



Madrid, 25 de junio de 2003

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES  
Paseo de la Castellana, 19  
28046 Madrid

Muy señor nuestro:

Adjunto acompaño el disquete que contiene el Folleto Informativo Completo de la emisión obligaciones convertibles de BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS (BAMI), por un importe total de 149.745.000 euros.

El contenido del Folleto Informativo Completo que figura en el disquete acompañado es idéntico a la última versión registrada en la COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES.

Asimismo autorizamos a la COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES a difundir el mencionado Folleto por vía telemática.

Atentamente,

---

Miguel Molina Teruel  
Consejero Delegado

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

**FOLLETO INFORMATIVO COMPLETO  
DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES  
CONVERTIBLES**

**INSCRITO EN LOS REGISTROS OFICIALES DE LA COMISIÓN  
NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES**

**MADRID, 25 DE JUNIO DE 2003**

# CAPÍTULO 0

## CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES A CONSIDERAR SOBRE LA EMISIÓN DE VALORES

### **0.1. RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN AMPARADA POR ESTE FOLLETO COMPLETO Y DEL PROCEDIMIENTO PREVISTO PARA SU COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN ENTRE LOS INVERSORES**

#### **0.1.1. Identificación de la persona que emite u ofrece los valores objeto de este Folleto Completo**

La sociedad emisora de los valores objeto del presente Folleto es BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos (“**BAMI**” o la “**Sociedad**”), con domicilio social y sede de administración efectiva en calle Recoletos, 20, 28001 Madrid, y CIF A-28011997.

#### **0.1.2. Consideraciones específicas sobre la emisión que han de tenerse en cuenta para una mejor comprensión de las características de los valores de la emisión amparada por este Folleto**

##### **0.1.2.1. Descripción general de la operación**

Los valores objeto del presente Folleto son obligaciones convertibles en acciones ordinarias de BAMI, cuya emisión (la “**Emisión**”) fue acordada por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión de 18 de Junio de 2003, al amparo de la delegación de facultades acordada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 28 de junio de 2002.

La presente Emisión se realiza con reconocimiento y atribución del derecho de suscripción preferente a favor de los accionistas de la Sociedad en la proporción de una (1) obligación por cada mil doscientas sesenta y seis (1.266) acciones. La Emisión se encuentra asegurada en su totalidad por las Entidades Aseguradoras relacionadas en el apartado II.24.3 del presente Folleto.

El importe neto de la Emisión se destinará a financiar parcialmente (en un 71,38%) el pago del precio de la oferta pública de adquisición de acciones (la “**OPA**”) sobre el 10% del capital social de Metrovacesa, S.A. (“**Metrovacesa**”), cuya autorización fue solicitada por BAMI con fecha 20 de junio de 2003.

La mencionada OPA viene motivada por la resolución adoptada por el Consejo de la CNMV con fecha 19 de mayo de 2003, que impuso la suspensión de los derechos políticos correspondientes a la participación de BAMI en Metrovacesa hasta la formulación por BAMI de una oferta pública de adquisición sobre al menos un 10% del capital social de Metrovacesa.

#### 0.1.2.2 Principales características de las Obligaciones objeto de la Emisión

- (i) Importe nominal y representación: El importe nominal y efectivo de la Emisión es de 149.745.000 euros, dividido en 74.500 obligaciones convertibles de 2.010 euros de valor nominal cada una, pertenecientes a una única serie y representadas por medio de anotaciones en cuenta (las “**Obligaciones**”), correspondiendo el registro contable de las mismas a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“**Iberclear**”) y a sus Entidades Participantes.
- (ii) Tipo de Emisión: A la par, esto es, a 2.010 euros por Obligación
- (iii) Tipo de interés nominal: 3% anual desde la Fecha de Desembolso (30 de julio de 2003), pagaderos anualmente sobre plazos vencidos (a razón, por tanto, de 60,3 euros por Obligación).
- (iv) Amortización: A la par el día 30 de julio de 2006 (la “**Fecha de Vencimiento Final**”), con sujeción a lo dispuesto en el párrafo (x) siguiente. No existirán opciones de amortización anticipada.
- (v) Suscripción y desembolso: Existirán tres períodos de suscripción:
  - Período de Suscripción Preferente, con una duración de 15 días contados a partir de la publicación del anuncio de la Emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (del 7 al 21 de julio de 2003).
  - Segundo Período de Suscripción, el día 26 de julio de 2003, en el cual se adjudicarán las Obligaciones que no hubieran quedado suscritas a aquellos inversores que hubieran solicitado Obligaciones adicionales durante el Periodo de Suscripción Preferente, a prorrata de dichas solicitudes.
  - Periodo de Colocación Privada, los días 28 y 29 de julio de 2003, en el cual el Consejo de Administración podrá ofrecer a cualquier inversor institucional las Obligaciones que no hubieran sido suscritas en Periodos anteriores. A la fecha del presente Folleto BAMI no ha mantenido contacto alguno con inversores institucionales para ofrecerles la suscripción en este Periodo.

Durante este Periodo entrará en vigor el compromiso de aseguramiento de la totalidad del importe de la Emisión descrito en el apartado II.24.3 del presente Folleto.

Una vez finalizada la suscripción, el Consejo de Administración acordará el cierre de la Emisión, lo que se hará constar en acta notarial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 del Reglamento del Registro Mercantil.

El desembolso íntegro del valor nominal de cada Obligación suscrita se realizará en metálico por los suscriptores el día 30 de julio de 2003 (la “**Fecha de Desembolso**”), a través de las Entidades Participantes ante las que tramiten su solicitud de suscripción.

- (vi) Bases de la conversión: Las Obligaciones se valorarán por su importe nominal de 2.010 euros por Obligación, y las acciones al tipo fijo de 3,35 euros por acción, de lo que resulta una relación de conversión de 600 acciones por cada Obligación. Esta relación será fija a lo largo de toda la Emisión, con la excepción de los supuestos de ajuste de precio de conversión previstos en el apartado II.12.5 del presente Folleto.
- (vii) Plazo y procedimiento de conversión: Existirán cuatro períodos de conversión consecutivos que se desarrollarán, respectivamente, entre los días (a) 1 de marzo de 2004 al 30 de abril de 2004, (b) 1 de mayo de 2004 al 30 de junio de 2004, (c) 1 de julio de 2004 al 30 de septiembre de 2004, y (d) 1 de octubre de 2004 al 31 de diciembre de 2004, todos ellos inclusive. Las solicitudes de conversión de cada periodo serán atendidas por el Consejo de Administración durante el mes natural siguiente a cada uno de dichos Periodos.

Los titulares de las Obligaciones adquirirán el derecho a recibir las acciones de la Sociedad desde la fecha del Consejo de Administración que atienda sus solicitudes, si bien no adquirirán la condición de accionista hasta la fecha de inscripción y entrega de las acciones a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta de Iberclear y sus Entidades Participantes. Esta fecha no será posterior al trigésimo día hábil siguiente a la fecha del Consejo.

Los titulares de las Obligaciones que se conviertan tendrán derecho a percibir los intereses devengados y no satisfechos desde la Fecha de Pago de Intereses inmediatamente anterior.

- (viii) Valores que puedan suscribirse en caso de ejercicio de la opción de conversión: Las nuevas acciones que se emitan para atender la conversión serán acciones ordinarias de BAMI de 1,86 euros de valor nominal cada una. Con carácter excepcional, BAMI se reserva la facultad de atender las solicitudes de conversión de las Obligaciones, total o parcialmente, mediante entrega a sus titulares de acciones viejas ya en

circulación, respetando en todo caso la igualdad de trato de todos los titulares de Obligaciones que sean convertidas en una misma fecha.

- (ix) Admisión a negociación oficial: Las Obligaciones serán admitidas a negociación oficial en las cuatro Bolsas de Valores españolas en el plazo máximo de 20 días hábiles bursátiles desde la Fecha de Desembolso, y las acciones que, en su caso, se emitan para atender la conversión en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de cierre de cada periodo de conversión.
- (x) Garantías de la Emisión: Las Obligaciones no gozarán de ninguna garantía especial distinta de la del patrimonio universal de la Sociedad. Son obligaciones simples a las que será aplicable el régimen de prelación establecido en el artículo 288 de la Ley de Sociedades Anónimas. .

No obstante, las Obligaciones están subordinadas al Contrato de Crédito Mercantil suscrito por BAMI y un sindicato bancario liderado por Banco Popular Español con fecha 10 de julio de 2002 por importe de 550 millones de Euros y vencimiento el 10 de Julio del 2005, de tal forma que, a menos que dicho Contrato hubiera quedado íntegramente amortizado y cancelado con carácter previo, el principal de las Obligaciones no podrá en ningún supuesto (incluyendo con ocasión de una quiebra de BAMI) ser total o parcialmente pagado. Esta subordinación no se extiende a los intereses de las Obligaciones, que seguirán siendo pagaderos en cualquier caso hasta la Fecha de Vencimiento Final. El mencionado Crédito se describe en el apartado VI.7 del presente Folleto. Sobre los principales vencidos y en su caso no pagados, se devengarán los intereses correspondientes al cupón anual de la emisión, es decir el 3% anual.

## **0.2. CONSIDERACIONES EN TORNO A LAS ACTIVIDADES, SITUACIÓN FINANCIERA Y CIRCUNSTANCIAS MÁS RELEVANTES DEL EMISOR**

### **0.2.1. Breve reseña de la actividad del emisor y de su grupo**

Las dos actividades principales de BAMI son la promoción de vivienda residencial y el alquiler de inmuebles, ya sea mediante su construcción y alquiler o mediante la compra del inmueble y su alquiler (ver Capítulo IV a este Folleto para mayor información sobre las actividades del emisor).

El Capítulo V del presente Folleto desarrolla la información financiera de la compañía con alto grado de detalle. A continuación, se incluyen las principales magnitudes de la cuenta de resultados de BAMI del ejercicio 2002 y del primer trimestre de 2003:

## Resumen cuenta de explotación Bami 2002 y 1er trimestre 2003

Miles de Euros

	31 Marzo 2003	Consolidado 2002
Cifra de Negocio	62.316	183.535
<b>Margen Bruto de Explotación (EBITDA)</b>	<b>18.860</b>	<b>44.024</b>
<b>Resultado Ordinario</b>	<b>15.822</b>	<b>25.158</b>
Resultado Extraordinario	189	9.246
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>16.011</b>	<b>34.404</b>
Impuestos	-4.532	-356
Resultado atribuido a socios externos	-186	73
<b>Resultado Sociedad Dominante</b>	<b>11.293</b>	<b>34.121</b>

Finalmente, se incluyen de manera sintética las principales magnitudes del balance de situación de BAMI a 31 de marzo de 2003, junto con un pro forma a la misma fecha considerando el impacto de la adquisición del 10% adicional de Metrovacesa. Es importante señalar que el valor de mercado de los activos inmobiliarios de BAMI, excluyendo la participación en Metrovacesa, a 31 de diciembre de 2002, según certificación de Richard Ellis C.B. (en adelante, "GAV" o "Gross Asset Value") alcanzaba los mil millones de euros, reflejando unas plusvalías brutas respecto del valor de dichos activos en el Balance de la sociedad de 379 millones de euros.

Conforme consta en la Memoria 2002 de Metrovacesa, el valor de mercado de los activos inmobiliarios de esta compañía a 31 de diciembre de 2002 ascendía a 3.598 millones de euros (con lo que el valor atribuible a la participación de Bami en Metrovacesa a dicha fecha (23.9%) era de 949 millones de euros).

## Resumen Balance de Situación de Bami (Datos a 31 de Marzo 2003)

Miles de Euros

	31 Marzo 2003	Balance Proforma con OPA 10% 31-Mar-03
Inmovilizado Material	260.367	260.367
Inmovilizado Inmaterial	16.762	16.762
Inmovilizado Financiero y acciones propias	200.682	276.182
Otro Inmovilizado	24.949	24.949
<b>Total Inmovilizado</b>	<b>502.760</b>	<b>578.260</b>
Fondo de Comercio	382.924	517.197
Gastos a distribuir en varios ejercicios	9.548	9.548
<b>Activo Circulante</b>	<b>646.613</b>	<b>646.613</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.541.846</b>	<b>1.751.619</b>

Emisión de Obligaciones Convertibles. Folleto Informativo Completo. Capítulo 0.

<b>Fondos propios</b>	<b>330.959</b>	<b>330.959</b>
Obligaciones convertibles	-	159.772
Deuda con entidades de crédito	597.425	647.426
Otros pasivos a largo plazo	59.740	59.740
<b>Total acreedores a largo plazo</b>	<b>657.165</b>	<b>866.938</b>
Deuda con entidades de crédito	381.281	381.281
Otros pasivos a corto plazo	172.441	172.441
<b>Total acreedores a corto plazo</b>	<b>553.722</b>	<b>553.722</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.541.846</b>	<b>1.751.619</b>

## 0.2.2. Mención de los factores y de los riesgos más significativos

### 0.2.2.1. Riesgos asociados al elevado endeudamiento de BAMI

#### Estructura de Capital de Bami

A continuación se muestran los cuadros de endeudamiento de Bami por destino de financiación considerando la situación previa y posterior a la OPA sobre el 10% del capital de Metrovacesa. Igualmente, se muestran los ratios financieros más utilizados para una mejor comprensión de la situación de endeudamiento de Bami.

