el Precio Institucional de la Oferta Pública, quedaron fijados en 3,10 euros por acción, correspondiendo 1,86 euros al valor nominal de la acción y 1,24 euros al desembolso por Prima de Emisión.

Las 49.997.422 acciones de nueva emisión comenzaron a negociarse en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia el pasado 12 de febrero, de acuerdo con lo previsto en el Folleto Informativo de la Oferta Pública.

Esta ampliación de capital supone un incremento de los fondos propios de BAMI de 25.788 millones de pesetas, que han sido destinados, de acuerdo con la finalidad de la citada Oferta Pública a amortizar el 50% del préstamo sindicado de 49.500 millones de pesetas destinado a financiar la adquisición del 94,98% del capital social de INMOBILIARIA ZABÁLBURU.

## 2. Fusión BAMI-ZABÁLBURU.

De acuerdo con las intenciones de BAMI marcadas por el Consejo de Administración de 21 de diciembre de 2000 se ha procedido a la firma del proyecto fusión de BAMI y ZABÁLBURU.

Adicionalmente y por decisión del Consejo de Administración de BAMI y de ZABÁLBURU de 27 de febrero de 2001 se acordó incluir en el proyecto de fusión de las dos sociedades a la inmobiliaria INMOPARK 92 MADRID, S.A., con el fin de incorporar en el patrimonio de BAMI el conjunto de solares a promocionar de esta sociedad.

Los administradores de las sociedades Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (sociedad unipersonal) han formulado el proyecto de fusión de las mencionadas sociedades que será sometido a la aprobación de las respectivas Juntas Generales de Accionistas. Este proyecto de fusión ha sido presentado en el Registro Mercantil de Madrid, Vizcaya y Alicante.

La operación de fusión implicará la extinción sin liquidación de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (sociedad unipersonal) y la transmisión en un único acto y en bloque de sus respectivos patrimonios sociales a Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, que adquirirá por sucesión universal, la totalidad de sus derechos y obligaciones.

J  
25

VW

Como resultado del proceso, Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, concentrará la actividad de todas las sociedades que se extinguieren.

Se estima que el proceso de fusión pueda estar concluido entre julio y septiembre de 2001, finalizando con el proceso de adquisición, financiación, refinanciación y fusión de INMOBILIARIA ZABÁLBURU iniciado a mediados de 1999.

La ampliación de capital ya concluida y el proceso de fusión ya en curso, consolidan la situación de BAMI y equilibran la estructura financiera de su balance. Con la finalización del proceso de fusión, en septiembre de 2001, la Sociedad dará por concluida la adquisición e integración de ZABÁLBURU.

J M

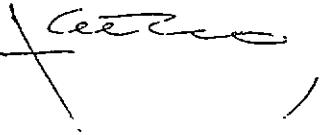
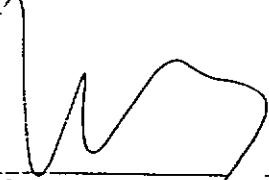
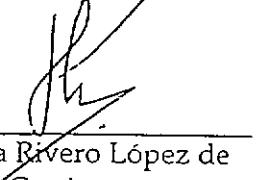
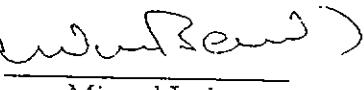
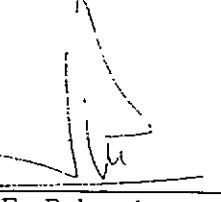
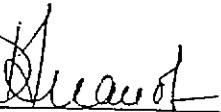
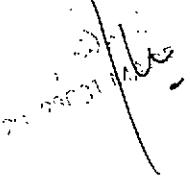
✓ 10/2

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 del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000, integradas por el Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria, así como el Informe de Gestión, que se recogen en el presente documento rubricadas por el Presidente y Consejero Secretario, firmando esta última todos los Consejeros.

Madrid, 30 de marzo de 2001

		
Joaquín Rivero Valcarce Presidente	Manuel González García Vicepresidente	Miguel Molina Teruel Consejero Secretario
		
Ricardo Gutiérrez Acero Consejero	José Gracia Barba Consejero	Pedro Antonio Ruiz Pérez Consejero
		
Helena Rivero López de Carrizosa Consejero	Inmopark 92 Alicante, S.A. representada por Emilio Zurita Delgado Consejero	Miguel Luis Bermudo de Ercilla Consejero
		
Beheer En Belegging Smaatschappij Cumana, B.V. representada por Ignacio Javier López de Hierro Bravo Consejero	STENENBERG, B.V. representada por Deepak Anand Consejero	



BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA  
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales e Informe de Gestión Consolidados  
Correspondientes al ejercicio de dos meses  
terminado el 31 de diciembre de 2000  
junto con el Informe de Auditoría

J - 2 - 1

2001 S. A.

Raimundo Fdez. Villaverde, 65  
28003 Madrid

**Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas**

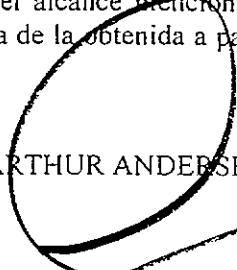
A los Accionistas de  
Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS, Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2000 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio de dos meses terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas 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. Nuestro trabajo no incluyó el examen de los estados financieros al 31 de diciembre de 2000 de Inmobiliaria Zabálburu, S.A., sociedad en la que BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos participa directamente en un 94,98%, y cuyos activos, ingresos de explotación y resultados netos representan un 45%, un 35% y un 50%, respectivamente, de las correspondientes cifras consolidadas. Los mencionados estados financieros han sido revisados por otros auditores (véase Nota 2 de la memoria adjunta) y nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos se basa, en lo relativo a la participación en la mencionada sociedad, únicamente en el informe realizado por los citados auditores.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000, las correspondientes al ejercicio anual anterior terminado el 31 de octubre de 2000. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000. Con fecha 2 de enero de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1999/2000, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Tal y como se indica en la Nota 2, en agosto de 2000 la Sociedad dominante adquirió mediante una Oferta Pública de Adquisición el 94,98% de las acciones de Inmobiliaria Zabálburu, S.A., con un coste total, incluyendo los gastos inherentes a la operación, de 49.285 millones de pesetas. Esta compra ha sido financiada mediante un préstamo sindicado por importe de 49.500 millones de pesetas con vencimiento el 14 de febrero de 2002 y con garantía pignorática de parte de las acciones de la Sociedad y de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. (véase Nota 17). Como consecuencia de esta operación, los Administradores de la Sociedad dominante entienden que la estructura financiera de la misma debe potenciarse procediendo a una ampliación de capital y a la refinanciación del mencionado préstamo sindicado, aspectos asimismo establecidos en las condiciones de dicho préstamo.

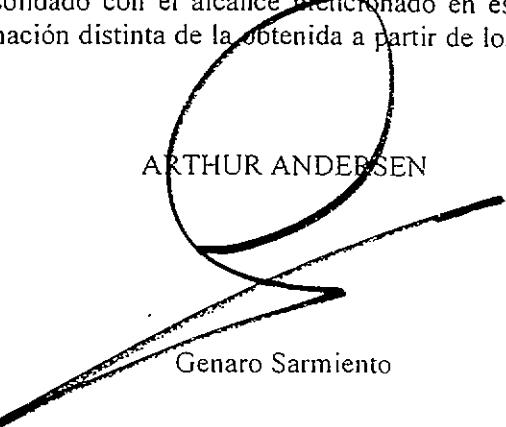
En este sentido, según se indica en la Nota 24 la Junta General de Accionistas de fecha 29 de diciembre acordó un aumento del capital social para su suscripción por el mercado secundario de valores. Con posterioridad al cierre del ejercicio dicho aumento de capital ha sido suscrito por un importe total, incluyendo prima de emisión, de 25.789 millones de pesetas. Asimismo, con fecha 14 de febrero de 2001 se ha procedido a una amortización anticipada del préstamo sindicado por importe de 24.750 millones de pesetas.

Por otra parte, según se indica en la Nota 24, en febrero de 2001 los administradores de las sociedades Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (sociedad unipersonal) han formulado el proyecto de fusión de las mencionadas sociedades que será sometido a la aprobación de las respectivas Juntas Generales de Accionistas.

4. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de los auditores identificados en la Nota 2 de la memoria consolidada adjunta, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 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, y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2000 y de los resultados de sus operaciones durante el período de dos meses 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.
5. El informe de gestión consolidado adjunto contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de las sociedades.