#### **Endeudamiento Financiero por destino de Financiación a 31/03/2003**

	<b>Saldo a 31/03/2003</b>	2003	2004	2005	Resto
Créditos para Tesorería	50.364	14.181	3	279	
Préstamos para Valores	535.498	17.815	191.180	338.319	
Préstamos para inmovilizado	140.703	10.909	11.583	11.939	107.495
Préstamos para terrenos	118.758	34.996	13.222	36.496	7.281
Préstamos vinculados	127.357	90.585	15.561	466	5.527
Efectos Descontados	580	466			
Intereses Pendientes de Pago	5.446				
<b>Total Endeudamiento Financiero</b>	<b>978.705</b>	<b>168.952</b>	<b>231.549</b>	<b>387.499</b>	<b>120.303</b>

#### **Endeudamiento Financiero por destino de Financiación Post OPA 10%**

	<b>Saldo Post OPA 31/03/2003</b>	2003	2004	2005	Resto
Créditos para Tesorería	50.364	14.181	3	279	
Préstamos para Valores	745.271	17.815	191.180	398.319	149.772
Préstamos para inmovilizado	140.703	10.909	11.583	11.939	107.495
Préstamos para terrenos	118.758	34.996	13.222	36.496	7.281
Préstamos vinculados	127.357	90.585	15.561	466	5.527
Efectos Descontados	580	466			
Intereses Pendientes de Pago	5.446				
<b>Total Endeudamiento Financiero</b>	<b>1.188.478</b>	<b>168.952</b>	<b>231.549</b>	<b>447.499</b>	<b>270.075</b>

En el cuadro de la situación post OPA se ha considerado que las obligaciones se amortizan completamente y no se convierten en acciones.

#### Ratios Estructura Financiera

	31 Marzo 2003	Post OPA
Total Pasivo / Fondos Propios	465,9%	529,3%
Endeudamiento Total / Pasivo	78,5%	81,1%
Deuda Financiera Neta/ Fondos Propios	287,8%	351,2%
Deuda Financiera / Pasivo	63,5%	67,9%
Deuda Fin. C/P / Total Endeudamiento	31,5%	32,1%
Disponibile / Deuda Fin. C/P	6,9%	6,9%

#### Obligaciones derivadas del servicio financiero de la deuda

A continuación se muestra un resumen del repago de la deuda e intereses financieros asociados a la compra de Metrovacesa y de los intereses financieros:

#### Calendario de repago del préstamo sindicado para la adquisición del 23,9% de MVC

Miles de Euros

	2.002	2.003	2.004	2005	Total	% Repagos
Préstamo sindicado recibido	550.000				550.000	
<b>Amortización principal</b>						
Vencimiento obligatorio	-2.686	-17.815	-191.180	-83.333	-295.014	-53,6%
Amortización voluntaria		-13.507	0	0	-13.507	-2,5%
Refinanciación*				-241.479	-241.479	-43,9%
<b>Total Deuda Pendiente sindicado</b>	<b>547.314</b>	<b>515.992</b>	<b>324.812</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-100,0%</b>

#### Calendario de amortización convertibles para la OPA al 10%

	2.003	2.004	2.005	2006
Valor inicial	149.745			
Amortización principal				-149.745
Intereses brutos estimados*		-4.492	-4.492	-4.492

\*Tipo de interés nominal del 3% anual

#### Calendario de amortización financiación crédito subordinado OPA 10%

Miles de Euros

	2.003	2.004	2.005
Préstamo sindicado recibido	60.027		
Amortización principal			-60.027
<b>Total Deuda Pendiente</b>	<b>60.027</b>	<b>0</b>	<b>-60.027</b>
Intereses anuales estimados*	-1.141	-2.281	-2.281

\*Tipo de interés: Euribor a 3 meses + 1,8%

Emisión de Obligaciones Convertibles. Folleto Informativo Completo. Capítulo 0.

Asimismo, existe un compromiso con el sindicato bancario que otorgó el préstamo de 550 millones de euros para la compra del 23,9% inicial del capital social de Metrovacesa (el “Préstamo Sindicado”) de realizar una ampliación de capital por un importe aproximado de 150 millones de euros antes del 11 de enero de 2004 y destinar los fondos de dicha ampliación a la amortización del saldo vivo del Préstamo Sindicado en ese momento.

#### **0.2.2.2. Riesgos derivados de la preferencia de otros créditos**

##### Compromisos y garantías otorgados por endeudamiento anterior

##### a) Compromisos y garantías referentes el préstamo sindicado (adquisición del 23,9% de Metrovacesa

Tras la adquisición de un 10% adicional de Metrovacesa como consecuencia de la OPA antes referida, BAMI continuará vinculada por los compromisos y garantías otorgados en el Préstamo Sindicado, que imponen restricciones operativas y financieras a BAMI y a sus filiales y que limitan, al menos mediante el requerimiento de aprobación previa, su capacidad para, entre otras cosas:

(i) solicitar nuevos créditos, (ii) amortizar deudas con anterioridad a su vencimiento, (iii) vender activos, (iv) realizar operaciones con accionistas o personas vinculadas, (v) realizar inversiones, (vi) gravar activos, y (vii) participar en fusiones o adquisiciones empresariales. Del mismo modo, se exige el cumplimiento de unos niveles o ratios máximos de endeudamiento a lo largo del tiempo.

De hecho, la presente emisión de obligaciones convertibles, así como el crédito sindicado que completará la financiación de la OPA, por un importe máximo de 60.027.480 euros (el “Crédito de la OPA”) han sido autorizados por el sindicato de bancos del Préstamo Sindicado.

Así, a fin de garantizar sus obligaciones de pago bajo el contrato de Préstamo Sindicado, BAMI ha constituido derecho de prenda sobre (i) los derechos de crédito de BAMI frente a terceros en virtud de los contratos de arrendamiento que mantenga suscritos sobre inmuebles de su propiedad, (ii) los derechos de crédito que BAMI ostente en cada momento en relación con las cuentas reserva del préstamo sindicado y (iii) las acciones de Metrovacesa representativas del 23,9% del capital social. En caso de incumplimiento por BAMI de sus obligaciones de pago bajo el contrato de Préstamo Sindicado, el sindicato de bancos podrían ejecutar dichas garantías a fin de hacerse pago de las deudas con el producto de la venta de los activos otorgados en garantía, en cuyo caso BAMI quedaría privado de algunos de sus activos más relevantes comprometiendo la continuidad de sus actividades.

b) Compromisos y garantías referentes el crédito sindicado (adquisición del 10% de Metrovacesa

Este crédito, que asciende a 60,02 millones de euros, cuenta con la garantía pignoratícia de las acciones de Metrovacesa que se adquirieran con el mismo, es decir, el 2,39% del capital social.

c) Compromisos y garantías referentes a la actividad ordinaria inmobiliaria

Adicionalmente, para el desarrollo de su actividad ordinaria de promoción y patrimonio en renta BAMI mantiene compromisos de financiación ajena, algunos de los cuales gozan de garantía real sobre inmuebles y/o terrenos.

Al 31 de diciembre de 2002 existen activos inmovilizados por un importe neto de 200.919 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos cuyo saldo a 31 de diciembre de 2002 asciende a 141.926 miles de euros un 70% respecto al total de activos inmovilizado y un 15% sobre el total del balance.

En cuanto a las existencias, a 31 de diciembre de 2002 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias por un importe total de 166.747 miles de euros hipotecados en garantías de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones, y no subrogables cuyo saldo a 31 de diciembre de 2002 asciende a 155.169 miles de euros, un 93% de la valoración en libros de las existencias y un 16% del total del balance.

Preferencia de otros créditos sobre las Obligaciones

En caso de impago del principal y/o los intereses correspondientes al Préstamo Sindicado, el sindicato de bancos tendrá derecho al reembolso total de su deuda con cargo a los activos y ganancias de BAMI y su grupo empresarial antes de que se amorticen las Obligaciones objeto de la presente Emisión.

Por lo tanto, a menos que el Préstamo Sindicado hubiera quedado íntegramente amortizado con carácter previo, el principal de las Obligaciones no podría, en ningún supuesto (incluyendo una ocasional quiebra de Bami) ser total o parcialmente pagado. El pago de los intereses de las Obligaciones no está subordinado al repago del principal o intereses del Préstamo Sindicado obtenido para la adquisición del 23,9% del capital.

En cuanto al crédito para la OPA del 10% de Metrovacesa, las Obligaciones no están subordinadas al mismo, por lo que el orden de prelación de créditos será el habitual en una situación concursal.

### **0.2.2.3. Riesgos relativos a BAMI y a sus actividades**

#### Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

La actividad inmobiliaria se encuentra directamente ligada, entre otros factores, a la evolución del ciclo económico. Durante los ejercicios 1998-2002 la actividad inmobiliaria ha experimentado un crecimiento significativo debido a la favorable coyuntura económica y, en especial, al aumento del gasto público y privado, que se ha ralentizado en el ejercicio 2003. Las actividades de BAMI, su situación financiera y sus perspectivas de negocio en los próximos ejercicios podrían verse negativamente afectadas en el supuesto de que, consecuencia de la referida evolución del ciclo económico, disminuyera la actividad inmobiliaria.

Del total de la cifra de negocio de Bami en 2002, un 91% corresponden a ingresos de promoción inmobiliaria. En términos de margen bruto, la contribución se reduce hasta un 74%.

#### Concentración geográfica de los activos de la Sociedad

La parte más significativa del patrimonio inmobiliario de la Sociedad lo constituye la reserva de suelo para la actividad promotora, la cual se encuentra situada principalmente en Andalucía, Comunidad Valenciana y Madrid. En consecuencia, una gran parte de los ingresos futuros de BAMI están relacionados con la promoción de viviendas en dichas áreas. La disminución de la demanda de vivienda o las desfavorables condiciones del mercado en dichas zonas podrían afectar negativamente a los resultados de la Sociedad, a su situación financiera y al valor de su cartera inmobiliaria.

#### Inexistencia de litigios que pongan en riesgo la situación patrimonial de la Sociedad

Durante los últimos tres (3) años la Sociedad no ha estado incurso en ningún litigio o arbitraje que pueda suponer un riesgo grave para su situación patrimonial. No obstante, se han constituido las correspondientes provisiones para cubrir las posibles contingencias que pudieran derivarse de los litigios actualmente existentes. Sin perjuicio de lo anterior se indican en el Apartado IV.3.4 de este Folleto los más significativos litigios o arbitrajes del emisor.

La sociedad cuenta con unas provisiones para riesgos y gastos por importe de 4,98 millones de euros, importe que incluye, entre otros, los importes estimados por el Grupo BAMI para hacer frente a la resolución de las impugnaciones presentadas en relación con las liquidaciones de diversos impuestos, contribuciones, tasas y otras posibles contingencias por litigios y responsabilidades.

#### **0.2.2.4. Otras consideraciones relativas a los Estados Financieros de BAMI**

##### Dotación de la Reserva Legal

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, la sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio neto del ejercicio a la dotación de la reserva hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

Al 31 de diciembre de 2002 la reserva legal de la sociedad era inferior al 20% del capital suscrito a dicha fecha, circunstancia por la cual deberán destinarse el 10% de los beneficios del ejercicio hasta que alcance el mínimo legal establecido. Concretamente, la reserva legal ascendió hasta los 2,7 millones de euros. El 20% del capital social se cifró en 36,0 millones de euros, por lo que, si no se producen más ampliaciones de capital, faltan 33,3 millones de euros para completar la reserva legal.

##### Diferencia entre el valor bursátil de la participación de Metrovacesa y su valor registrado en las cuentas anuales de Bami

La participación del 23,93% en Metrovacesa, S.A. fue adquirida por Bami en junio de 2002 a 36,55 euros por acción y contabilizada en esa fecha por un importe de 545.375 miles de euros. Metrovacesa cotiza en bolsa. La cotización a cierre del ejercicio 2002 y la media del último trimestre eran de 20,20 y 19,39 euros respectivamente. Los administradores de la sociedad entienden que las plusvalías tácitas existentes en el momento de la adquisición del 23,9% de Metrovacesa subsisten, motivo por el cual no consideran necesario registrar ninguna provisión en relación con su participación en dicha sociedad.

El auditor de la sociedad, Deloitte & Touche España, en su informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Bami de fecha 25 de abril de 2003 no ha puesto de manifiesto ninguna salvedad por este hecho y ha considerado, por tanto, que las cuentas anuales reflejan la imagen fiel de la situación financiera de la compañía.

##### Fondo de Comercio

De acuerdo con la normativa mercantil, el la diferencia entre el precio de adquisición de las acciones y el valor neto patrimonial de la participación debe computarse como fondo de comercio. Esta diferencia podrá reducirse asignando un mayor valor a los activos con el límite del valor de mercado.

El fondo de comercio de consolidación de la compañía ha alcanzado en el momento de cierre de 2002 la cifra de 389,4 millones.

La mayor parte de este fondo de comercio (concretamente 378,2 millones de euros) surge con la compra del paquete del 23,9% del capital de la sociedad cotizada Metrovacesa, S.A.

La amortización del fondo de comercio originado por la adquisición de las acciones de Metrovacesa se amortiza linealmente en 20 años, que es el período que se estima contribuirá a la obtención de beneficios para la sociedad.

La amortización correspondiente al fondo de comercio de consolidación en 2002 ha alcanzado los 11,3 millones de euros de los cuales 11,2 millones de euros corresponden a la amortización del fondo de comercio de Metrovacesa.

## CAPÍTULO I

### PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DEL CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO.

#### I.1 Identificación de la persona que asume la responsabilidad del folleto

Don Miguel Molina Teruel con DNI 508.468-F, en calidad de Consejero Delegado del Consejo de Administración de Bami<sup>1</sup>, asume la responsabilidad del contenido de este folleto y declara la veracidad de los datos e informaciones contenidas en el mismo, que no omiten ningún dato relevante y que no se induce a error.

#### I.2 Organismos Supervisores.

I.2.1 El presente folleto informativo ha sido verificado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores<sup>2</sup>, con fecha 25 de junio de 2003 y se refiere a una emisión de obligaciones convertibles de la sociedad.

**El registro del folleto por la CNMV no implica recomendación de la suscripción o compra de los valores a que se refiere el mismo ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad de los valores emitidos u ofertados.**

I.2.2 La operación de emisión de obligaciones a la que se refiere el presente folleto informativo, no requiere autorización o pronunciamiento previo distinto del régimen general de verificación por la CNMV.

#### I.3. Verificación de las cuentas anuales

Las cuentas anuales de Bami, individuales y consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2002, 2001 y a 31 de octubre de 2000 han sido auditadas sin salvedades<sup>3</sup> y aprobadas en las Juntas Generales correspondientes salvo las de 2002 que serán sometidas a aprobación en la Junta general Ordinaria convocada para los días 25 y 26 de junio en primera y segunda convocatoria respectivamente.

En el año 2000, Bami cerró un ejercicio de dos meses (noviembre-diciembre) para ajustar su ejercicio social al año natural. En este folleto no se hace referencia a este ejercicio excepcional por su nulo valor comparativo.

Todos los trabajos de auditoria de los estados financieros individuales y consolidados de Bami han sido efectuados por las firmas “Arthur Andersen y Cia Auditores, SRC” y Deloitte & Touche España, S.L. con domicilio social en calle Raimundo Fernández Villaverde, 65 28003, inscrita en el ROAC con el número S0692.

---

<sup>1</sup> En todo este folleto informativo, cuando se mencione “Bami” o “la sociedad” se entiende “Bami, S.A. Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos”.

<sup>2</sup> En todo este folleto informativo cuando se mencione “CNMV” se entiende Comisión Nacional del Mercado de Valores.

<sup>3</sup> En la opinión de auditoria de 2002, los auditores introdujeron un párrafo de énfasis, en relación con la OPA formulada en enero de 2003 por dos sociedades italianas, el cual quedó sin efecto y corregido con otro párrafo, al finalizar sin éxito la mencionada OPA.

## CAPÍTULO II

### **LA EMISIÓN Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA**

#### **II.1. ACUERDOS SOCIALES**

##### **II.1.1. Acuerdos sociales de emisión**

La Emisión objeto del presente Folleto se basa en los acuerdos adoptados por (i) la Junta General Ordinaria de Accionistas de BAMI de fecha 28 de junio de 2002, en virtud del cual se acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de emitir valores de renta fija convertibles en acciones de la propia Sociedad por un importe máximo de ciento cincuenta millones de euros (150.000.000€), con arreglo a las bases y modalidades de conversión que se indica en el mismo, y (ii) por el Consejo de Administración de BAMI, al amparo de dicha delegación de la Junta, el 18 de junio de 2003, en virtud del cual se acuerda la presente Emisión. Se adjuntan como Anexos 3 y 4 al presente Folleto, formando parte integrante del mismo, copia de las certificaciones de los referidos acuerdos sociales de emisión.

Con la presente Emisión el Consejo de Administración hace uso de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas en un importe de ciento cuarenta y nueve millones setecientos cuarenta y cinco mil euros (149.745.000€), quedando en consecuencia por disponer doscientos cincuenta y cinco mil euros (255.000€) de la cuantía máxima prevista por la Junta General.

##### **II.1.2. Acuerdos de modificación de los valores**

No procede.

##### **II.1.3. Información sobre los requisitos y acuerdos previos para la admisión a negociación oficial**

El Consejo de Administración de BAMI, en su reunión del día 18 de junio de 2003, acordó por unanimidad, al amparo de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de 28 de junio de 2002, solicitar la admisión a cotización oficial de las Obligaciones que integran la Emisión objeto del presente Folleto en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

Los requisitos previos para la admisión a cotización oficial de las Obligaciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia son básicamente los siguientes:

- (i) Cierre de la Emisión, otorgamiento del acta notarial de suscripción y desembolso e inscripción de la misma en el Registro Mercantil de Madrid.
- (ii) Depósito de una copia de la escritura pública de emisión y del acta notarial de suscripción y desembolso en la CNMV, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“**Iberclear**”) y la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid como Bolsa de cabecera para las restantes Bolsas españolas, y práctica de la primera inscripción de las Obligaciones objeto de la Emisión en los registros contables de Iberclear.
- (iii) Verificación por la CNMV del cumplimiento de los requisitos legales y puesta a disposición del público en el domicilio social de las citadas Bolsas de Valores del presente Folleto, de acuerdo con lo establecido en artículo 32 de la Ley del Mercado de Valores, como paso previo para solicitar a las Sociedades Rectoras de las Bolsas la admisión a negociación oficial de las Obligaciones.
- (iv) Acuerdo de admisión a negociación oficial de las Obligaciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia adoptado por sus respectivas Sociedades Rectoras.

BAMI solicitará asimismo la admisión a negociación oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao, así como la inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), de las acciones que, en su caso, se emitan como consecuencia de la conversión de las Obligaciones, en los términos que se señalan en el apartado II.12.2 de este Folleto.

## **II.2. AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PREVIA**

La presente Emisión no requiere autorización administrativa previa alguna, estando sujeta únicamente al régimen general de verificación y registro del presente Folleto por la CNMV.

## **II.3. EVALUACIÓN DEL RIESGO INHERENTE A LOS VALORES O AL EMISOR**

No se ha solicitado ni obtenido ningún *rating* de agencias de calificación en relación con BAMI ni las Obligaciones objeto de la presente Emisión.

## **II.4. NATURALEZA Y DENOMINACIÓN DE LOS VALORES QUE SE OFRECEN**

Los valores objeto de la Emisión son obligaciones convertibles en acciones de BAMI, pertenecientes a una única serie de dos mil diez euros (2.010€) de valor nominal cada una (las “**Obligaciones**”).

El régimen jurídico aplicable a las Obligaciones que se emiten es el establecido en los artículos 292 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas.

La emisión que motiva este Folleto llevará la denominación de “Emisión de Obligaciones Convertibles de Bami, S.A. Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, Junio de 2003”.

Las nuevas acciones que se emitan para atender la conversión de las Obligaciones serán acciones ordinarias de BAMI, de la misma clase y serie que las acciones de BAMI actualmente en circulación, y concederán a sus titulares plenitud de derechos políticos y económicos desde la fecha de su emisión, con la excepción de que dichas acciones no tendrán derecho a ningún dividendo pagado o acordado (pero no pagado) con anterioridad a la fecha en que el Consejo de Administración acuerde su emisión.

## **II.5. FORMA DE REPRESENTACIÓN**

Las Obligaciones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, correspondiendo el registro contable de las mismas a Iberclear, responsable del registro central de anotaciones, y a sus Entidades Participantes, que llevarán el registro de detalle, con identificación individualizada de los titulares finales.

Las nuevas acciones que, en su caso, se emitan como consecuencia del ejercicio de las facultades de conversión por parte de los titulares de las Obligaciones, en los términos que se señalan en el apartado II.12.3 de este Folleto, se representarán también por medio de anotaciones en cuenta. El registro contable será llevado igualmente por Iberclear y por sus Entidades Participantes.

## **II.6. IMPORTE NOMINAL DE LA EMISIÓN Y NÚMERO DE VALORES QUE COMPRENDE**

El importe nominal y efectivo de la Emisión es de un máximo de ciento cuarenta y nueve millones setecientos cuarenta y cinco mil euros (149.745.000€), dividido en 74.500 Obligaciones, de dos mil diez euros (2.010€) de valor nominal cada una, pertenecientes a una única serie. Una vez finalizada la suscripción, el Consejo de Administración de BAMI podrá declarar, en su caso, la suscripción incompleta, de conformidad con lo previsto en el apartado II.23.3 siguiente.

## **II.7. IMPORTE NOMINAL Y EFECTIVO DE LAS OBLIGACIONES**

Cada una de las Obligaciones objeto del presente Folleto tiene un importe nominal de dos mil diez euros (2.010€). El tipo de emisión de las Obligaciones será a la par, coincidiendo en consecuencia su valor nominal con su valor efectivo.

## **II.8. COMISIONES Y GASTOS QUE HA DE SOPORTAR EL SUSCRIPTOR**

No se repercutirá a los inversores gasto alguno por parte de BAMI como consecuencia de la emisión, suscripción y, en su caso, conversión de las Obligaciones. No obstante, las Entidades Participantes en Iberclear a través de las cuales se tramite la suscripción podrán aplicar las tarifas y comisiones que en concepto de tramitación de órdenes de suscripción o conversión tengan establecidas, las cuales correrán íntegramente por cuenta de los suscriptores de las Obligaciones.

Asimismo, la compra o venta de los derechos de suscripción preferente dimanantes de la Emisión estará sujeta a las comisiones que libremente establezcan las entidades a través de las cuales se realicen las mismas.

## **II.9. COMISIONES POR INSCRIPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE SALDOS EN LOS REGISTROS CONTABLES**

Los gastos de primera inscripción de las Obligaciones en el registro de Iberclear y en los de sus Entidades Participantes serán de cargo de BAMI.

No obstante lo anterior, las Entidades Participantes en Iberclear que lleven las cuentas de los titulares de las Obligaciones podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles que libremente determinen, en concepto de administración de valores o mantenimiento de los mismos en sus registros contables.

## **II.10. CLÁUSULAS DE INTERÉS**

### **II.10.1. Tipo de interés nominal**

Las Obligaciones devengarán intereses desde la Fecha de Desembolso, esto es el día 30 de julio de 2003, a un tipo de interés nominal bruto del 3% anual. Los intereses serán pagaderos anualmente sobre plazos vencidos en cada fecha de aniversario de la Fecha de Desembolso (cada uno de esos días, una **‘Fecha de Pago de Intereses’**). En consecuencia, el importe del interés devengado anualmente por cada Obligación será de 60,3 euros.

La duración de la Emisión, por tanto, se dividirá en sucesivos períodos de intereses comprensivos de los días existentes entre cada Fecha de Pago de Intereses (en adelante, cada uno, un **‘Período de Intereses’**).

Cuando hayan de calcularse intereses respecto de un período que sea más corto que un Período de Intereses, serán calculados dividiendo el número de días del período en cuestión (incluyendo su primer día pero excluyendo el último) por el número de días del Período de Intereses al que corresponda dicho período (incluyendo su primer día pero excluyendo el último).

En concreto, el cálculo de los intereses pagaderos en plazos inferiores a un año se efectuará de conformidad con la siguiente fórmula:

$$i = N \times r \times (t/365^1)$$

Siendo,

N = valor nominal de la Obligación

r = tipo de interés nominal de la Emisión

t = número de días transcurridos desde la última Fecha de Pago de Intereses

<sup>1</sup> 366 si el año es bisiesto

En el caso de que un Período de Intereses concluyera en un día no hábil, se prorrogará hasta el día hábil inmediatamente posterior, sin que ello tenga

repercusión en la cuantía del importe de cada interés anual. Se entenderá por día inhábil el sábado, domingo o festivo en Madrid o que sea festivo en el sistema de pagos Target.

En cada Fecha de Pago de Intereses la Sociedad practicará las retenciones que, en su caso, procedan según la legislación vigente en cada momento. El pago se efectuará por la Sociedad a través de la correspondiente Entidad Participante.

#### **II.10.2. Informaciones en caso de emisión mediante programa**

No procede.