ARTHUR ANDERSEN



Genaro Sarmiento

3 de abril de 2001

BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA  
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO DE DOS MESES TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2000,  
JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA

## BALANCES DE SIT.

## ÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000 Y A

(En Miles de Pesetas)

DE OCTUBRE DE 2000

	ACTIVO	31.12.00	31.10.00	PASIVO	31.12.00	31.10.00
INVENTARIO/ADM.				FONDOS PROPIOS (Nota 14):		
Gastos de establecimiento (Nota 7)	605.940	642.784		Capital suscrito	7.750.799	7.750.799
Innovaciones materiales	5.675	5.887		Prima de finisión	1.204.248	963.855
Innovaciones materiales (Nota 9)	42.935.116	42.935.334		Reserva Legal	89.898	87.421
Innovado en curso	1.216.962	1.339.206		Reserva por acciones propias	-	500.805
Inmuebles para arrendamiento	42.609.917	42.495.796		Reservas voluntarias	538.428	255.726
Inmuebles para uso propio	474.038	472.029		Reservas en sociedades consolidadas	(9.743)	-
Otras instalaciones, maquinaria y mobiliario	116.273	161.454		Pérdidas y Ganancias atribuibles a la sociedad dominante	40.478	24.767
Otro inventario	40.802	58.200		Pérdidas y Ganancias consolidadas	41.573	24.767
Ventas netales	(1.522.707)	(1.513.812)		Pérdidas y ganancias atribuibles a socios externos	(1.095)	-
Tesorerías	(539)	(77.519)			9.614.108	9.583.373
Innovaciones financieras (Nota 9)	2.383.188	2.538.885				
Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas	1.595.379	1.535.379		SOCIOS INTERNOS (Nota 15):		
Viajes y gastos a largo plazo	225.000	295.000			1.200.010	1.199.164
Valores de los valores a largo plazo	35.155	35.155				
Vales credito	598.117	753.814		INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS MERCADOS	39.907	1.558
Divisiones	(20.463)	(20.463)		PROVISIÓN PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 16)	205.790	259.058
Pendientes a largo plazo (Nota 13)	582.184					
				ACREDITORES A LARGO PLAZO:		
46.512.173	46.142.890			Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	58.689.958	59.185.080
				Desembolsos pendientes sobre acciones	13.875	13.875
2.873.847	2.897.936			Acreditores por operaciones de tráfico (Nota 18)	581.112	808.759
				Otros acreedores (Nota 18)	5.186.134	5.198.621
622.008	669.340			Otros acreedores (Nota 12)	3.015.979	-
				Anticipos de clientes (Nota 12)	67.487.058	65.206.335
				ACREDITORES A CORTO PLAZO:		
41.212.279	40.491.056			Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	10.603.472	8.722.464
515.145	561.013			Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	10.090.458	7.952.149
17.759.108	16.754.210			Prestamos y otras deudas	513.014	780.315
22.900.756	23.077.261			Deudas por intereses		
171.705	194.349			Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 9)	4.272	4.272
63.405	102.103			Deudas con empresas del grupo	10.711.445	13.140.058
(197.880)	(197.880)			Acreedores comerciales-		
8.766.010	7.971.945			Anticipos de clientes (Nota 12)	2.846.765	5.256.976
7.903.833	6.786.490			Deudas por compra o prestaciones de servicios	3.092.723	3.360.768
168.411	155.931			Deudas representadas por efectos a pagar	4.771.957	4.522.314
221.961	230.515			Otras deudas no comerciales	509.270	443.010
713.559	1.021.472			Administraciones públicas (Nota 6.o)	395.649	406.484
(241.724)	(222.693)			Otras deudas (Nota 6.o)	113.621	36.526
407.320	72.665			Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	9.555	11.032
372.164	569.976			Provisiones por operaciones de tráfico (Nota 6.n)	846.777	768.166
742.669	665.702			Ajustes por periodificación (Nota 4.n)	277.589	164.846
	83	31.766				
	51.501.225	49.803.110				
					22.962.390	23.263.348
	101.509.253	99.513.336				
					101.509.253	99.513.336
				TOTAL PASIVO		

Las Notas 1 a 24, aº, "as forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2000.

BALANCE DE SIT.

FAMILIA SOCIEDAD Y TERRITORIO EN LA SOCIEDAD DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DE OCTUBRE DE 2000

(En Miles de Pesoas)

	(1) BI	31.12.00	Ejercicio 99/00	31.12.00	Ejercicio 99/00	31.12.00	Ejercicio 99/00
<b>ASSETOS</b>							
Movimientos de personal		2.453.354	8.917.975	2.924.084	7.556.761		
nuevos salarios y asentamientos		146.114	552.805	2.488.592	7.125.575		
gastos sociales		128.534	488.104	435.192	431.186		
Provisiones para amortizaciones del inmovilizado (Nota 6)		17.580	64.701	-	3.165.731		
Variación de las provisiones de I+D (Nota 21)		119.488	153.030	Existencias de promociones en curso incorporadas al inmovilizado	141		
Otros gastos de explotación		97.355	80.600	Otros ingresos de explotación	61.568		
tas de cierre de resultados		98.631	206.908	Ingresos, accesorios y otros de gestión corriente	61.568		
de activos e inversores		33.093	-				
tas		78.766	201.102				
Total ingresos de explotación		(13.188)	2.806				
				3.496.123	10.784.201		
<b>OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN</b>							
as: situaciones y desembolsos		581.181	872.833				
variancia de fondo de comercio de vascodulación (Nota 10)		622.797	799.296	Otros intereses e ingresos asimilados	11.134	8.423	
Beneficios de las actividades ordinarias		24.150	-	Resultados financieros negativos	611.663	791.273	
variancia de las provisiones del inmovilizado material, inmaterial y control (Nota 8)			82.010	Pérdidas de actividades ordinarias	54.632		
variancia de las provisiones extraordinarias				Otros ingresos extraordinarios (Notas 8 y 14)	51.107	840	
Resultados extraordinarios positivos				Resultados extraordinarios negativos			
Beneficios Consolidados antes de impuestos					56.475	24.767	
aparcido sobre Sociedades (Nota 19)					(14.902)	-	
Resultado consolidado del ejercicio					41.573	24.767	
resultado consolidado de actividad e inversores ordinarios (Nota 15)					(1.095)	-	
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (Beneficios)					40.478	24.767	

BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA  
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
(GRUPO BAMI)

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE DOS MESES

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

La presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas se ha realizado con base en el Real Decreto 1815/1991 de 20 de diciembre de 1991, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas y en consonancia con lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre de 1990, que aprueba el Plan General de Contabilidad, y a la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

**(1) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD DOMINANTE**

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.

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. La escritura de fusión de estas sociedades se presentó a inscripción con fecha 20 de julio de 1998 en el Registro Mercantil. La información requerida por la Ley 43/1995 se desglosó en las cuentas anuales del ejercicio 1997/1998.

**(2) PERIMETRO DE LA CONSOLIDACION**

Las sociedades que forman el Grupo BAMI y la información relacionada con las mismas, es la siguiente:

Denominación	Actividad	Empresa que participa	%
<b>Sociedad consolidada por método global:</b>			
Inmobiliaria Zabálburu, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Bami, S.A. Inmobiliaria Zabálburu	94,98% 2,52%
<b>Sociedades no consolidadas:</b>			
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.(**)	Promoción Inmobiliaria	Inmobiliaria Zabálburu	100%
Comercialización de Oficinas en Pozuelo, S.C.(**)	Agencia Comercial	Inmobiliaria Zabálburu	27%
Parque de Valladolid, S.L.(**)	Promoción Inmobiliaria	Inmobiliaria Zabálburu	50%
Gespa XXI, S.A.(**)	Promoción Inmobiliaria	Inmobiliaria Zabálburu	10%
Hotel Aldeamayor, S.A. (**)	Inactiva	Bami, S.A.	85%
Club de Golf Adeamayor, S.A.(**)	Inactiva	Bami, S.A.	100%
Bami Berlin Grundstucks GmbH (**)	Inactiva	Bami, S.A.	100%
Bami Berlin Verwaltungs GmbH (**)	Administración de	Bami, S.A.	100%
Bami Berlin Objekt Zimmerstraße GmbH & Co.KG(**)	Promoción Inmobiliaria	Bami Berlin Grundstucks GmbH	100%

(\*) Sociedad auditada por PriceWaterhouseCoopers.

(\*\*) Sociedad no auditada(véase información financiera en Nota 9).

En agosto de 2000, la Sociedad dominante adquirió mediante una Oferta Pública de Adquisición 22.497.526 acciones de Inmobiliaria Zabálburu, S.A., a un precio de 2.158 pesetas por acción, alcanzando una participación de 94,98%. El coste total de la operación, incluyendo los gastos inherentes a la misma, ascendió a 49.285 millones de pesetas.

Inmobiliaria Zabálburu, S.A. fue constituida con fecha 6 de mayo de 1969. Su domicilio social está en Bilbao, Plaza de España, 4. Tiene como objeto social la adquisición, promoción, construcción, rehabilitación, venta y arrendamiento, por cuenta propia o de terceros, de toda clase de bienes muebles o inmuebles, rústicos y urbanos, así como la actividad de hostelería y turismo.

Las actividades anteriormente enumeradas podrán ser desarrolladas por dicha sociedad, total o parcialmente de modo indirecto, es decir, mediante la creación o participación en otras sociedades analogas.

Inmobiliaria Zabálburu, S.A tiene patrimonio en arrendamiento en Madrid, Barcelona, Vizcaya, Álava, Sevilla, Castellón, Baleares y Valencia, además desarrolla promociones para su posterior venta o para su incorporación al inmovilizado material en Madrid, Barcelona, Tarragona, Valencia, Alicante y Jaén.

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

#### a) Imagen fiel-

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y de sus Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2000 y se presentan de acuerdo con las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, el Plan General de Contabilidad y las Normas de

2000  
2001  
MAYO

Adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo consolidado.

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-

Con fecha 28 de octubre de 2000, la Junta General de Accionistas acordó la modificación de los Estatutos Sociales, estableciéndose la duración del ejercicio social al ejercicio natural.

En consecuencia, este hecho debe ser tenido en cuenta a efectos de la comparación de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 con la del ejercicio anterior, cuyo período abarcaba doce meses. No obstante, debe también tenerse en cuenta que en el ejercicio anterior, primero en el que el Grupo presentaba cuentas anuales consolidadas, se consideró como fecha de primera consolidación de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. el 31 de octubre de 2000.

Adicionalmente, en el ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000, se ha procedido a registrar los anticipos recibidos de clientes por promociones en las que la fecha estimada de entrega sea a partir del 1 de enero de 2002, en el epígrafe de "Anticipos de clientes" a largo plazo del balance de situación consolidado adjunto. De haberse mantenido el criterio del ejercicio anual anterior el saldo de los anticipos de clientes a corto plazo se incrementaría en 3.016 millones de pesetas y el epígrafe de anticipos de clientes a largo plazo disminuiría en el mismo importe.

#### (4) PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han elaborado mediante la aplicación del método de integración global sobre las cuentas anuales de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. En función de lo establecido en el artículo 14.2 del Real Decreto 1.815/1991, el resto de sociedades participadas no han sido incluidas en la consolidación debido a la poca importancia relativa de dichas compañías, indicándose en la Nota 9 los datos patrimoniales de estas sociedades.

Si bien las acciones de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. se adquirieron en agosto de 2000, los Administradores de la Sociedad consideraron apropiado considerar como fecha de primera consolidación de esta sociedad participada el 31 de octubre de 2000. El impacto que tendría la consideración de una fecha de primera consolidación más cercana a la fecha de formalización de la compra en relación con las cuentas anuales consolidadas adjuntas no es significativo.

De acuerdo con lo establecido en el mencionado Real Decreto, la diferencia positiva de consolidación existente entre el coste de adquisición de las acciones de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. y su valor teórico contable participado, a los solos efectos de la formulación de las cuentas anuales consolidadas, se imputó

directamente y en la medida de lo posible a los elementos patrimoniales de la sociedad dependiente, aumentando el valor de los activos inmobiliarios de la misma de acuerdo con el siguiente detalle:

	Millones de Pesetas
Coste de adquisición de las acciones	49.284
Valor teórico contable participado al 31 de octubre de 2000	35.093
Diferencia positiva de consolidación	14.191
Asignación a activos inmobiliarios	16.550
Impuesto diferido calculado a la tasa efectiva estimada	(4.965)
Imputación de plusvalías a socios externos	(292)
Total plusvalía neta	11.293
Fondo de comercio	2.898

De acuerdo con los cálculos de la Dirección de la Sociedad, la vida útil media ponderada residual de los activos anteriores es de aproximadamente 60 años, período en el que se amortizarán las plusvalías indicadas anteriormente, a excepción de las correspondientes a los terrenos en los que están ubicados los inmuebles mencionados, que ascienden aproximadamente a 6.620 millones de pesetas. La imputación a terrenos de las plusvalías de activos de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. se ha realizado de forma proporcional al valor neto contable que los mismos representaban sobre el valor neto contable del activo inmobiliario. Por otra parte, según se indica en la Nota 18 la Sociedad ha registrado el impuesto diferido correspondiente a estas plusvalías considerando una tasa efectiva estimada de un 30%, aplicada sobre la totalidad de las mismas.

El importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 por la amortización de las mencionadas plusvalías ha sido de 27.584 miles de pesetas (véase Nota 8); asimismo, la reversión del impuesto diferido correspondiente ha ascendido a 8.275 miles de pesetas.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal correspondiente a la incorporación de las reservas de las sociedades del Grupo consolidadas en la contabilidad de la Sociedad dominante, debido a que se estima que no se realizarán transferencias de reservas no sujetas a tributación en origen, por considerar que las citadas reservas serán utilizadas como fuente de autofinanciación en cada filial consolidada.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas por integración global se presentan en el capítulo "Socios externos" del pasivo del balance de situación consolidado y en el capítulo "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Para el cálculo de dicha participación de los accionistas minoritarios se ha eliminado el valor teórico contable y las acciones propias de la sociedad participada Inmobiliaria Zabálburu, S.A. mantenidas por la misma.

**(5) DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE**

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

Distribución	Miles de Pesetas
A reserva legal	2.189
Dividendos	-
Reserva voluntaria	19.696
	21.885

**(6) NORMAS DE VALORACIÓN**

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de acuerdo con las establecidas por las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, el Plan General de Contabilidad y con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, han sido las siguientes:

*a) Fondo de comercio de consolidación-*

Se considera fondo de comercio de consolidación la diferencia positiva originada entre el coste de la inversión en Inmobiliaria Zabálburu, S.A. y el valor teórico-contable de la participación en el momento de su incorporación al Grupo que no ha sido imputada a un mayor valor de los activos de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.

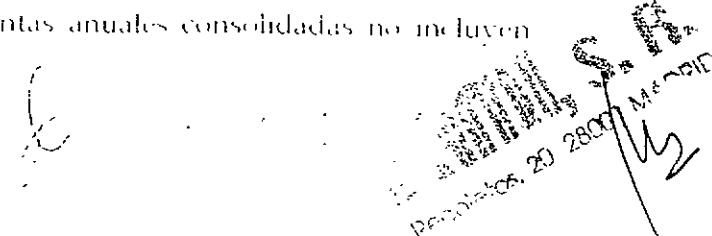
El fondo de comercio de consolidación es amortizado de forma sistemática en la medida y en el período en que dicho fondo contribuya a la obtención de ingresos. BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos amortiza su fondo de comercio de consolidación derivado de su participación en Inmobiliaria Zabálburu en un máximo de 20 años, dado que estima que dicho período es en el que esta sociedad dependiente contribuirá a la obtención de resultados positivos para el Grupo (véase Nota 10).

*b) Diferencia negativa de consolidación-*

Se considera Diferencia Negativa de consolidación la diferencia negativa originada entre el coste de la inversión y el valor teórico-contable de la participación en el momento de su incorporación al Grupo.

Dicha diferencia negativa se aplica a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en el que se realiza la plusvalía que la dio origen, ya sea por distribución de los fondos propios de la sociedad filial o por enajenación de la participación.

Al 31 de diciembre de 2000 las cuentas anuales consolidadas no incluyen ningún importe por este concepto.



c) *Homogeneización de partidas-*

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante.

d) *Saldos y transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación-*

Como paso previo a la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, se ha procedido a la eliminación de los saldos y las transacciones de ingresos y gastos significativos entre sociedades del Grupo.

e) *Gastos de establecimiento-*

Los gastos de establecimiento están 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 consolidada correspondiente al ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 por este concepto ha sido de 37.098 miles de pesetas.

f) *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.

El importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 por este concepto ha sido de 287 miles de pesetas.

g) *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 periodo correspondiente.

A handwritten signature is present at the bottom right, followed by the date '20/01/2001' written in a clear, cursive hand.

El Grupo 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	50-75
Instalaciones técnicas y maquinaria	10-18
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	5-15
Otro inmovilizado	4-8

El importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 por este concepto ha sido de 82.103 miles de pesetas.

*h) Inmovilizaciones financieras-*

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas incluyen las inversiones financieras en las sociedades no consolidadas valoradas a su coste de adquisición, en caso de ser inferior a su valor de realización, y minoradas con la provisión correspondiente en caso contrario.

Los préstamos concedidos por BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos y sus sociedades dependientes son valorados por el nominal concedido.

*i) Acciones de la Sociedad Dominante-*

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

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante de fecha 29 de diciembre de 2000, ratificó la enajenación de la totalidad de las acciones propias (véase Nota 14) por lo que al 31 de diciembre de 2000 no existen acciones propias en poder de la Sociedad dominante.

Por otra parte, la Sociedad participada Inmobiliaria Zabálburu, S.A. posee 733.356 acciones de la Sociedad dominante, estando prevista su enajenación a lo largo del ejercicio 2001, motivo por el cual no se ha considerado necesario registrar una provisión hasta el valor neto-contable de dichas acciones. De acuerdo con la normativa vigente aplicable, al 31 de diciembre de 2000 estas acciones se registran a corto plazo.

*j) 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 pendientes de venta. 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. Los gastos financieros capitalizados en el ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 ascienden a 125.358 miles de pesetas. El importe acumulado por este concepto en las existencias al 31 de diciembre de 2000 asciende a 696.550 miles de pesetas.

A fin de cada período se transfiere de "Obras en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha finalizado en el período y estén pendientes de venta.

*k) 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 BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos y sociedades dependientes. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

*l) 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.

*m) 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.

*n) 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.

A handwritten signature is present at the bottom right, followed by the file number 521 in a stylized font.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos y sociedades dependientes únicamente contabilizan 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.

En relación con los ingresos por arrendamiento, éstos se registran en función del criterio de devengo, incluyéndose en el epígrafe "Ajustes por periodificación" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto los cobros percibido anticipadamente.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, el Grupo BAMI 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, entendiendo como tal cuando los costes incurridos en la promoción son superiores al 80% de los costes totales estimados de la misma, con excepción del valor del terreno. Se recoge en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico" del pasivo del balance de situación consolidado 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 diciembre de 2000, correspondientes a unidades para las que no se ha reconocido la venta, se recoge en el pasivo del balance de situación consolidado adjunto bajo la rúbrica "Anticipos de clientes" (véase Nota 12).