#### **II.10.3. Fechas, lugar, entidades y procedimiento para el pago de intereses**

El pago de intereses se efectuará por BAMI en cada Fecha de Pago de Intereses (o en la fecha de amortización de las Obligaciones, de no coincidir con una Fecha de Pago de Intereses), a través de la correspondiente Entidad Participante, quien efectuará la respectiva transferencia bancaria a la cuenta designada por el titular de las Obligaciones.

### **II.11. AMORTIZACIÓN DE LOS VALORES**

#### **II.11.1. Precio de reembolso, con indicación de la existencia de primas**

Las Obligaciones se amortizarán mediante el reembolso a sus tenedores de su valor nominal, junto con los intereses devengados desde la Fecha de Pago de Intereses inmediatamente anterior y no satisfechos, sin que se abone ninguna prima de reembolso. La amortización será libre de gastos para el titular.

#### **II.11.2. Modalidades de amortización con indicación de las fechas, lugar, entidades y procedimiento de amortización**

Las Obligaciones tendrán una duración de tres (3) años a contar desde la Fecha de Desembolso, por lo que su vencimiento tendrá lugar en la fecha en que se cumpla el referido plazo, esto es, el día 30 de julio de 2006 (la “**Fecha de Vencimiento Final**”). Llegado el vencimiento, las Obligaciones que no hubieran sido convertidas con anterioridad se amortizarán mediante el abono a sus tenedores del precio de reembolso señalado en el apartado II.11.1 precedente, con sujeción a lo dispuesto en el apartado II.20.1 siguiente.

La amortización de esta Emisión se realizará por la totalidad en la Fecha de Vencimiento Final. No existirán, por tanto, opciones de amortización anticipada ni para la Sociedad ni para los suscriptores, salvo como consecuencia del ejercicio por parte de éstos de la opción de conversión. La Sociedad se compromete asimismo a no adquirir las Obligaciones en Bolsa al efecto de su amortización.

## **II.12. INFORMACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LAS OBLIGACIONES CONVERTIBLES**

### **II.12.1. Reproducción del acuerdo social de aumento de capital en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión**

El Consejo de Administración de BAMI, en su reunión de 18 de junio de 2003, aprobó el siguiente acuerdo:

*"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 292 de la Ley de Sociedades Anónimas, y en virtud del Acuerdo Sexto de la Junta General de Accionistas de 28 de junio de 2002, se acuerda aumentar el capital social en la cuantía máxima necesaria para atender la conversión de las Obligaciones, es decir, en ochenta y tres millones ciento cuarenta y dos mil euros (83.142.000€).*

*Dicho aumento de capital se ejecutará, total o parcialmente, por este Consejo de Administración en cada ocasión en que sea necesario para atender la conversión de las Obligaciones, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias de la misma clase y serie que las acciones en circulación en la fecha o fechas de ejecución de este acuerdo, previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. Las acciones que se emitan para atender la conversión concederán a sus titulares plenitud de derechos políticos y económicos desde el momento en que queden inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta de Iberclear, con la excepción de que dichas acciones no tendrán derecho a ningún dividendo pagado o acordado (pero no pagado) con anterioridad a la fecha del Consejo de Administración que acuerde su emisión.*

*Cada vez que el Consejo de Administración ejecute este acuerdo dará una nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital.*

*De conformidad con lo previsto en el artículo 159.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, no habrá lugar al derecho de suscripción preferente en la ampliación o ampliaciones de capital resultantes de la conversión de las Obligaciones en acciones."*

El aumento de capital necesario para atender la conversión de las Obligaciones, asumiendo que se realice por su cuantía máxima, representaría un 46,11% del capital social de BAMI a la fecha del presente Folleto.

### **II.12.2. Información completa sobre los valores que puedan suscribirse en caso de ejercicio de la opción de conversión**

Las acciones que se entreguen a los titulares de Obligaciones que hayan ejercido la facultad de solicitar la conversión de las mismas por acciones de

BAMI, en los plazos y condiciones establecidos en el apartado II.12.3 siguiente, tendrán las siguientes características:

- a) **Valor nominal de la acción:** 1,86 euros.
- b) **Forma de representación:** Las nuevas acciones se representarán, al igual que las demás acciones de BAMI, mediante anotaciones en cuenta. Las entidades encargadas de la llevanza de su registro contable serán Iberclear y sus Entidades Participantes.
- c) **Derechos políticos y económicos de las acciones:** Las nuevas acciones que se emitan para atender la conversión serán acciones ordinarias, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y concederán a sus titulares plenitud de derechos políticos y económicos desde la fecha de su emisión, con la excepción de que dichas acciones no tendrán derecho a ningún dividendo pagado o acordado (pero no pagado) con anterioridad a la fecha del Consejo de Administración que acuerde su emisión.
- d) **Ley de circulación:** Las nuevas acciones que se emitan para atender la conversión serán transmisibles mediante transferencia contable, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. Se hace constar que los estatutos sociales de BAMI no contienen restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones representativas de su capital social.
- e) **Plazo y forma de entrega de los valores:** Véase el apartado II.12.3.2 del presente Folleto.
- f) **Admisión a cotización:** BAMI solicitará que las nuevas acciones que se emitan para atender la conversión sean admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, e incorporadas al Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), presentando a tal fin la documentación necesaria, de manera que las nuevas acciones comiencen a cotizar a la mayor brevedad posible, y en cualquier caso antes del transcurso de dos meses desde la fecha de cierre de cada uno de los Periodos de Conversión a que se refiere el apartado II.12.3.2. siguiente.

## **II.12.3. Bases y modalidades de la conversión. Informes de los administradores y auditores de cuentas exigidos por la Ley de Sociedades Anónimas**

### **II.12.3.1 Bases de la conversión**

A efectos de la conversión, el valor de las Obligaciones y de las acciones de la Sociedad será el siguiente:

**(i) Valoración de las Obligaciones:**

Las Obligaciones se valorarán por su importe nominal de dos mil diez euros (2.010€) por cada Obligación.

**(ii) Valoración de las acciones:**

Las acciones se valorarán al tipo fijo de tres euros treinta y cinco céntimos (3,35€) por acción (el “**Precio de Conversión**”).

En consecuencia, la relación de conversión es de 600 acciones por cada Obligación (que es el cociente de dividir el valor nominal de cada Obligación por el Precio de Conversión).

Dicha relación de conversión será fija a lo largo de toda la vida de la Emisión, con la excepción de los supuestos de ajuste del Precio de Conversión previsto en los acuerdos sociales de emisión y consignados en el apartado II.12.5 siguiente.

### **II.12.3.2 Plazo y procedimiento de la conversión**

Los titulares de las Obligaciones que lo deseen podrán hacer uso, de forma total o parcial, del derecho de conversión de las Obligaciones en acciones de la Sociedad, en cualquier momento durante los períodos que se indican a continuación (los “**Periodos de Conversión**”):

- Primer Periodo de Conversión: Del 1 de marzo de 2004 al 30 de abril de 2004, ambos inclusive.
- Segundo Periodo de Conversión: Del 1 de mayo de 2004 al 30 de junio de 2004, ambos inclusive.
- Tercer Periodo de Conversión: Del 1 de julio de 2004 al 30 de septiembre de 2004, ambos inclusive.
- Cuarto Periodo de Conversión: Del 1 de octubre de 2004 al 31 de diciembre de 2004, ambos inclusive.

Los titulares de Obligaciones que deseen ejercer su derecho de conversión en cualquiera de los Periodos arriba mencionados deberán dirigirse para ello a la Entidad Participante en Iberclear donde se encuentren depositadas las Obligaciones a convertir y solicitar, por escrito y con carácter irrevocable, esta conversión. A su vez, la Entidad Participante facilitará a Bancoval, S.A. (la “**Entidad Agente**”), el día hábil siguiente a la finalización de cada Período de Conversión y de acuerdo con las instrucciones que la Entidad Agente le dirija, la relación de (i) los titulares de Obligaciones que hayan ejercitado el derecho de conversión durante el mencionado Período de Conversión, y (ii) las Obligaciones a convertir. A su vez, la Entidad Agente transmitirá en forma inmediata dicha información a la Sociedad.

Las solicitudes de conversión de las Obligaciones presentadas en cada Periodo de Conversión serán atendidas por el Consejo de Administración durante el mes natural siguiente a cada uno de los mencionados Periodos.

Con carácter excepcional, BAMI se reserva la facultad de atender las solicitudes de conversión de las Obligaciones, total o parcialmente, mediante entrega a sus titulares de acciones viejas ya en circulación, en la medida en que tenga acciones propias en autocartera en cantidad suficiente al efecto. En todo caso, BAMI respetará la igualdad de trato de todos los titulares de Obligaciones que sean convertidas en una misma fecha. Por lo tanto, BAMI deberá entregar a los titulares de Obligaciones que manifiesten su decisión de convertir en un mismo Periodo de Conversión (i) bien sólo acciones nuevas, (ii) bien sólo acciones viejas, o (iii) bien una combinación de acciones nuevas y viejas en la misma proporción para todos ellos.

Los titulares de las Obligaciones adquirirán el derecho a recibir las acciones de la Sociedad desde la fecha del Consejo de Administración que atienda las correspondientes solicitudes de conversión. No obstante, no adquirirán la condición de accionista de la Sociedad hasta la fecha de inscripción y entrega de las acciones de la Sociedad a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta gestionado por Iberclear y sus Entidades Participantes, fecha que en cualquier caso no será posterior al trigésimo día hábil siguiente a la fecha del Consejo.

Los titulares de las Obligaciones que se conviertan tendrán derecho a percibir los intereses devengados y no satisfechos desde la Fecha de Pago de Intereses inmediatamente anterior (o, en su caso, desde la Fecha de Desembolso) hasta la fecha de efectiva conversión de sus Obligaciones en acciones (entendiendo por tal la fecha de inscripción de dichas acciones en el registro central de Iberclear).

### **II.12.3.3 Informe de auditores y administradores**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 292 de la Ley de Sociedades Anónimas, los administradores de BAMI elaboraron con fecha 23 de mayo de 2002 el pertinente informe sobre las bases y modalidades de la conversión. Dicho informe fue objeto de un informe complementario de fecha 18 de junio de 2003. Se adjunta como Anexo 5 al presente Folleto copia de ambos informes.

A su vez, los auditores de cuentas de BAMI, Arthur Andersen, a la vista del citado informe de administradores, de 23 de mayo de 2002, emitieron con fecha 24 de mayo de 2002 el correlativo informe de los auditores al que se refiere el artículo 292 de la Ley de Sociedades Anónimas. Dicho informe ha sido complementado por otro informe de auditores sobre las concretas bases y modalidades de la conversión aprobadas por el Consejo de Administración, elaborado por Ernst & Young (auditor designado por el Registro Mercantil de Madrid según establece el mencionado artículo 292

de la Ley de Sociedades Anónimas en su redacción actual) con fecha 18 de junio de 2003.

A continuación se transcribe literalmente el contenido de los dos informes de auditores antes referidos sobre las bases y modalidades de la conversión:

(i) Informe de Arthur Andersen de 24 de mayo de 2002

*“A los accionistas de Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos:*

*A los fines previstos en el artículo 292 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, y de acuerdo con el encargo recibido de Bami, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de emisión de valores de renta fija convertibles en acciones, acompañado del informe adjunto de los Administradores que se someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas.*

*La finalidad de nuestro trabajo no es la de certificar el precio de emisión o conversión de los valores de renta fija sino, exclusivamente, manifestar, por aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Técnica de Auditoría referente a la elaboración de informes especiales sobre emisión de obligaciones convertibles, si el informe adjunto redactado por los Administradores de la Sociedad contiene la información requerida, recopilada en la citada Norma, que incluye la explicación de las bases y modalidades de la conversión.*

*En base al trabajo realizado con el alcance descrito en el párrafo anterior, el Informe adjunto acerca de la emisión de valores de renta fija convertibles, contiene la información requerida, recopilada por la citada Norma.*

*No obstante, debido a que en el Informe de los Administradores no se concretan aspectos tales como el tipo de interés de las obligaciones, su valor nominal, las fechas y condiciones de la emisión, conversión y vencimiento, entre otros extremos, cuya determinación se propone sea facultad del Consejo de Administración, no podemos manifestarnos sobre las condiciones de la emisión a la fecha efectiva de lanzamiento por lo que a estos aspectos se refiere.*

*Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 292 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad. Adicionalmente, este Informe Especial se emite sin perjuicio de los informes adicionales a emitir, en su caso, en cada momento en que se hiciera uso de la facultad de emisión de valores a la que el presente informe se refiere.”*

(ii) Informe de Ernst & Young de 18 de junio de 2003

*“A los accionistas de BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS*

*De conformidad con lo establecido en el artículo 292.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en su redacción dada por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, el 13 de junio de 2003 el Ilmo. Sr. D. José Antonio Calvo y González de Lara, Registrador Mercantil número IX de los de Madrid, nombró a Ernst & Young, S.L. para la emisión de un informe especial sobre emisión de obligaciones convertibles a realizar por la sociedad BAMI SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS correspondiente al expediente número 419/2003.*

*A los fines previstos en el artículo 292 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de emisión de obligaciones convertibles en acciones, acompañado del informe adjunto suscrito por los administradores en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de 28 de junio de 2002 y de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de 18 de junio de 2003.*

*La finalidad de nuestro trabajo no es por tanto la de adecuación del precio de emisión o conversión de las obligaciones, sino exclusivamente manifestar, por aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Técnica de elaboración de informes especiales sobre Emisión de Obligaciones Convertibles en el supuesto del artículo 292 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, si el informe redactado por los Administradores de BAMI SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS, contiene la información requerida, recopilada en la citada Norma, que incluye la explicación de las bases y modalidades de la conversión.*

*En base al trabajo realizado con el alcance descrito en el párrafo anterior, y basado en los informes de auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2001 y 2002 realizados por Arthur Andersen y Cia S. Com. y Deloitte & Touche España, S.L. de fecha 22 de marzo de 2002 y 25 de abril de 2003 respectivamente, el Informe adjunto, redactado por los Administradores de BAMI, SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS, acerca de la emisión de obligaciones convertibles, contiene la información requerida, recopilada por la citada Norma.*

*Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 292 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.”*

#### **II.12.4. Derechos preferentes de suscripción de las obligaciones convertibles**

Tendrán derecho de suscripción preferente de las Obligaciones todos los accionistas de la Sociedad que figuren inscritos en los Registros Contables de Iberclear y sus Entidades Participantes a las 23:59 horas del día 4 de julio de 2003 (día hábil bursátil anterior al del inicio del Período de Suscripción Preferente referido en el apartado II.23.3 siguiente), en la proporción de una (1) Obligación por cada mil doscientas sesenta y seis (1.266) acciones.