*o) Indemnizaciones por despido-*

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos y sociedades dependientes están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. En el epígrafe de "Otras deudas" del balance de situación consolidado adjunto se encuentran registrados 79 millones de pesetas en concepto de indemnizaciones y finiquitos previstos a la fecha de cierre como consecuencia del proceso de reestructuración en el que la sociedad participada Inmobiliaria Zabálburu, S.A. se encuentra inmersa.

Los Administradores de la Sociedad dominante no prevén despidos ni regularizaciones que hagan necesaria la dotación de una mayor provisión por este concepto al 31 de diciembre de 2000.

**(7) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO**

El movimiento habido durante el ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 en el epígrafe de "Gastos de establecimiento", ha sido el siguiente.



	Miles de Pesetas
Saldo al 31 de octubre de 2000	642.784
Adiciones	254
Amortización	37.098
Saldo al 31 de diciembre de 2000	605.940

El epígrafe "Gastos de establecimiento" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2000 adjunto, recoge principalmente 477.595 miles de pesetas correspondientes a los gastos originados en las ampliaciones de capital realizadas en ejercicios anteriores por Inmobiliaria Zabálburu, S.A.

#### (8) INMOVILIZACIONES MATERIALES

El movimiento habido durante el ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 en las diferentes cuentas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y de sus provisiones ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas				
	Saldo al 31/10/00	Aumentos	Disminu- ciones	Traspasos	Saldo al 31/12/00
<b>Coste:</b>					
Inmovilizado en curso	1.359.206	331.320	(473.564)	1.216.962	
Inmuebles para arrendamiento	42.495.796	39.811	(403.604)	477.914	42.609.917
Inmuebles para uso propio	472.029	2.029	-	-	474.058
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	161.454	4.601	(49.282)	-	116.773
Otro inmovilizado	58.200	397	(17.795)	-	40.802
<b>Total coste</b>	<b>44.546.685</b>	<b>378.158</b>	<b>(470.681)</b>	<b>4.350</b>	<b>44.458.512</b>
<b>Amortizaciones:</b>					
Inmuebles para arrendamiento	(1.335.615)	(77.594)	6.107	-	(1.407.107)
Inmuebles para uso propio	(52.813)	(1.581)	-	-	(54.394)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(89.902)	(1.787)	49.226	-	(42.463)
Otro inmovilizado	(35.482)	(1.141)	17.795	-	(18.828)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(1.513.812)</b>	<b>(82.103)</b>	<b>73.128</b>	<b>-</b>	<b>(1.522.787)</b>
<b>Provisiones:</b>					
Inmuebles para uso propio	(77.539)	-	77.000	-	(539)
<b>Total provisiones</b>	<b>(77.539)</b>	<b>-</b>	<b>77.000</b>	<b>-</b>	<b>(539)</b>
<b>Total Inmovilizado material neto</b>	<b>42.955.334</b>	<b>296.055</b>	<b>(320.553)</b>	<b>4.350</b>	<b>42.935.186</b>

El aumento en el epígrafe de "Inmovilizado en curso" corresponde fundamentalmente a la construcción por parte de la sociedad participada Inmobiliaria Zabálburu, S.A de un local comercial y garaje en Torrejón, por importe de 323.564 miles de pesetas, habiéndose finalizado las obras en el mes de noviembre de 2001 y traspasado el saldo de la totalidad de esta obra al epígrafe de "Inmuebles para arrendamiento".

Por otro lado, la disminución del epígrafe de "Inmuebles para arrendamiento" se origina como consecuencia de la venta por parte de la sociedad participada Inmobiliaria Zabálburu, S.A. en el mes de diciembre de 2000 de tres inmuebles sitos en el Campo de las Naciones (Madrid), Majadahonda (Madrid), Pinar del Golf (Castellón) y un garaje (Valencia). Estas ventas han generado un beneficio de 22.429 miles de pesetas, que se encuentran registrados en el epígrafe "Otros ingresos extraordinarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000.

Según se indica en la Nota 4, en el ejercicio 1999/2000 y como consecuencia de la adquisición de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. y su incorporación al perímetro de consolidación, se han asignado en el proceso de consolidación determinadas plusvalías a inmuebles propiedad de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. El epígrafe "Inmuebles para arrendamiento" incluye 16.550.320 miles de pesetas de mayor coste por este concepto, mientras que el epígrafe "Otros acreedores a largo plazo" incluye el impuesto diferido correspondiente a estas plusvalías asignadas a los activos de la mencionada sociedad participada (véanse Nota 10 y 18).

El desglose de los inmuebles para arrendamiento por zonas geográficas es el siguiente:

Zona	Miles de Pesetas			Superficie M2
	Coste	Amortizado	Neto contable	
Comunidad de Madrid	16.576.031	778.529	15.797.502	96.501
País Vasco	2.256.223	321.281	1.934.942	23.996
Cataluña	436.806	76.986	359.820	7.355
Andalucía	6.250.023	167.614	6.082.409	49.193
Comunidad Balear y Valenciana	540.514	35.108	505.406	3.752
Plusvalías asignadas	16.550.320	27.584	16.522.736	-
Total	42.609.917	1.107.102	41.202.815	181.397

Es política del Grupo 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 diciembre de 2000, existen activos inmovilizados por un importe de 6.670.167 miles de pesetas hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo al 31 de octubre de 2000 asciende a 4.656.752 miles de pesetas.

En el ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 la Sociedad dominante ha procedido a revertir la provisión dotada en ejercicios anteriores en relación con el inmueble en el que está situada su sede social, al estimar que al cierre del ejercicio no existe ninguna minusvalía en relación con el mismo.

Al 31 de diciembre de 2000, no existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados ni fuera de uso por importe significativo.

(9) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS Y SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO

Los movimientos habidos durante el ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 en las diversas cuentas del "Inmovilizado financiero" han sido los siguientes:

	Miles de Pesetas			
	Saldo a 31/10/00	Aumentos	Disminu- ciones	Saldo a 31/12/00
Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas	1.535.379	-	-	1.535.379
Créditos a empresas del Grupo	235.000	-	-	235.000
Cartera de Valores a Largo Plazo	35.155	-	-	35.155
Otros Créditos	753.814	76.145	(231.842)	598.117
Provisiones	(20.463)	-	-	(20.463)
<b>Total</b>	<b>2.538.885</b>	<b>76.145</b>	<b>(231.842)</b>	<b>2.383.188</b>

El epígrafe "Participaciones en Empresas del Grupo y Asociadas" incluye las participaciones en sociedades del Grupo no consolidadas por no ser significativa su actividad en el conjunto del Grupo o no tener carácter de permanencia (véase Nota 2), según el siguiente detalle:

		Miles de Pesetas				
	Porcentaje de participación	Coste de adquisición	Provisión	Capital	Reservas	Resultado del periodo
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A. (**)	100%	10.000	-	10.000	6.336	6.349
Parque de Valladolid, S.L. (**)	50%	1.497.174	-	2.994.948	(4.269)	(6.600)
Hotel Aldeamayor, S.A. (*)	85%	8.500	-	10.000	(76)	(52)
Club de Golf Adeamayor, S.A. (*)	100%	10.000	-	10.000	(12)	(43)
Bami Berlin Grundstucks GmbH (**)	100%	4.702	-	4.160	840	(887)
Bami Berlin Verwaltungs GmbH (**)	100%	4.703	-	4.160	840	(875)
<b>Total</b>		<b>1.535.379</b>	-			

(\*) Sociedad no auditada. Datos correspondientes al cierre anual 31 de diciembre de 1999.  
(\*\*) Sociedad no auditada. Datos correspondientes al 31 de diciembre de 2000.

Dentro del epígrafe "Créditos a empresas del Grupo" se encuentra contabilizado un préstamo por un importe de 235.000 miles de pesetas concedido a la filial Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A, destinado a la adquisición de un inmueble en Madrid.

El desglose del epígrafe de "Otros créditos" es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Préstamo Riofisa	400.000
Fianzas	196.351
Otros	1.766
Total	598.117

El epígrafe préstamo a Riofisa recoge un crédito con tipo de interés de mercado y vencimiento superior a un año a la sociedad Riojana de Fincas, S.A. por importe de 400.000 miles de pesetas relacionado con la actividad conjunta desarrollada con esta sociedad en Parque de Valladolid, S.L.

Dentro del epígrafe de fianzas se encuentran contabilizadas las fianzas exigidas a los arrendatarios que se depositan en un 90% en los Organismos Oficiales de cada Comunidad Autónoma (192.811 miles de pesetas), así como otros depósitos de diversa índole.

El detalle de saldos deudores y acreedores con las sociedades del Grupo no consolidadas es el siguiente:

	Miles de Pesetas	
	Deudor	Acreedor
Club de Golf Aldeamayor, S.A.	-	(2.152)
Hotel Aldeamayor, S.A.	-	(2.120)
Bami Berlin Grundstucks GmbH	168.134	-
Bami Berlin Verwaltungs GmbH	297	-
	168.431	(4.272)

El saldo deudor con Bami Berlin Grundstucks GmbH corresponde a un préstamo concedido a interés de mercado con vencimiento en 2001.

#### (10) FONDO DE COMERCIO

Según se indica en la Nota 4, la adquisición de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. generó en su primera consolidación un fondo de comercio en la sociedad Inmobiliaria Zabálburu, S.A. por importe de 2.898 millones de pesetas, aproximadamente, después de la asignación de 11.585 millones de pesetas de plusvalías netas de activos en renta de dicha sociedad (véase Notas 8 y 18). Para el cálculo de las mencionadas diferencias de consolidación se tuvieron en cuenta los estados financieros individuales de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. al 31 de octubre de 2000.

El importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por la amortización del mencionado fondo de comercio correspondiente al ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 por este concepto ha sido de 24.150 miles de pesetas (véase Nota 4).

**(11) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS**

El epígrafe "Gastos a distribuir en varios ejercicios" del balance de situación consolidado al 31 de octubre de 2000 adjunto incluye principalmente 643.457 miles de pesetas correspondientes a los gastos incurridos en la formalización del préstamo sindicado vinculado a la financiación de la Oferta Pública de Adquisición del 94,98% de las acciones de Inmobiliaria Zabálburu, S.A., sociedad inmobiliaria domiciliada en Madrid, a un precio de 2.158 pesetas por acción. Estos gastos han comenzado a amortizarse a partir del 1 de noviembre del 2000 linealmente en un plazo de cinco años. El importe cargado a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 por este concepto ha sido de 21.449 miles de pesetas.

**(12) EXISTENCIAS**

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2000, en su práctica totalidad de uso residencial, es la siguiente:

	Miles de Pesetas		
	Coste	Provisión	Neto
Edificios construidos	515.185	(59.740)	455.445
Terrenos y solares	17.759.108	(125.238)	17.633.870
Obras en curso	22.900.756	(12.902)	22.887.854
Parcelas urbanizadas	171.705	-	171.705
Anticipos de proveedores	63.405	-	63.405
Total	41.410.159	(197.880)	41.212.279

El desglose de los principales epígrafes de existencias es el siguiente:

Parcelas urbanizadas	Miles de Pesetas		
	Existencias	Provisiones	Neto
Parcelas II (Algeciras)	44.998	-	44.998
Parcelas III (Algeciras)	68.666	-	68.666
Parcela I+Parcelas I (Valladolid)	58.041	-	58.041
Total	171.705	-	171.705

Edificios Construidos	Miles de Pesetas		
	Coste	Provisiones	Neto
El Mirador de los Gamos (Madrid)	9.757	-	9.757
Plaza de España (Madrid)	17.776	-	17.776
Edificio Sagunto (Madrid)	4.604	-	4.604
Nou Turia I (Valencia)	8.402	-	8.402
El Pinar del Golf (Valencia)	98.638	(50.881)	47.757
Torres de Levante II (Valencia)	4.947	-	4.947
Nicolás Estevan (Valencia)	21.193	-	21.193
Puebla de Farnals (Valencia)	40.516	-	40.516
Locales (Algeciras)	19.805	-	19.805
Terrazas VII (Algeciras)	27.130	-	27.130
Cigüeñas I y II (Valladolid)	73.158	-	73.158
Los Almendros (Alicante)	12.744	(2.547)	10.197
Altos de Simón Verde (Sevilla)	11.232	-	11.232
Coto Carcedo (Asturias)	25.674	(1.506)	24.168
Nuevo Carcedo I (Asturias)	19.883	(250)	19.633
Paterna II (Valencia)	12.000	-	12.000
Montecolorado I (Valencia)	91.298	-	91.298
Otros	16.428	(4.556)	11.872
	515.185	(59.740)	455.445

Terrenos y Solares	Miles de Pesetas		
	Coste	Provisiones	Neto
Espartales Sur (Madrid)	649.414	-	649.414
Valdemoro (Madrid)	596.737	-	596.737
Can Roca (Tarrasa)	622.477	-	622.477
Viviendas Sol Carcedo (Asturias)	29.194	(3.997)	25.197
Parcelas (Asturias)	178.032	(24.241)	153.791
Astillero Z (Cantabria)	103.061	-	103.061
Astillero (Cantabria)	62.069	-	62.069
Parcelas (Córdoba)	1.335.648	-	1.335.648
El Carambolo (Sevilla)	194.873	(97.000)	97.873
El Cuarto (Sevilla)	5.203.581	-	5.203.581
El Pato (Málaga)	447.886	-	447.886
Las Chapas (Málaga)	250.000	-	250.000
Torreladrones (Málaga)	400.616	-	400.616
Urbanización Artola (Málaga)	1.165.746	-	1.165.746
Cigüeñas IV (Valladolid)	22.148	-	22.148
Parcelas (Valladolid)	135.195	-	135.195
Terciario (Valladolid)	96.586	-	96.586
Resto Finca (Valladolid)	1.002.639	-	1.002.639
Golf de Aldeamayor (Valladolid)	620.703	-	620.703
Miramar IV (Valencia)	237.911	-	237.911
San Juan (Valencia)	461.099	-	461.099
Quart de Poblet (Valencia)	209.031	-	209.031
Sector 10 (Valencia)	333.885	-	333.885
Miramar - Resto (Valencia)	79.304	-	79.304
Sector 10 Torrent (Valencia)	99.343	-	99.343
Aldea III Resto (Cádiz)	630.696	-	630.696
Parcelas (Cádiz)	496.404	-	496.404
Soto Rebolo (Cádiz)	1.107.427	-	1.107.427
Terciario Los Delfines (Cádiz)	61.903	-	61.903
Terrazas X (Cádiz)	36.783	-	36.783
Comerciales Jardines (Cádiz)	42.731	-	42.731
Marina (Cádiz)	845.586	-	845.586
Resto	400	-	400
	17.759.108	(125.238)	17.633.870

Obra en curso	Miles de Pesetas		
	Coste	Provisiones	Neto
Alameda de Osuna (Madrid)	2.069.166	-	2.069.166
Las Rozas ( Madrid)	155.115	-	155.115
Carabanchel "Los Mosaicos" (Madrid)	369.385	-	369.385
Sanchidrián "Sierra de Gredos"	658.548	-	658.548
Jaén "Sierra de Gredos"	472.668	-	472.668
Alcobendas (Madrid)	6.777.060	-	6.777.060
Las Rozas "Hewlett Packard" (Madrid)	84.636	-	84.636
Tarragona (Barcelona)	757.424	-	757.424
Can Roca I (Tarrasa)	9.639	-	9.639
Oasis de Benalmar (Málaga)	853.072	-	853.072
Las Delicias II (Cádiz)	162.461	-	162.461
Las Delicias III (Cádiz)	42.273	-	42.273
El Marquesado (Cádiz)	243.264	-	243.264
Aldea III (Cádiz)	678.649	-	678.649
Terrazas IX (Cádiz)	133.543	-	133.543
Terrazas X (Cádiz)	16.037	-	16.037
Camarotes III (Cádiz)	225.672	-	225.672
Camarotes IV (Cádiz)	69.885	-	69.885
Córdoba Nova (Córdoba)	1.275.528	-	1.275.528
Nuevo Carcedo III (Asturias)	83.916	(1.518)	82.398
Nuevo Carcedo IV (Asturias)	49.474	(2.684)	46.790
Nuevo Carcedo V (Asturias)	52.875	(3.702)	49.173
Nuevo Carcedo VI (Asturias)	74.279	(4.998)	69.281
Viviendas Sol Carcedo (Asturias)	10.815	-	10.815
Tres Foques (Valencia)	748.933	-	748.933
Orriols (Valencia)	820.752	-	820.752
Vicente Zaragoza (Valencia)	658.004	-	658.004
Ademuz (Valencia)	1.231.001	-	1.231.001
Serrería (Valencia)	1.230.845	-	1.230.845
Villajoyosa-Benidorm (Valencia)	682.834	-	682.834
Miramar III (Valencia)	404.093	-	404.093
Montecolorado (Valencia)	84.611	-	84.611
Edificio OMA (Valencia)	474.557	-	474.557
Velázquez (Madrid)	871.634	-	871.634
Resto Finca (Valladolid)	66.888	-	66.888
Parcelas II (Valladolid)	29.297	-	29.297
Las Cigüeñas III (Valladolid)	106.548	-	106.548
Tórtolas I (Valladolid)	87.360	-	87.360
Tórtolas II (Valladolid)	20.044	-	20.044
Resto	57.971	-	57.971
	22.900.756	(12.902)	22.887.854

Al 31 de diciembre de 2000 existen activos incluidos en el epígrafe de Existencias por un importe total de 25.174.431 miles de pesetas hipotecados en garantía de

20.280.200  
20.280.200  
20.280.200  
20.280.200

diversos préstamos subrogables vinculados a promociones, y no subrogables, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2000 asciende a 9.735.251 miles de pesetas.

Asimismo, en virtud del contrato de compra del solar "Golf de Aldeamayor", BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos tiene compromisos con terceros de urbanización de terrenos y entrega de participaciones en el futuro Club de Golf estimados en 204.439 miles de pesetas, según los últimos presupuestos de ejecución de la promoción.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2000 ascienden a 21.025.621 miles de pesetas, de los cuales 5.862.744 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 consolidado al 31 de diciembre de 2000, clasificados a corto plazo o largo plazo en función de la fecha prevista de entrega de las promociones correspondientes.

(13) CLIENTES POR VENTAS Y  
PRESTACIONES DE SERVICIOS

El desglose del epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" a corto plazo del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2000, es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.208.259
Efectos a cobrar a corto plazo	1.565.894
Efectos descontados	839.334
Clientes por efectos impagados	59.098
Clientes de dudoso cobro	231.248
Provisiones	(241.774)
Total	7.662.059

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.