La proporción indicada en el párrafo anterior ha sido calculada teniendo en cuenta la distribución proporcional entre todos los accionistas de los derechos de suscripción preferente correspondientes a las 2.620.981 acciones propias poseídas por BAMI a la fecha de verificación del presente Folleto.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de la Sociedad, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 158.3 de la Ley de Sociedades Anónimas, y por tanto dichos derechos serán negociables durante el Período de Suscripción Preferente en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

Los derechos de suscripción preferente son en realidad opciones a suscribir acciones de BAMI a 3,35 euros en un plazo determinado, y en cuanto tales tienen un valor teórico o “prima de opción” que se puede estimar a partir de determinadas hipótesis. Ahora bien, ese valor teórico es absorbido íntegramente por la propia Sociedad a través de una menor remuneración de la que correspondería a las Obligaciones si fueran exclusivamente de renta fija (esto es, no incorporaran una opción sobre acciones). Por tanto, los inversores evitan anticipar el pago de la prima de opción a cambio de una menor retribución futura, equivalente a dicha prima en términos financieros actualizados. Puede concluirse, en consecuencia, que los derechos de suscripción preferente de las Obligaciones no tienen valor alguno. No obstante, no puede anticiparse cuál será el precio efectivo que el mercado otorgará a dichos derechos.

En la fecha de inicio del mencionado Período de Suscripción Preferente, Iberclear procederá a abonar en las cuentas de sus Entidades Participantes los derechos de suscripción preferente que correspondan a cada una de ellas, dirigiéndoles las pertinentes comunicaciones para que, a su vez, practiquen los abonos procedentes en las cuentas de los correspondientes accionistas de BAMI.

Las Entidades Participantes emitirán los correspondientes documentos acreditativos de la titularidad de los derechos de suscripción preferente, en función de los datos obrantes en sus registros contables, a los efectos tanto del ejercicio como de la transmisión de dichos derechos.

## II.12.5. Cláusula antidilución

Si antes de la conversión de las Obligaciones se produjera un aumento de capital de la Sociedad con cargo a reservas o una reducción de capital por pérdidas, el Consejo de Administración modificará el Precio de Conversión en proporción a la cuantía del aumento o reducción de acuerdo con la siguiente fórmula (con eficacia desde la ejecución del acuerdo correspondiente), de tal forma que el importe del aumento o la reducción afecte de igual manera a los accionistas de la Sociedad y a los titulares de las Obligaciones.

$$p_2 = p_1 \times \frac{N_1}{N_2}$$

en donde:

- "**p<sub>2</sub>**" representa el Precio de Conversión resultante del ajuste;
- "**p<sub>1</sub>**" representa el Precio de Conversión anterior al ajuste;
- "**N<sub>1</sub>**" representa el número de acciones en circulación con anterioridad al ajuste; y
- "**N<sub>2</sub>**" representa el número de acciones en circulación con posterioridad al ajuste.

El Precio de Conversión resultante de la aplicación de la anterior fórmula deberá redondearse a la baja en todos los casos (al céntimo 1/ 100 de euro más próximo). El exceso resultante del redondeo se tendrá en cuenta en la realización de ajustes posteriores del Precio de Conversión. No obstante, no se efectuará el ajuste cuando el Precio de Conversión resultante del ajuste varía en menos del 1% respecto el precio antes del ajuste, aunque dichas variaciones se tendrán en cuenta en la realización de ajustes posteriores.

Asimismo, en el supuesto de que previamente a la conversión de las Obligaciones la Sociedad fuera absorbida por otra sociedad, la sociedad resultante de la fusión deberá asumir en los acuerdos de fusión la obligación de entregar acciones de dicha sociedad al precio que resulte de multiplicar el Precio de Conversión por la ecuación de canje de la fusión. El precio resultante según lo indicado se considerará como el nuevo Precio de Conversión respecto del que será aplicable las previsiones de antidilución previstas en este apartado.

A efectos aclaratorios, en el caso de que antes de la conversión de las Obligaciones la sociedad se fusionara con otra u otras sociedades, de forma que la Sociedad sea la absorbente, el Precio de Conversión determinado no será objeto de modificación alguna.

#### **II.12.6. Derecho de suscripción preferente de los obligacionistas en nuevas emisiones de obligaciones convertibles o ampliaciones de capital**

En el supuesto de que con anterioridad a la conversión de las Obligaciones en acciones, en su caso, BAMI acordara aumentar el capital social o emitir obligaciones convertibles en acciones, los titulares de las Obligaciones convertibles de la presente Emisión tendrán derecho de suscripción preferente en proporción al valor nominal de las acciones que les corresponderían de realizarse en ese momento la conversión de las Obligaciones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 158 y 293 de la Ley de Sociedades Anónimas.

No existirá el mencionado derecho en los supuestos a que se refiere el artículo 159.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, ni en el caso en que la Junta General de Accionistas o el Consejo de Administración acordaran la supresión total o parcial del referido derecho de suscripción preferente, en los términos de los apartados 1 y 2 del artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Con las salvedades indicadas anteriormente, en tanto subsistan las Obligaciones objeto de la presente Emisión por no haberse convertido en acciones, sus titulares tendrán cuantos derechos les reconozca la legislación vigente.

#### **II.13. OPCIÓN DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES PREEXISTENTES DE LA SOCIEDAD EMISORA**

No procede.

#### **II.14. OPCIÓN DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES PREEXISTENTES DE UNA SOCIEDAD DIFERENTE DE LA SOCIEDAD EMISORA**

No procede.

#### **II.15. OPCIÓN DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES PENDIENTES DE EMISIÓN DE UNA SOCIEDAD DIFERENTE DE LA SOCIEDAD EMISORA**

No procede.

#### **II.16. EMISIÓN DE VALORES DISTINTOS DE OBLIGACIONES CONVERTIBLES QUE CONFIEREN OPCIÓN DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES PENDIENTES DE EMISIÓN DE LA SOCIEDAD EMISORA**

No procede.

#### **II.17. CUADRO DEL SERVICIO FINANCIERO DEL EMPRÉSTITO**

Se detalla a continuación el cuadro de flujos de caja correspondiente a la presente Emisión, tanto para BAMI como para el titular de las Obligaciones. Se ha supuesto que el tipo de interés nominal de la emisión es el indicado en el apartado II.10.1 anterior de

este Folleto y que no hay conversión de las Obligaciones, así como que no resulta aplicable en la Fecha de Vencimiento Final la subordinación prevista en el apartado II.20.1 siguiente.

FECHA	V. INICIAL	INTERESES BRUTOS	AMORTIZACIÓN
25/07/2003	149.745.000		
25/07/2004		4.492.350	
25/07/2005		4.492.350	
25/07/2006		4.492.350	149.745.000

## II.18. INTERÉS EFECTIVO PREVISTO PARA EL TOMADOR

Tomando como base una hipótesis de no conversión, la rentabilidad para el titular estará en función del precio de emisión y del flujo de importes a percibir por intereses brutos y amortización de acuerdo con lo establecido en los apartados II.7, II.10 y II.11 anteriores.

Dado que los intereses definidos en el apartado II.10.1 anterior son pagaderos anualmente, el interés efectivo por el titular de las Obligaciones será coincidente con el tipo de interés nominal de 3% anual.

## II.19. INTERÉS EFECTIVO PREVISTO PARA EL EMISOR

Para la determinación del coste efectivo del empréstito para BAMI se tienen en cuenta los gastos previstos, tanto en la emisión, como en la amortización del mismo. Dichos gastos son los que se citan a continuación, con carácter meramente indicativo, dada la dificultad de precisar su importe definitivo a la fecha de elaboración de este Folleto:

Concepto	Euro
Registro y Admisión CNMV	20.964
Cánones Bolsa (estudio, examen y tramitación expediente)	2.900
Otros gastos de emisión (incluye publicidad oficial y comercial, tasas Iberclear, gastos de escritura y registro)	50.000
Asesoramiento legal, financiero y contable	120.000
Comisión de aseguramiento	149.745
<b>Total</b>	<b>343.609</b>

Estos gastos representan aproximadamente un 0,23% del importe nominal y efectivo de la emisión.

Suponiendo la amortización de las Obligaciones en la Fecha de Vencimiento Final, el coste efectivo anual total de la emisión para BAMI será del 3,08%, resultado de la

aplicación, para el tipo de interés nominal anual del 3% indicado en el apartado II.10.1 anterior, de la fórmula cuyo desarrollo se presenta a continuación:

$$IN = \sum_{n=1}^3 \frac{Fn}{(1+c)^n}$$

siendo,

IN = ingreso neto, es decir, ingreso total menos gastos iniciales

Fn = flujos monetarios de salida en el período n, incluidos gastos de amortización

n = número de años transcurridos hasta la fecha del flujo monetario

c = coste total efectivo para BAMI

Igualmente, en el cálculo del coste efectivo para el emisor se han tomado en cuenta los cánones de permanencia en la cotización (0,015 por mil del valor nominal de los valores admitidos a cotización a 1 de enero de cada ejercicio). Dichos cánones, asumiendo la no conversión de las Obligaciones hasta su vencimiento, ascenderían a 2.246 euros en cada uno de los años 2004, 2005 y 2006.

## **II.20. GARANTÍAS DE LA EMISIÓN**

La presente Emisión cuenta con la garantía del patrimonio universal de BAMI y no se garantiza especialmente mediante ninguna de las formas previstas en el artículo 284.1 de la Ley de Sociedades Anónimas.

### **II.20.1 Prelación de créditos**

Las Obligaciones son obligaciones simples a las que será aplicable el régimen de prelación establecido en el artículo 288 de la Ley de Sociedades Anónimas. De acuerdo con el citado artículo, las primeras emisiones gozarán de prelación frente a las posteriores por lo que se refiere al patrimonio libre de la Sociedad.

No obstante, las Obligaciones están subordinadas al Contrato de Crédito Mercantil suscrito por BAMI y un sindicato bancario liderado por Banco Popular Español con fecha 10 de julio de 2002, de tal forma que, a menos que dicho Contrato hubiera quedado íntegramente amortizado y cancelado con carácter previo, el principal de las Obligaciones no podrá en ningún supuesto (incluyendo con ocasión de una quiebra de BAMI) ser total o parcialmente pagado. Esta subordinación no se extiende a los intereses de las Obligaciones, que seguirán siendo pagaderos en cualquier caso hasta la Fecha de Vencimiento Final, de conformidad con lo previsto en el apartado II.10.1 anterior. Sobre los principales vencidos y en su caso no pagados de las

Obligaciones se devengarán los intereses correspondientes al cupón anual de la Emisión, es decir, el 3% anual. El mencionado Crédito, cuyas principales características se describen en el apartado VI.7 de este Folleto, tiene un importe de 550 millones de euros y vence el día 10 de julio de 2005.

Se hace constar que las Obligaciones no están subordinadas al contrato de crédito sindicado a que se refiere el apartado II.29.1 siguiente (que tiene como destino financiar en la parte no cubierta por la presente Emisión el pago del precio de la OPA sobre Metrovacesa a que dicho apartado se refiere), si bien dicho contrato se encuentra a su vez subordinado también al Contrato de Crédito Mercantil de 10 de julio de 2002 referido en el párrafo anterior.

## **II.21. LEY DE CIRCULACIÓN DE LOS VALORES**

Las Obligaciones que integran la Emisión a que se refiere el presente Folleto serán transmisibles mediante transferencia contable, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos.

## **II.22. MERCADOS SECUNDARIOS PARA LOS QUE EXISTA EL COMPROMISO DE SOLICITAR LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE LOS VALORES OFRECIDOS**

Una vez que se otorgue el acta notarial de suscripción y desembolso de las Obligaciones, BAMI solicitará la admisión a cotización de las mismas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia. BAMI realizará sus mejores esfuerzos para que las Obligaciones puedan comenzar a cotizarse en las Bolsas citadas lo antes posible.

BAMI se compromete a efectuar todas las actuaciones precisas y, especialmente, las referidas en el apartado II.1.3 anterior, para que las Obligaciones sean admitidas a cotización en el plazo máximo de veinte (20) días hábiles bursátiles desde la Fecha de Desembolso definida en el apartado II.23.5 siguiente, salvo circunstancias que no se pueden prever en este momento.

En todo caso, en el supuesto de que las Obligaciones no hubieran quedado admitidas a negociación en el plazo señalado en el párrafo anterior, BAMI procederá a dar publicidad de dicha circunstancia y los motivos del retraso mediante anuncio publicado en los Boletines de Cotización de las cuatro Bolsas y en un diario de difusión nacional, procediendo asimismo a su comunicación a la CNMV.

BAMI conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de las Obligaciones en las bolsas referidas, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores, comprometiéndose a su cumplimiento.

## **II.23. SOLICITUDES DE SUSCRIPCIÓN O ADQUISICIÓN**

### **II.23.1. Colectivo de potenciales inversores a los que se ofrecen los valores**

La emisión de Obligaciones a la que se refiere el presente Folleto podrá ser suscrita por quienes sean accionistas de BAMI y se encuentren legitimados de conformidad con los registros contables de Iberclear y sus Entidades Participantes a las 23:59 horas del día 4 de julio de 2003 (día hábil bursátil anterior al del inicio del Período de Suscripción Preferente a que se refiere el apartado II.23.3 siguiente) y ejerciten sus derechos de suscripción preferente, así como por cualquier inversor que con posterioridad y durante el mencionado Período de Suscripción adquiera y ejercite los correspondientes derechos de suscripción preferente.

Las Obligaciones no suscritas por los titulares de los derechos de suscripción preferente serán suscritas por las Entidades Aseguradoras que se relacionan en el apartado II.24.3 siguiente a prorrata de sus respectivos compromisos de aseguramiento, o por entidades libremente designadas por éstas, de acuerdo con los criterios habituales utilizados en los tramos institucionales de las ofertas de venta o suscripción.

### **II.23.2. Aptitud de los valores para cubrir exigencias legales de inversión a las que están sometidas determinados tipos de entidades**

De conformidad con el artículo 17.1. a) del Reglamento de Instituciones de Inversión Colectiva aprobado por el Real Decreto 1393/1990 de 2 de noviembre, las Obligaciones pertenecientes a esta Emisión serán aptas para cubrir las inversiones exigidas a las Instituciones de Inversión Colectiva en los términos prescritos por la regulación especial de éstas, ya que se ha previsto que dichas Obligaciones sean admitidas a cotización en Bolsa.

Asimismo, en virtud del artículo 50.1. del Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados aprobado por el Real Decreto 2486/1998 de 20 de noviembre, las Obligaciones pertenecientes a esta Emisión serán aptas para la cobertura de las provisiones técnicas de las Entidades Aseguradoras, ya que se ha previsto que dichas Obligaciones sean admitidas a cotización en Bolsa.

Por último, al amparo de lo dispuesto en el artículo 34.1. del Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones aprobado por el real Decreto 1307/1988 de 30 de septiembre, las Obligaciones pertenecientes a esta Emisión serán aptas para la inversión de los activos de los Fondos de Pensiones en los términos prescritos en la mencionada regulación especial, ya que se ha previsto que dichas Obligaciones sean admitidas a cotización en Bolsa.

### **II.23.3. Período de Suscripción**

Las Obligaciones que integran la Emisión objeto del presente Folleto podrán suscribirse en los períodos que se indican a continuación:

### II.23.3.1 Período de Suscripción Preferente

Las Obligaciones podrán ser suscritas por los titulares de los derechos de suscripción preferente de las mismas durante un período de quince (15) días, que se iniciará el día 7 de julio de 2003, previa publicación del anuncio de la Emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, y finalizará el día 21 de julio de 2003 (el “**Período de Suscripción Preferente**”).

### II.23.3.2 Segundo Período de Suscripción

En el supuesto de que las Obligaciones objeto de la Emisión no se suscribieran íntegramente durante el Periodo de Suscripción Preferente, se abrirá cuatro (4) días hábiles después de su finalización un segundo periodo de suscripción de un (1) día hábil (el “**Segundo Periodo de Suscripción**”), en el que se adjudicarán las Obligaciones que no hubieran quedado suscritas a aquellos inversores que, habiendo ejercitado sus derechos de suscripción en el Periodo de Suscripción Preferente, hubieran presentado una solicitud de suscripción de todas o parte de las Obligaciones que eventualmente pudieran quedar sin suscribir en dicho Periodo. El Segundo Periodo de Suscripción se regirá por las siguientes reglas:

1. Sólo podrán presentar solicitudes de suscripción de las Obligaciones que eventualmente pudieran quedar sin suscribir los inversores que hubieran ejercitado previamente sus derechos de suscripción durante el Periodo de Suscripción Preferente.
2. Las solicitudes de suscripción de Obligaciones sobrantes se presentarán durante el Periodo de Suscripción Preferente junto con las solicitudes de ejercicio de los derechos de suscripción preferente.
3. En ningún caso se adjudicarán a los inversores solicitantes más Obligaciones de las que hubieran solicitado.
4. Si el número de Obligaciones objeto de las solicitudes de suscripción fuera superior a las Obligaciones que no hubieran quedado suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente, las Obligaciones disponibles se distribuirán entre los solicitantes a prorrata del porcentaje de Obligaciones solicitadas en el Segundo Periodo de Suscripción, en los términos del apartado II.24.4 siguiente.
5. La adjudicación de las Obligaciones remanentes en el Segundo Periodo de Suscripción se realizará por Bancoval, S.A. como Entidad Agente el quinto día hábil tras la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, a la vista de las peticiones de suscripción adicional. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se hicieron las respectivas solicitudes, el número de Obligaciones adjudicadas a los solicitantes. Dicha comunicación se realizará no más tarde del sexto día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente. Las Entidades Participantes comunicarán a los solicitantes, el siguiente

día hábil, el número de acciones adjudicadas en el Segundo Periodo de Suscripción.

### **II.23.3.3 Periodo de Colocación Privada**

En el supuesto de que, una vez finalizados el Período de Suscripción Preferente y, en su caso, el Segundo Periodo de Suscripción, siguieran quedando Obligaciones sin suscribir, las mismas podrán ser ofrecidas por el Consejo de Administración a cualquier inversor institucional durante los dos (2) días hábiles siguientes a la finalización del Segundo Periodo de Suscripción (el “**Periodo de Colocación Privada**”).

Se hace constar que a la fecha del presente Folleto BAMI no ha mantenido contacto alguno con inversores institucionales para ofrecerles la suscripción en este Periodo de las Obligaciones sobrantes, sin perjuicio de lo que se indica a continuación en relación con el aseguramiento de la Emisión.

En todo caso, durante este Periodo entrará en vigor el compromiso de aseguramiento a que se refiere el apartado II.24.3 siguiente, en virtud del cual las Entidades Aseguradoras relacionadas en dicho apartado, o las entidades libremente designadas por éstas, suscribirán, a prorrata de sus respectivos compromisos de aseguramiento, todo el importe de la Emisión que quede pendiente de suscripción.

Una vez finalizado el Periodo de Colocación Privada, o el Segundo Periodo de Suscripción en caso de que no se abriera un Periodo de Colocación Privada, el Consejo de Administración acordará el cierre de la Emisión, lo que se hará constar en acta notarial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 del Reglamento del Registro Mercantil.

### **II.23.4. Lugar y entidades ante las cuales puede tramitarse la suscripción**

Los accionistas o inversores titulares de los derechos de suscripción preferente de las Obligaciones objeto de la Emisión podrán cursar la orden de ejercicio de estos derechos ante cualquiera de las Entidades Participantes en Iberclear en las que se encuentren anotados los derechos de suscripción preferente derivados de la Emisión.

Las órdenes que se cursen se entenderán formuladas con carácter firme e irrevocable, debiendo proceder las Entidades Participantes, en nombre propio y por cuenta en su caso de sus ordenantes, a comunicar el volumen total de suscripciones efectuadas ante ellas, así como la relación completa de suscriptores, a la Entidad Agente, de conformidad con las instrucciones operativas que a tal efecto se hubieran establecido por ésta.

La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada en las mencionadas instrucciones operativas o que no cumplan los requisitos o instrucciones establecidos, sin responsabilidad alguna por su parte

ni por parte de BAMI y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo ante dicha Entidad.

## **II.23.5. Forma y fechas de hacer efectivo el desembolso**

### **II.23.5.1 Periodo Suscripción Preferente y Segundo Periodo de Suscripción**

El desembolso íntegro del valor nominal de cada Obligación suscrita se realizará en metálico por los suscriptores el octavo día hábil siguiente a la finalización del Período de Suscripción Preferente, esto es, el día 30 de julio de 2003 (la “**Fecha de Desembolso**”), a través de las Entidades Participantes ante las que tramiten su solicitud de suscripción, sin perjuicio de las provisiones de fondos que puedan ser solicitadas por dichas Entidades.

Las Entidades Participantes, a su vez, abonarán los importes recibidos por la suscripción de las Obligaciones a la Entidad Agente, por cuenta de BAMI, de acuerdo con las instrucciones operativas que al efecto sean cursadas por aquélla.

Si alguna de las Entidades Participantes no efectúa, total o parcialmente, el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones dentro del plazo señalado en las mencionadas instrucciones operativas, las Obligaciones correspondientes a las suscripciones efectuadas ante dicha Entidad Participante no se emitirán, sin responsabilidad alguna por parte de BAMI y/o de la Entidad Agente, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo ante dicha Entidad.

Por su parte, si alguna de las Entidades Participantes que hubiera desembolsado en plazo el precio de suscripción de las Obligaciones no comunicara a la Entidad Agente la relación de los suscriptores en los términos del apartado II.23.4 anterior, la Entidad Agente podrá asignar las Obligaciones a la Entidad Participante correspondiente sin responsabilidad alguna por su parte ni por parte de BAMI y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo ante dicha Entidad.

### **II.23.5.2 Periodo de Colocación Privada**

Las Obligaciones que, en su caso, sean suscritas por las Entidades Aseguradoras o por las entidades libremente designadas por éstas, de conformidad con lo dispuesto en el apartado II.24.3 serán íntegramente desembolsadas en la Fecha de Desembolso. Las Entidades Aseguradoras abonarán a la Entidad Agente, por cuenta de BAMI, los importes recibidos de terceros por la suscripción de las Obligaciones o los importes que ellas mismas deban pagar por las Obligaciones que hubieran suscrito, de

conformidad con las instrucciones operativas que al efecto les dirija la Entidad Agente.

Los inversores a quienes el Consejo de Administración hubiera colocado las Obligaciones sobrantes, en su caso, deberán desembolsar las mismas también en la Fecha de Desembolso, a través de la Entidad Agente.

#### **II.23.6. Forma y plazo de entrega a los suscriptores de las copias de los boletines de suscripción.**

Cada uno de los suscriptores de las Obligaciones tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que haya tramitado la suscripción una copia firmada del boletín de suscripción con el contenido requerido por el artículo 160 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que sean asignadas las referencias de registro correspondientes a las Obligaciones suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios en caso de eventuales reclamaciones o incidencias.

### **II.24. COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS VALORES**

#### **II.24.1. Entidades intervinientes en la colocación de las Obligaciones**

Según se ha indicado en el apartado II.23.4 anterior, todas las Entidades Participantes en Iberclear, en el ejercicio ordinario de su actividad, intervendrán en la suscripción de las Obligaciones objeto del presente Folleto.

#### **II.24.2. Declaración de la Entidad Directora**

En la presente Emisión no interviene Entidad Directora alguna.