Asimismo, el epígrafe de "Deudores a largo plazo" del balance de situación consolidado adjunto recoge los efectos comerciales generados por la venta de promociones inmobiliarias cuyos vencimientos son a partir del año 2002.

## (14) FONDOS PROPIOS

El movimiento habido en las cuentas de "Fondos propios" durante ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas					
	Saldo al 01-11-00	Distribución del resultado	Transferencia Entre Reservas	Otras Variaciones	Resultado Del Ejercicio	Saldo al 31-12-00
Capital social	7.750.799	-	-	-	-	7.750.799
Reserva legal	87.421	2.477	-	-	-	89.898
Prima de emisión	963.855	-	240.393	-	-	1.204.248
Reserva para acciones Propias	500.805	-	(500.805)	-	-	-
Reserva voluntaria	255.726	22.290	260.412	-	-	538.428
Reservas en sociedades consolidadas	-	-	-	(9.743)	-	(9.743)
Resultado del ejercicio	24.767	(24.767)	-	-	40.478	40.478
Total Fondos propios	9.583.373	-	-	(9.743)	40.478	9.614.108

## Capital social-

El capital social está representado por 25.002.578 acciones al portador de 1,86 euros de valor nominal cada una (310 pesetas), todas ellas de la misma clase y con idénticos derechos políticos y económicos estando totalmente suscritas y desembolsadas. Al cierre de este ejercicio los accionistas con una participación significativa del capital social de BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos son los siguientes:

Accionistas	Porcentaje
Joaquín Rivero Valcarce	18,47% (a)
Flierbos Beheer, B.V.	14,86%
Cuimana, B.V.	12,85%
Stenberg, B.V. (antigua Sea Compass B.V.)	8,31%

(a) Titular de menos de un 5% de acciones, si bien con control sobre el porcentaje indicado.

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

## 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-**

Con fecha 20 de diciembre de 2000 la Sociedad dominante ha hecho efectivo uno de los pagos por la compra realizada el 14 de junio de 2000 de varias parcelas resultantes todas ellas del proyecto de compensación del ámbito denominado "Sector de planeamiento URP-VB7 Artola Alta" adquirido a la sociedad Inmobiliaria N.D.W., S.A. mediante la aportación de la totalidad de las acciones que mantenía en su activo a esa fecha (véase Nota 6.h). El beneficio contabilizado en esta operación ha ascendido a 22.285 miles de pesetas.

**Otras reservas de sociedades dependientes-**

Asimismo, Inmobiliaria Zabálburu, S.A. ha procedido a la actualización de los valores de su inmovilizado material al amparo de diversas disposiciones legales, entre otras, el Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio. Dicha sociedad, recoge en sus estados financieros individuales la correspondiente reserva de revalorización, que al 31 de diciembre de 2000 ascendía a 1.440.669 miles de pesetas.

**(15) INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS**

El saldo incluido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades del Grupo consolidadas por integración global (Inmobiliaria Zabálburu, S.A.). Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta en el capítulo "Resultado atribuido a socios externos" representa la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del ejercicio.

El movimiento habido en este epígrafe durante este ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000, ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas
Saldo al 31 de octubre de 2000	1.199.164
Participación en el resultado del ejercicio	1.095
Cambio en participación por eliminación de acciones propias	(249)
<b>Total Socios Externos</b>	<b>1.200.010</b>

**(16) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS**

El epígrafe "Provisión para Riesgos y Gastos" incluye, entre otros, los importes estimados por el Grupo para hacer frente a la resolución de las impugnaciones presentadas en relación con las liquidaciones de diversos impuestos, contribuciones, tasas y otras posibles contingencias.

Los Administradores de las diversas sociedades que constituyen el Grupo BAM! consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir de la resolución de las impugnaciones en curso y no esperan que, en caso de producirse liquidaciones por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El movimiento habido durante el ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 en el epígrafe "Provisión para Riesgos y Gastos" ha sido el siguiente:

	Miles de Pesetas
Saldo a 31 de octubre de 2000	259.058
Dotaciones	-
Aplicaciones	(53.268)
<b>Total Provisión para riesgos y gastos</b>	<b>205.790</b>

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

Al 31 de diciembre de 2000 el Grupo tiene concedidas pólizas de crédito, préstamos y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

Banco	Límite	Saldo Dispuesto	Miles de Pesetas	
			Vencimiento	
			Largo plazo	Corto plazo
Caja Rural del Duero	16.000	16.000	8.000	8.000
Banco Santander	800.000	736.425	-	736.425
Banco Bilbao Vizcaya	350.000	305.392	-	305.392
Caja San Fernando	200.000	191.974	-	191.974
Banco de Andalucía	200.000	195.683	-	195.683
Caja de Ahorros Mediterráneo	125.000	125.134	-	125.134
Banco Popular	150.000	143.979	143.979	-
Bancaja	100.000	98.416	-	98.416
Banco de Valencia	150.000	147.883	-	147.883
Caja Municipal de Burgos	600.000	249.772	-	249.772
Caja Municipal de Vigo	250.000	60.157	-	60.157
Ibercaja	1.000.000	562	-	562
B.N.P. España, S.A.	100.000	-	-	-
Banco Urquijo	250.000	242.142	-	242.142
Cajasur	300.000	295.062	-	295.062
Banesto	200.000	199.242	-	199.242
Barclays	250.000	249.114	-	249.114
BCH	200.000	198.495	-	198.495
Unicaja	300.000	295.035	-	295.035
La Caixa	300.000	298.612	-	298.612
Líneas de descuento	1.355.000	839.334	-	839.334
	7.196.000	4.888.413	151.979	4.736.434

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

Asimismo, en este epígrafe se recogen los créditos hipotecarios afectos a activos inmovilizados y a las diversas promociones del Grupo, 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 a lo largo de los años de vida de los mismos.

Por otro lado, la Sociedad dominante contrató un préstamo sindicado por importe de 49.500 millones de pesetas para financiar la Oferta Pública de Adquisición formulada para la compra de acciones de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. con garantía pignorática de parte de las acciones de la Sociedad y de las acciones de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. El interés asociado a este préstamo está referenciado al Euríbor más un diferencial del 1,21%, siendo su vencimiento el 14 de febrero de 2002, pudiendo ser sujeto a amortización anticipada. La entidad agente de dicho préstamo sindicado es el Banco Popular Español, S.A. La amortización del préstamo se realizará a través de las siguientes vías:

- Un mínimo del 29% del préstamo a través de una ampliación de capital a realizar por BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, S.A.
- Un mínimo del 29% del importe del préstamo a través de la venta de activos de la Sociedad.
- En su caso, el resto a través de su refinanciación o la sindicación de un nuevo préstamo, en ambos casos con la garantía hipotecaria otorgada por el prestatario que cubra, al menos, un 140% del importe del préstamo.

No obstante, este préstamo podrá ser objeto de amortización anticipada total o parcial si así conviniera a la Sociedad (véase Nota 24).

Los vencimientos de dichos créditos son los siguientes:

	Vencimiento				Total
	2001	2002	2003	Resto	
Préstamo financiación OPA	-	49.500.000	-	-	49.500.000
Préstamos hipotecarios subrogables (existencias)	4.480.391	569.195	1.769.685	-	6.819.271
Préstamos hipotecarios Inmovilizado material	873.633	380.359	661.249	5.657.491	7.572.732
Existencias	445.847	373.692	384.749	3.452.464	4.656.752
	427.786	6.667	276.500	2.205.027	2.915.980
	5.354.024	50.449.554	2.430.934	5.657.491	63.892.003

El tipo de interés aplicado a los distintos préstamos hipotecarios está referenciado bien al Míbor más un diferencial que varía entre el 0,75% y el 1,25%, o bien al Euríbor a un año más un diferencial entre el 1% y el 1,02%.

Los intereses devengados pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 2000, que corresponden a los préstamos descritos, se han clasificado a corto plazo por un importe de 513.014 miles de pesetas, reconocidos en el epígrafe de "Deudas por intereses" del balance de situación consolidado a dicha fecha.

#### (18) OTROS ACREDITORES

##### Acreedores por operaciones de tráfico

En este epígrafe se recogen las deudas a largo plazo pendientes de vencimiento principalmente por la compra de terrenos. Los vencimientos de estas deudas son a partir de 2002.

##### Otros acreedores

En este epígrafe se recoge principalmente el impuesto diferido originado por las plusvalías reconocidas dentro del epígrafe "Inmuebles para arrendamiento" (véanse Nota 8 y 10). El importe registrado por este concepto a 31 de octubre de 2000 ascendió a 4.965.096 miles de pesetas, al considerarse que la tasa efectiva del impuesto de sociedades de BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos aplicable a dichas plusvalías sería aproximadamente un 30%.

Como consecuencia de la amortización de las plusvalías imputadas a activos patrimoniales de la sociedad dependiente Inmobiliaria Zabálburu, S.A. se ha revertido el impuesto diferido correspondiente por importe de 8.275 miles de pesetas (véase Nota 4 y 19).

#### (19) SITUACIÓN FISCAL

Las sociedades del Grupo BAMI no tributan en régimen de declaración consolidada, sino que tributan en régimen individual.