#### **II.24.3. Entidades Aseguradoras.**

La presente Emisión se encuentra totalmente asegurada por las siguientes Entidades Aseguradoras, en los porcentajes que se indican:

<b>Entidad</b>	<b>Importe nominal asegurado</b>	<b>% sobre el importe de la Emisión</b>	<b>% sobre capital de BAMI en caso de suscripción y conversión de las Obligaciones<sup>1</sup></b>
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante	58.000.000	38,73	19,9
Caja de Ahorros del Mediterráneo	25.822.520	17,24	12
Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha	30.400.000	20,30	10

Sociedad Española de Banca de Negocios Probanca, S.A. (EBN Banco)	15.522.480	10,37	3,3
Caja de Ahorros Municipal de Burgos	10.000.000	6,68	2,1
Banco Pastor, S.A.	10.000.000	6,68	2,1
<b>Total</b>	<b>149.745.000</b>	<b>100</b>	<b>49,4</b>

1 Asumiendo la suscripción total del importe asegurado. Porcentaje calculado sobre capital resultante de la conversión.

Las condiciones por las que se rige el aseguramiento están recogidas en un Contrato de Compromiso de Aseguramiento y Colocación de la Emisión de fecha 20 de junio de 2003 suscrito entre BAMI y las Entidades Aseguradoras arriba referidas cuyos términos principales se detallan a continuación:

1. **Aseguramiento.** Las Entidades Aseguradoras se comprometen a colocar en el mercado o a suscribir directamente el número de Obligaciones al que se extiende su compromiso de aseguramiento.
2. **Comisiones previstas.** La comisión de aseguramiento a pagar a las Entidades Aseguradoras por BAMI será de un 0,10% calculado sobre el importe nominal de las Obligaciones aseguradas.

No obstante lo anterior, dado que Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Caja de Ahorros del Mediterráneo y Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha tienen derecho de suscripción preferente de la presente Emisión en su condición de accionistas de BAMI, se reducirá la base de cálculo de la comisión de aseguramiento de cada una de dichas entidades. A estos efectos, la mencionada base de cálculo se determinará, para cada una de las entidades citadas, aplicando su respectivo porcentaje de aseguramiento sobre la cantidad que resulte de deducir del importe asegurado de la Emisión el importe de las Obligaciones sobre las que dichas entidades (u otras de su grupo) tengan conjuntamente derecho de suscripción preferente.

#### II.24.4. Descripción del procedimiento de prorrateo

Según se ha indicado en el apartado II.23.3 anterior, en caso de que la Emisión no se suscribiera íntegramente durante el Periodo de Suscripción Preferente se abrirá el Segundo Periodo de Suscripción, en el que se adjudicarán las Obligaciones que no hubieran quedado suscritas a aquellos inversores que, habiendo ejercitado sus derechos de suscripción preferente, hubieran presentado una solicitud de suscripción de las Obligaciones que eventualmente pudieran sobrar. Si el número de Obligaciones objeto de estas solicitudes de suscripción fuera superior a las Obligaciones que no hubieran quedado suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente, las Obligaciones disponibles se distribuirán entre los solicitantes a prorrata del porcentaje de Obligaciones

solicitadas en el Segundo Periodo de Suscripción, de acuerdo con las siguientes reglas:

- (1) En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará por defecto de forma que resulte un número exacto de Obligaciones a adjudicar.
- (2) Los porcentajes a utilizar para la asignación proporcional se redondearán también por defecto hasta tres cifras decimales (es decir 0,78974 se igualará a 0,789).

Si tras la aplicación del prorrateo referido hubiese Obligaciones no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán entre las solicitudes que no hubieran quedado completamente atendidas una a una por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud, y, en caso de igualdad, por el orden alfabético de los solicitantes a partir de la letra que resulte de sorteo celebrado ante fedatario público. En ningún caso se adjudicarán a los inversores solicitantes de Obligaciones sobrantes más Obligaciones de las que hubieran solicitado.

El prorrateo se realizará, en su caso, por la Entidad Agente el día del Segundo Periodo de Suscripción.

## **II.25. PLAZO Y FORMA DE ENTREGA DE LAS OBLIGACIONES**

Dado que las Obligaciones emitidas estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, no se expedirán títulos físicos representativos de las mismas.

Las Entidades Participantes a través de las que se realice la suscripción remitirán a la Entidad Agente las órdenes de suscripción que hayan recibido, de conformidad con lo establecido en el apartado II.23.4 y siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto les facilitará la Entidad Agente. La Entidad Agente, una vez cuadrada la operación, transmitirá los datos finales de la misma a Iberclear.

Al tratarse de valores representados mediante anotaciones en cuenta, se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el registro central a cargo de Iberclear, una vez depositada en el mismo, en la CNMV y en las Sociedades Rectoras de las cuatro Bolsas de Valores españolas copia de la escritura de emisión de las Obligaciones y del acta notarial de suscripción. El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de Iberclear se practicarán por las Entidades Participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los suscriptores de las Obligaciones.

Los titulares de las Obligaciones tendrán derecho a obtener de las Entidades Participantes en las que se encuentren registradas las Obligaciones los certificados de legitimación correspondientes a dichas Obligaciones, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero. Las Entidades Participantes expedirán dichos certificados de legitimación antes de que concluya el día hábil siguiente a aquel en que se hayan solicitado por los suscriptores.

## **II.26. CONSTITUCIÓN DEL SINDICATO DE OBLIGACIONISTAS, CON INDICACIÓN DE SU PRIMER PRESIDENTE Y CARACTERÍSTICAS MÁS RELEVANTES DE SU FUNCIONAMIENTO**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 283.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, se constituirá un Sindicato de Obligacionistas que se registrará por las normas que se incluyen en sus estatutos y, en lo no previsto expresamente en las mismas, por el citado texto legal.

Se han designado como Comisario del Sindicato de Obligacionistas a D. Manuel Carriedo Cuesta, quien ejercerá provisionalmente su cargo hasta su confirmación o sustitución, en su caso, por la Asamblea de Obligacionistas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 297 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Los estatutos por los que se registrará el Sindicato de Obligacionistas están contenidos en el acuerdo del Consejo de Administración de 18 de junio de 2003 cuya certificación se adjunta como Anexo 4 al presente Folleto.

## **II.27. LEGISLACIÓN APLICABLE Y TRIBUNALES COMPETENTES**

El presente Folleto ha sido redactado de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre Emisiones y Ofertas Públicas de Venta de Valores y sus posteriores desarrollos, la Orden Ministerial de 12 de julio de 1993, sobre Folletos Informativos y la Circular 2/1999, de 22 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se aprueban determinados modelos de folletos de utilización en emisiones u ofertas públicas de valores.

La Emisión se regula por la Ley de Sociedades Anónimas, el Reglamento del Registro Mercantil y demás disposiciones legales aplicables.

Cualquier conflicto que pudiera surgir en relación con la presente Emisión se someterá, con renuncia expresa a cualquier otro fuero, a la competencia de los Jueces y Tribunales de la ciudad de Madrid.

## **II.28. RÉGIMEN FISCAL DE LAS OBLIGACIONES PARA SUS TENEDORES**

Se facilita a continuación un breve análisis para los tenedores de las Obligaciones de las principales consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión, amortización, conversión o canje de las Obligaciones por acciones de BAMI.

Dicho análisis es una descripción general del régimen aplicable de acuerdo con la legislación española en vigor (incluyendo su desarrollo reglamentario) a la fecha de aprobación del presente Folleto, sin perjuicio de los regímenes tributarios forales en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra.

Debe tenerse en cuenta que el presente análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones ni el régimen aplicable a todas

las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las Instituciones de Inversión Colectiva, las Cooperativas, las entidades en atribución de rentas, etc.) pueden estar sujetos a normas especiales.

Por tanto, se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores habrán de tener en cuenta los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

## **II.28.1. Régimen fiscal de las Obligaciones para sus tenedores**

### **Imposición indirecta en la adquisición, transmisión, amortización, canje o conversión de las Obligaciones**

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión, amortización, canje o conversión de las Obligaciones estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos previstos en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

### **Imposición directa derivada de la titularidad y posterior transmisión, amortización, canje o conversión de las Obligaciones**

#### **Inversores residentes en territorio español**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores residentes en territorio español. A estos efectos, se considerarán inversores residentes en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la Doble Imposición firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8.3 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS") y los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9.1 de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias (en adelante, "LIRPF"), así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 9.2 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España las personas físicas de nacionalidad española que acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

Asimismo, el presente apartado se aplica a aquellos otros inversores que, aun no siendo residentes en territorio español, sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, "IRnR") y actúen a través de establecimiento permanente en España, así como a aquellos inversores personas físicas, residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRnR, cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el

ejercicio y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, “**IRPF**”), siempre que tales rentas hayan tributado efectivamente durante el período por el IRnR.

Seguidamente analizamos el régimen fiscal aplicable a las personas físicas, de una parte, y a los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “**IS**”), de otra.

### **Personas físicas**

#### (a) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

##### (i) Rendimientos explícitos

Para los contribuyentes por el IRPF, y en los términos del artículo 23.2 de la LIRPF, tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario obtenidos por la cesión a terceros de capitales propios los rendimientos satisfechos en concepto de intereses como consecuencia de la titularidad de las Obligaciones, los cuales resultarán gravados al tipo marginal correspondiente al inversor.

El rendimiento neto de capital mobiliario se determinará deduciendo a los rendimientos íntegros los gastos de administración y depósito de las Obligaciones.

A su vez, el importe de los rendimientos netos obtenidos se reducirá en un 40% cuando su período de generación haya sido superior a dos años.

Finalmente, los citados rendimientos estarán sujetos a una retención del 15% a cuenta del IRPF de sus perceptores, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 83 del Reglamento del IRPF. La retención a cuenta será deducible de la cuota del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 85 de la LIRPF.

##### (ii) Transmisión, conversión, canje o amortización de las Obligaciones

Las rentas obtenidas por los inversores como consecuencia de la transmisión, conversión, canje o amortización de las Obligaciones tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario por la diferencia entre el valor de transmisión, conversión, canje o amortización de las Obligaciones y su valor de adquisición o suscripción. Dichos rendimientos se gravarán al tipo marginal correspondiente del inversor.

El rendimiento neto de capital mobiliario se determinará deduciendo a los rendimientos íntegros los gastos de administración y depósito de las Obligaciones.

Asimismo, se tendrán en cuenta para el cálculo del rendimiento los gastos accesorios de adquisición y enajenación, en tanto se justifiquen adecuadamente, siendo, en las mismas condiciones, igualmente aplicable la reducción del 40% a la que se ha hecho mención en el apartado anterior.

Los rendimientos negativos derivados de la transmisión de las Obligaciones, cuando el contribuyente hubiera adquirido otras Obligaciones dentro de los dos meses anteriores o

posteriores a dichas transmisiones, se integrarán a medida que se transmitan las Obligaciones que permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

Finalmente, no estarán sujetos a retención a cuenta del IRPF de sus perceptores:

1. Las primas de conversión de las Obligaciones en acciones, y
2. Los rendimientos obtenidos como consecuencia de la transmisión o reembolso de las Obligaciones, en la medida en que éstas (i) van a estar representadas mediante anotaciones en cuenta y (ii) serán negociadas en un mercado secundario oficial de valores español,

No obstante lo anterior, se someterá a retención (a un tipo del 15%) la parte del precio correspondiente al cupón corrido cuando la transmisión de las Obligaciones tenga lugar durante los treinta días inmediatamente anteriores al cobro de cada cupón, y siempre que:

1. El adquirente sea una persona o entidad no residente en territorio español o sea sujeto pasivo del IS.
2. El adquirente no esté sujeto a retención por los rendimientos derivados del cupón de las Obligaciones transmitidas.

(b) Impuesto sobre el Patrimonio

Los inversores personas físicas residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la LIRPF, están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, “IP”) por la totalidad del patrimonio del que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos. Sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, la Ley 19/1991, de 6 de junio, fija a estos efectos un mínimo exento de 108.182,18 Euros, y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

A tal efecto, aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en territorio español que adquieran Obligaciones por medio de la presente emisión y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las Obligaciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán, dado que van a estar admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores, según el valor de negociación media del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Hacienda publicará anualmente dicha cotización media.

(c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las transmisiones de Obligaciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, “ISD”) en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, siendo sujeto pasivo el adquirente de las Obligaciones, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma. El tipo impositivo aplicable, dependiendo de la escala general

de gravamen y de determinadas circunstancias del adquirente, oscilará entre el 0% y el 81,6%.

### **Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades**

Los sujetos pasivos del IS o los que, siendo contribuyentes por el IRnR, actúen en España a través de establecimiento permanente, integrarán en su base imponible los rendimientos obtenidos en concepto de intereses, así como las rentas derivadas de la transmisión, reembolso, canje o amortización de las Obligaciones, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS.

Finalmente, no estarán sujetos a retención a cuenta del IS de los inversores:

1. Las primas de conversión de obligaciones en acciones, y
2. Las rentas percibidas en concepto de intereses derivados del cupón o como consecuencia de la transmisión, amortización, canje o conversión de las Obligaciones, en la medida en que éstas (i) van a estar representadas mediante anotaciones en cuenta y (ii) serán negociadas en un mercado secundario oficial de valores español.

### **Inversores no residentes en España**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente, cuyo régimen fiscal ha quedado descrito junto al de los sujetos pasivos del IS.

Se considerarán inversores no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y 6 de la Ley 41/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de no Residentes y Normas Tributarias (en adelante, la “**LIRnR**”).