Los saldos que se recogen en los epígrafes de "Administraciones Públicas" del consolidado de situación al 31 de diciembre de 2000 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	4.851
Impuesto anticipado	17.709
Hacienda Pública deudora por IVA	543.012
<b>Total saldos deudores</b>	<b>713.559</b>
<b>Saldos acreedores-</b>	
Hacienda Pública acreedor por varios conceptos	9.949
IRPF	36.570
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	9.962
Impuesto Sociedades	76.168
Impuesto Sociedades diferido a corto plazo	263.000
<b>Total saldos acreedores</b>	<b>395.649</b>

El saldo con el Ayuntamiento de Sevilla corresponde a una cuenta por cobrar con dicho Ayuntamiento, como resultado de la resolución de un litigio a favor de la Sociedad.

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.

El epígrafe "Impuesto de Sociedades diferido a corto plazo" recoge un saldo de 263.000 miles de pesetas originados por el compromiso de reinversión de activos de la participada Inmobiliaria Zabálburu, S.A.

Al 31 de diciembre de 2000 no se ha calculado la conciliación entre el resultado contable del ejercicio y la base imponible fiscal de la Sociedad dominante, dado que se estima que las diferencias no son significativas y dado que se dispone de bases imponibles negativas suficientes para compensar cualquier base imponible positiva que pudiera derivarse. El gasto por Impuesto sobre Sociedades de la participada Inmobiliaria Zabálburu, S.A. asciende a 23.177 miles de pesetas y se encuentra registrado en el epígrafe de "Impuesto sobre Sociedades" de la cuenta de pérdidas y consolidada adjunta junto con el efecto de la reversión del impuesto diferido derivado de la amortización de las plusvalías imputadas a activos de la misma (véase Nota 18).

La Sociedad BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos tiene bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, previas a la previsión de liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio, de acuerdo con el siguiente detalle:



Ejercicio	Miles de Pesetas
1991/1992	985.523
1992/1993	1.546.614
1993/1994	2.082.180
1994/1995	337.377
1995/1996	606.541
1996/1997	1.090.947
Total	6.649.182

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. Asimismo, las cuentas anuales consolidadas adjuntas no recogen el impuesto diferido relacionado con las plusvalías registradas en la fusión de BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos con las sociedades Algetares, S.L., Golf de Aldeamayor, S.A., Benalmar 2000, S.L. y Alva 94, S.A. (véase Nota 1), cuyo valor neto al 31 de diciembre de 2000 asciende aproximadamente a 2.205 millones de pesetas.

La Sociedad BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos y sus Sociedades Dependientes tienen abiertos a inspección los impuestos correspondientes a los ejercicios 96/97, 97/98 y 98/99 y 99/00.

De las sociedades que fueron absorbidas por BAMI en el ejercicio 1997, Golf de Aldeamayor, S.A., Algetares, S.L. y Benalmar 2000, S.L. tienen abiertos a inspección los ejercicios 1996 y 1997 para todos los impuestos.

Los Administradores de la Sociedad dominante no esperan que se devenguen pasivos adicionales de consideración para el Grupo como consecuencia de la inspección de los ejercicios pendientes de inspección de las sociedades.

## (20) PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2000 el Grupo BAMI tiene avales y garantías por importe de 4.220.167 miles de pesetas, siendo Asefa (382.965 miles de pesetas) e Ibercaja (1.633.768 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 del Grupo por un importe de 3.756.309 miles de pesetas al 31 de diciembre de 2000.

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales para la misma en relación con los mencionados avales.

#### (21) INGRESOS Y GASTOS

Las ventas del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 se han realizado en el mercado nacional, estando distribuidas geográficamente en los distintos lugares donde el Grupo está llevando a cabo sus promociones.

El desglose de la partida "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 adjunta es el siguiente:

	Miles de Pesetas
Variación de provisión de insolvencias	
Dotación	21.644
Aplicación	(2.564)
Variación de provisión de terminación de obra	
Dotación	816.017
Aplicación	(737.742)
Total	97.355

El número medio de personas empleadas en la Sociedad BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos y sociedades dependientes durante este ejercicio, distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría	Número
Directivos	21
Técnicos	12
Administrativos	46
Total	79

La plantilla del Grupo BAMI al 31 de diciembre de 2000 era de 74 personas.

Determinado personal directivo del Grupo tiene derecho a percibir ciertas retribuciones variables en forma de facilidades para la compra de acciones de la Sociedad dominante, contribuciones definidas a fondos de pensiones, primas de seguros de vida y accidentes y otros conceptos. Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que el pasivo total devengado por este concepto no es significativo, motivo por el cual no se ha registrado ninguna provisión en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2000 adjuntas.

El detalle de las aportaciones a resultados y reservas consolidadas por sociedades en el siguiente:

Sociedad	Miles de Pesetas	
	Reservas en sociedades consolidadas	Resultados
BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos Inmobiliaria Zabálburu, S.A.	-	21.885
Total	(9.743)	18.593
	(9.734)	40.478

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

La Sociedad BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos y sus sociedades dependientes han registrado durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2000 los siguientes importes en concepto de remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante:

	Miles de Pesetas
Retribuciones	-
Dietas	6.917
Total	6.917

La Sociedad dominante 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.

**(23) PLANES DE ADECUACIÓN AL EURO**

A 31 de diciembre de 2000 el Grupo BAMI ha valorado el impacto de la entrada del sistema monetario único en sus sistemas informáticos y estima que no serán necesarias inversiones de importancia u otras operaciones a realizar en relación con la implantación del euro.

**(24) HECHOS POSTERIORES**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante de fecha 29 de diciembre de 2000 aprobó un aumento del capital social por importe de 15.473 millones de pesetas, con exclusión del derecho de suscripción preferente, a un tipo de emisión para su suscripción por el mercado secundario de valores en un rango de entre 2,86 y 4,00 euros por acción.

F. J. G. 20/01/2001 NAD

El plazo de suscripción de dicha ampliación se fijó entre el 24 de enero y el 7 de febrero de 2001. El Precio Minorista de la Oferta Pública y el Precio Institucional de la Oferta Pública, quedaron fijados en 3,10 euros por acción, correspondiendo 1,86 euros al valor nominal de la acción y 1,24 euros al desembolso por Prima de Emisión.

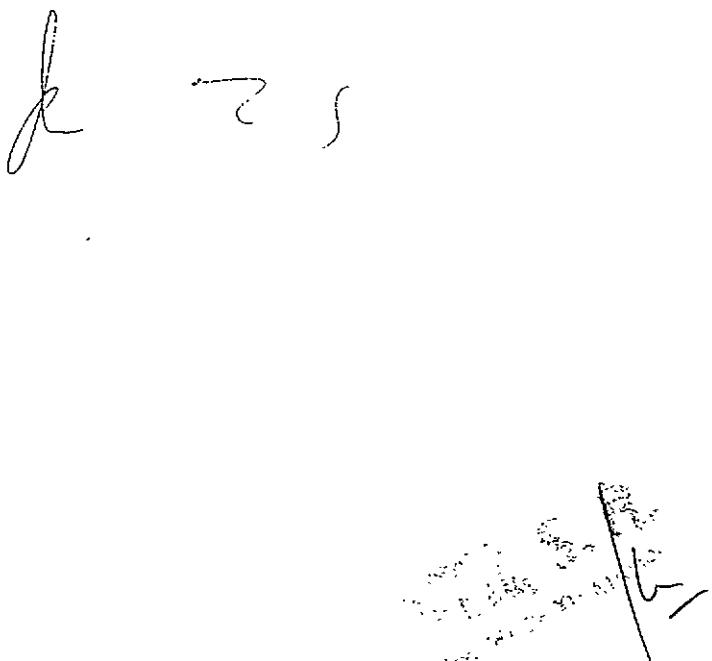
La demanda total recibida ha ascendido a 19.723.752 acciones en el Tramo Minorista y 25.000.000 acciones del Tramo Institucional. Al objeto de cubrir el tramo no suscrito, de 5.273.670 acciones en el tramo minorista, las Entidades Aseguradoras cursaron órdenes de suscripción por el total de las mismas. La ampliación de capital resultante, que asciende, incluyendo la prima de emisión a 25.789 millones de pesetas, está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

Adicionalmente, el 14 de febrero de 2001 se amortizaron 24.750 millones de pesetas del préstamo sindicado, indicado en la Nota 17.

Por otra parte, en febrero de 2001 los administradores de las sociedades Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (sociedad unipersonal) han formulado el proyecto de fusión de las mencionadas sociedades que será sometido a la aprobación de las respectivas Juntas Generales de Accionistas. Este proyecto de fusión ha sido presentado en el Registro Mercantil de Madrid, Vizcaya y Alicante.

La operación de fusión implicará la extinción sin liquidación de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (sociedad unipersonal) y la transmisión en un único acto y en bloque de sus respectivos patrimonios sociales a Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, que adquirirá por sucesión universal, la totalidad de sus derechos y obligaciones.

Como resultado del proceso, Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos concentrará la actividad de todas las sociedades que se extinguieren.



BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA  
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO DE DOS MESES TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

ACTIVIDAD DEL EJERCICIO

La evolución de los negocios del grupo es muy similar a la evolución individual de BAMI, debido a que no se ha contabilizado, por no haberse entregado, en ZABÁLBURU, ninguna promoción durante el periodo de dos meses a que se refiere el presente informe económico financiero.

La cifra de negocios en estos dos meses, ha sido de 2.924 millones de pesetas, de los cuales, 2.489 corresponden a ventas de promociones y 435 corresponden a ingresos por alquileres del grupo.

Los beneficios de explotación han sido de 581 millones de pesetas. Es de destacar el efecto de los elevados gastos de personal, derivado de los gastos de indemnización y despido incurridos en el periodo y el efecto de la variación de provisiones de tráfico, de 97 millones de pesetas, debido principalmente a la variación de las provisiones para terminación de obras.

Al igual que en las cuentas individuales, el efecto de los gastos financieros, ha llevado a obtener unos resultados atribuibles a la Sociedad dominante de 40 millones de pesetas, que no son reflejo de los beneficios futuros que la Sociedad se ha marcado como objetivo en el 2001.

POSIBLE EVOLUCIÓN

Durante el próximo ejercicio el Grupo espera:

- Realizar la fusión de BAMI y ZABÁLBURU, culminando el proceso de integración de las dos Sociedades. Para ello el Consejo de Administración de cada Sociedad propondrá a las respectivas Juntas de Accionistas la fusión de ambas sociedades, con extinción sin liquidación de INMOBILIARIA ZABÁLBURU.
- Que se materialicen las importantes expectativas de resultados que el Grupo espera de las dos sociedades ya fusionadas. En este sentido, la adquisición de

INMOBILIARIA ZABÁLBURU por parte de BAMI ha supuesto la posibilidad de obtener un crecimiento muy significativo de los resultados para los próximos ejercicios y de diversificar de forma significativa las fuentes de ingresos de la Sociedad.

Respecto a los resultados estimados del Grupo, no se estima que existan factores que pudieran alterar las previsiones que BAMI realizó con ocasión de la Oferta Pública de Suscripción. En consecuencia, se mantienen las previsiones de obtener un resultado neto en el entorno de los 3.500 millones de pesetas.

#### OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS

Con fecha 20 de diciembre de 2000 BAMI, sociedad dominante del grupo, ha hecho efectivo uno de los pagos por la compra realizada el 14 de junio de 2000 de varias parcelas resultantes todas ellas del proyecto de compensación del ámbito denominado "Sector de planeamiento URP-VB7 Artola Alta" adquirido a la sociedad Inmobiliaria N.D.W., S.A. mediante la aportación de la totalidad de las acciones propias que mantenía en su activo a esa fecha.

El beneficio contabilizado en esta operación ha ascendido a 22.285 miles de pesetas.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2000 la filial Inmobiliaria Zabálburu, S.A. mantiene 733.356 acciones de la Sociedad dominante que representan el 2,9% del capital.

#### INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

No se han realizado durante el ejercicio inversiones significativas en Investigación y Desarrollo.

#### ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

##### 1. Ampliación de capital de 25.789 millones de pesetas.

La Junta General de Accionistas de BAMI de fecha 29 de diciembre de 2000 aprobó un aumento del capital social por importe de 15.473 millones de pesetas, con exclusión del derecho de suscripción preferente, a un tipo de emisión para su suscripción por el mercado secundario de valores en un rango de entre 2,86 y 4,00 euros por acción.



Tal como se manifestaba en el apartado de "Posible evolución" correspondiente el informe de gestión consolidado del ejercicio 1999/00, cerrado el 31 de octubre de 2000, el Grupo tenía la confianza de materializar a lo largo del 2001 una ampliación de capital de 25.000 millones de pesetas.

El 23 de enero de 2001 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó el folleto informativo correspondiente a la Oferta Pública de Suscripción. El plazo de suscripción de dicha ampliación se fijó entre el 24 de enero y el 7 de febrero de 2001.

El Precio Minorista de la Oferta Pública y el Precio Institucional de la Oferta Pública, quedaron fijados en 3,10 euros por acción, correspondiendo 1,86 euros al valor nominal de la acción y 1,24 euros al desembolso por Prima de Emisión.

Las 49.997.422 acciones de nueva emisión comenzaron a negociarse en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia el pasado 12 de febrero, de acuerdo con lo previsto en el Folleto Informativo de la Oferta Pública.

Esta ampliación de capital supone un incremento de los fondos propios de BAMI de 25.788 millones de pesetas, que han sido destinados, de acuerdo con la finalidad de la citada Oferta Pública a amortizar el 50% del préstamo sindicado de 49.500 millones de pesetas destinado a financiar la adquisición del 94,98% del capital social de INMOBILIARIA ZABÁLBURU.

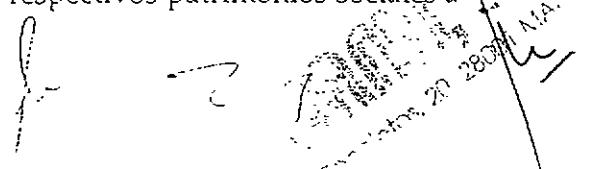
## 2. Fusión BAMI-ZABÁLBURU.

De acuerdo con las intenciones de BAMI marcadas por el Consejo de Administración de 21 de diciembre de 2000 se ha procedido a la firma del proyecto fusión de BAMI y ZABÁLBURU.

Adicionalmente y por decisión del Consejo de Administración de BAMI y de ZABÁLBURU de 27 de febrero de 2001 se acordó incluir en el proyecto de fusión de las dos sociedades a la inmobiliaria INMOPARK 92 MADRID, S.A., con el fin de incorporar en el patrimonio de BAMI el conjunto de solares a promocionar de esta sociedad.

Los administradores de las sociedades Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (sociedad unipersonal) han formuladó el proyecto de fusión de las mencionadas sociedades que será sometido a la aprobación de las respectivas Juntas Generales de Accionistas. Este proyecto de fusión ha sido presentado en el Registro Mercantil de Madrid, Vizcaya y Alicante.

La operación de fusión implicará la extinción sin liquidación de Inmobiliaria Zabálburu, S.A. e Inmopark 92 Madrid, S.A. (sociedad unipersonal) y la transmisión en un único acto y en bloque de sus respectivos patrimonios sociales a



Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, que adquirirá por sucesión universal, la totalidad de sus derechos y obligaciones.

Como resultado del proceso, Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, concentrará la actividad de todas las sociedades que se extinguen.

Se estima que el proceso de fusión pueda estar concluido entre julio y septiembre de 2001, finalizando con el proceso de adquisición, financiación, refinanciación y fusión de INMOBILIARIA ZABÁLBURU iniciado a mediados de 1999.

La ampliación de capital ya concluida y el proceso de fusión ya en curso, consolidan la situación de BAMÍ y equilibrarán la estructura financiera de su balance. Con la finalización del proceso de fusión, en septiembre de 2001, la Sociedad dará por concluida la adquisición e integración de ZABÁLBURU.

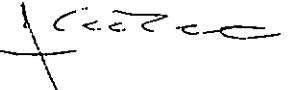
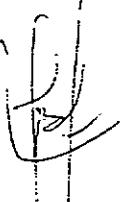
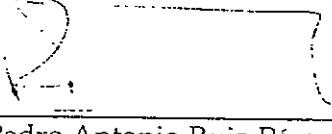
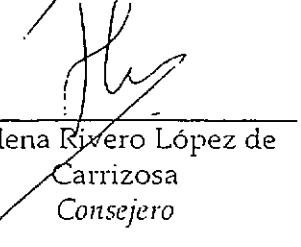
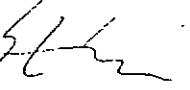
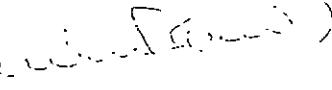
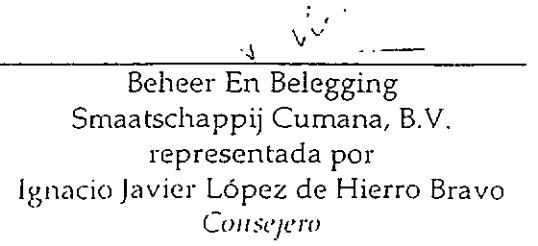
A handwritten signature consisting of a stylized 'J' or 'L' shape followed by the number '25'. To the right of the date, there is a faint, handwritten mark that appears to be a signature or a stamp.

BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA  
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES

Los Administradores de BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, abajo firmantes, formulan las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2000, integradas por el Balance de Situación Consolidado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada y Memoria, así como el Informe de Gestión, que se recogen en el presente documento rubricadas por el Presidente y Consejero Secretario, firmando esta última todos los Consejeros.

Madrid, 30 de marzo de 2001

		
Joaquín Rivero Valcarce <i>Presidente</i>	Manuel González García <i>Vicepresidente</i>	Miguel Molina Teruel <i>Consejero Secretario</i>
		
Ricardo Gutiérrez Acero <i>Consejero</i>	José Gracia Barba <i>Consejero</i>	Pedro Antonio Ruiz Pérez <i>Consejero</i>
		
Helena Rivero López de Carrizosa <i>Consejero</i>	Inmopark 92 Alicante, S.A. representada por Emilio Zurita Delgado <i>Consejero</i>	Miguel Luis Bermudo de Ercilla <i>Consejero</i>
		
Beheer En Belegging Smaatschappij Cumana, B.V. representada por Ignacio Javier López de Hierro Bravo <i>Consejero</i>	STENENBERG, B.V. representada por Deepak Anand <i>Consejero</i>	