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los Convenios para evitar la Doble Imposición celebrados entre terceros países y España.

#### **(a) Impuesto sobre la Renta de no Residentes**

##### **Tributación:**

Con carácter general, los rendimientos obtenidos en concepto de intereses derivados del cupón así como los derivados de la transmisión, reembolso, canje o amortización de las Obligaciones, obtenidos por personas o entidades no residentes en España que actúen sin establecimiento permanente, estarán sometidos al IRnR al tipo de gravamen del 15% sobre el importe íntegro percibido, calculado de acuerdo con las normas de la LIRPF, y sin que, a estos efectos, sea aplicable ninguna de las reducciones previstas en la mencionada ley. A estos efectos, serán deducibles a la hora de determinar el

rendimiento neto sujeto a tributación los gastos de administración y depósito de las Obligaciones.

Por su parte, en caso de transmisión, reembolso, canje o amortización de las Obligaciones se tendrán en cuenta para el cálculo del rendimiento los gastos accesorios de adquisición y enajenación, en tanto se justifiquen adecuadamente.

Sin perjuicio de lo anterior, los inversores residentes en estados con los que España tenga suscrito un Convenio para evitar la Doble Imposición estarán sujetos al tipo de gravamen reducido previsto en el Convenio para los rendimientos obtenidos (generalmente, un 10%) o, en determinados casos, exentos de tributación en España, siempre que el inversor aporte un certificado de residencia fiscal a efectos del Convenio aplicable emitido por las autoridades fiscales del país donde resida dicho inversor. A estos efectos, el período de validez de los mencionados certificados de residencia será de un año desde la fecha de su emisión.

Por su parte, las rentas obtenidas en concepto de intereses, así como los rendimientos derivados de la transmisión, reembolso, canje o amortización de las Obligaciones obtenidos por inversores residentes en Estados miembros de la Unión Europea que no actúen mediante establecimiento permanente en España, estarán exentos de tributación en España siempre que, a estos efectos, el inversor aporte un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales del país donde resida dicho inversor. Igualmente, estarán exentas las rentas derivadas de transmisiones de Obligaciones realizadas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes en un Estado que tenga suscrito con España un Convenio para evitar la Doble Imposición con cláusula de intercambio de información. En ambos supuestos, la aplicación de la exención estará condicionada a que los rendimientos no se obtengan a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales

La tributación se realizará de forma separada para cada devengo total o parcial de renta sometida a gravamen, sin que sea posible compensación alguna entre las mismas.

#### Pagos a cuenta:

Con carácter general, las rentas obtenidas en concepto de intereses derivados del cupón por inversores no residentes sin establecimiento permanente estarán sujetas a una retención a cuenta del IRnR del 15%. No obstante, cuando en virtud de la residencia del perceptor resulte aplicable un Convenio para evitar la Doble Imposición suscrito por España, se aplicará el tipo de gravamen reducido o, en su caso, la exención previstos en el Convenio para este tipo de rentas. A estos efectos, en la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Hacienda de 13 de abril de 2000, para hacer efectivas las retenciones a inversores no residentes, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de hacer efectivo el correspondiente interés, la entidad emisora practicará una retención sobre el importe íntegro del cupón al tipo del 15% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten, en la forma establecida, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual éstos habrán de aportar a la entidad depositaria un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales de su país de residencia antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se pague el interés) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso.

Cuando resultara de aplicación una exención o, por la aplicación de algún Convenio el tipo de retención fuera inferior al 15%, y el inversor no hubiera podido acreditar el derecho a la tributación a un tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública, durante un plazo de cuatro años, la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999.

1. Por su parte, la retención aplicable a los rendimientos derivados de la transmisión, amortización, canje o reembolso de las Obligaciones se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento y modelo previstos en la Orden Ministerial de 9 de diciembre de 1999.

No obstante, no estarán sujetas a retención a cuenta del IRnR de sus perceptores:

1. Las primas de conversión de obligaciones en acciones, y
2. Los rendimientos derivados de la transmisión o reembolso de las Obligaciones en la medida en que éstas (i) van a estar representadas mediante anotaciones en cuenta y (ii) se negociarán en un mercado secundario oficial español.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la devolución mencionada anteriormente a la Hacienda Pública española.

En todo caso, practicada la retención o reconocida la procedencia de la exención, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

(b) Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de los Convenios para evitar la Doble Imposición suscritos por España, están sujetas al IP las personas físicas que no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la LIRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados o de derechos que pudieran ejercitarse en el mismo. Estos bienes o derechos serán los únicos gravados en España por el IP, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

La Administración Tributaria española entiende que los valores emitidos por una entidad residente en territorio español están situados en dicho territorio. De esta forma, las Obligaciones propiedad de personas físicas no residentes quedarán sujetas a tributación por el IP y se computarán, dado que van a estar admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores, según el valor de negociación media del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Hacienda publicará anualmente dicha cotización media a efectos de este impuesto.

Se aconseja a los inversores no residentes que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el IP.

### (c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los Convenios para evitar la Doble Imposición suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, y cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse en ese territorio. En general, el gravamen por ISD de las adquisiciones de no residentes sujetas al impuesto se realiza en la misma forma que para los residentes.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRnR anteriormente descritas.

Se aconseja a los inversores no residentes que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

## **II.29. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN**

### **II.29.1. Destino del importe neto de la Emisión**

El importe neto de la emisión de las Obligaciones objeto del presente Folleto se destinará a financiar parcialmente el pago del precio de la oferta pública de adquisición de acciones (la “OPA”) sobre el 10% del capital social de Metrovacesa, S.A. (“Metrovacesa”), cuya autorización fue solicitada por BAMI con fecha 20 de junio de 2003.

En concreto, está previsto que la OPA referida se financie en un 71,38% mediante la presente Emisión, y en el restante 28,62% mediante un crédito sindicado suscrito el día 20 de junio de 2003, cuyo agente es Sociedad Española de Banca de Negocios Probanca, S.A. (EBN Banco).

La mencionada OPA viene motivada por la resolución adoptada por el Consejo de la CNMV con fecha 19 de mayo de 2003, que impuso la suspensión de los derechos políticos correspondientes a la participación de BAMI en Metrovacesa hasta la formulación por BAMI de una oferta pública de adquisición sobre al menos un 10% del capital social de Metrovacesa.

El precio autorizado por la CNMV para dicha OPA ha sido de treinta y dos (32) euros por acción, salvo que se hubieran repartido dividendos antes de la liquidación de la OPA, en cuyo caso la contraprestación en metálico se minorará por la cuantía bruta del dividendo repartido.

## **II.29.2. Finalidad de la oferta pública de venta**

No procede.

## **II.30. CARGAS Y SERVICIOS DE LA FINANCIACIÓN AJENA DURANTE EL EJERCICIO CORRIENTE Y LOS DOS ANTERIORES Y PROYECCIÓN PARA LOS PRÓXIMOS TRES AÑOS CON EL EFECTO ESTIMADO DE LA EMISIÓN OBJETO DEL FOLLETO**

A continuación se expresan las cargas y servicios de la financiación ajena a nivel consolidado del Grupo BAMI.

### **II.30.1. Carga Global**

	<b>Costes Financieros*</b>	<b>% a tipos medios</b>
2001	12.388	3,4%
2002	20.806	3,4%
2003E	43.773	4,2%
2004E	34.555	3,2%
2005E	37.056	3,8%

\* Miles de Euros

### **II.30.2. Volumen final emisiones renta fija**

	<b>Volumen Final*</b>	<b>% a tipos medios</b>
2001		
2002		
2003E	149.745	3%
2004E	149.745	3%
2005E	149.745	3%

\* Miles de Euros

## **II.31. DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE VALORES DE RENTA FIJA DEL MISMO EMISOR**

### **II.31.1. Número de valores por clases y valor nominal admitidos a negociación**

A la fecha del presente Folleto, BAMI no tiene emisiones de valores de renta fija admitidas a negociación en mercados secundarios organizados españoles.

Dada la naturaleza convertible en acciones ordinarias de BAMI de las Obligaciones objeto de la presente Emisión, se detallan a continuación los datos relativos a la

negociación de las acciones de BAMÍ en el Mercado Continuo en los ejercicios 2001, 2002 y la parte transcurrida del ejercicio 2003.

<b>Ejercicio 2001</b>	<b>Número de valores negociados</b>	<b>Número de días cotizados</b>	<b>Valores negociados por día máximo</b>	<b>Valores negociados por día mínimo</b>	<b>Precio máximo</b>	<b>Precio Mínimo</b>
Enero	474.417	22	62.657	6.790	3,30	3,19
Febrero	5.278.429	20	3.116.820	34.368	3,38	3,04
Marzo	14.725.788	22	7.053.766	15.134	3,25	2,76
Abril	904.652	19	404.503	7.467	3,09	2,81
Mayo	2.397.472	22	1.680.738	14.442	2,89	2,77
Junio	3.117.938	21	433.062	21.756	2,85	2,73
Julio	710.855	22	98.054	10.463	2,80	2,73
Agosto	764.998	22	82.466	8.406	2,79	2,75
Septiembre	1.058.547	20	126.866	16.511	2,85	2,40
Octubre	1.098.972	22	208.609	9.714	2,75	2,62
Noviembre	2.078.441	22	559.021	1.225	3,04	2,66
Diciembre	1.853.208	16	13.115	505.854	3,05	2,93
<b>Total</b>	<b>34.463.717</b>	<b>250</b>	<b>7.053.766</b>	<b>1.225</b>		

<b>Ejercicio 2002</b>	<b>Número de valores negociados</b>	<b>Número de días cotizados</b>	<b>Valores negociados por día máximo</b>	<b>Valores negociados por día mínimo</b>	<b>Precio Máximo</b>	<b>Precio Mínimo</b>
Enero	926.181	22	209.557	11.062	3,11	2,97
Febrero	710.278	20	62.467	14.533	3,07	2,99
Marzo	3.928.541	20	1.477.614	9.455	3,23	3,01
Abril	17.396.835	21	13.611.974	54.812	3,29	3,04
Mayo	4.328.389	22	829.157	17.965	3,42	3,04
Junio	2.444.062	19	837.018	18.629	3,33	3,05
Julio	15.019.299	23	13.010.447	18.642	3,20	2,90
Agosto	558.490	21	57.707	6.173	3,05	2,91
Septiembre	964.749	21	456.629	8.599	3,00	2,77
Octubre	1.859.506	23	546.652	16.058	3,09	2,76
Noviembre	1.899.084	20	503.059	18.843	3,16	3,00
Diciembre	2.025.799	17	289.046	28.480	3,20	3,13
<b>Total</b>	<b>52.061.213</b>	<b>249</b>	<b>13.611.974</b>	<b>6.173</b>		

<b>Ejercicio 2003</b>	<b>Número de valores negociados</b>	<b>Número de días cotizados</b>	<b>Valores negociados por día máximo</b>	<b>Valores negociados por día mínimo</b>	<b>Precio Máximo</b>	<b>Precio Mínimo</b>
Enero	4.927.589	21	1.907.313	10.413	3,20	2,98
Febrero	2.078.373	20	557.155	12.030	3,09	3,04
Marzo	3.289.145	21	1.196.418	16.110	3,06	3,00
Abril	3.701.061	20	698.313	31.617	3,26	3,01
Mayo	2.705.724	21	1.339.332	10.889	3,22	2,90
<b>Total</b>	<b>17.139.138</b>	<b>113</b>	<b>1.339.332</b>	<b>10.413</b>		

**II.31.2. Entidades, en su caso, comprometidas a intervenir en la contratación secundaria dando liquidez mediante el ofrecimiento de contrapartida**

No procede.

## CAPÍTULO III

### EL EMISOR Y SU CAPITAL

#### **III.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO SOCIAL**

##### **III.1 Denominación y Objeto Social**

Razón Social:	BAMI, S.A., Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos (BAMI)
Domicilio Social:	Calle Recoletos, 20. 28001 MADRID
CIF:	A-28011997
CNAE:	833.2
Nemónico Bursátil:	BAM

El domicilio fiscal, la sede de la actividad y la administración coinciden con el domicilio social.

##### **III.1.2 Objeto social**

Se encuentra recogido en el Artículo 4 de los Estatutos Sociales que dice que el objeto de la Sociedad es:

*“La adquisición de toda clase de terrenos para proceder a su urbanización y posterior promoción, construcción o venta. A tal efecto, podrá formular toda clase de proyectos y planes urbanísticos y someterlos a la aprobación de los organismos competentes, de acuerdo con la Legislación del Suelo.*

*La adquisición de solares ya sea para revenderlos, ya para construir o para promover la construcción de toda clase de inmuebles, ya sean viviendas, locales de negocio, naves industriales, sin más limitaciones que las establecidas por las Leyes.*

*La adquisición por cualquier título de los inmuebles a que se refiere el apartado anterior, ya sea para su posterior venta, ya para su explotación en forma de arriendo.*

*La explotación en forma de arriendo de toda clase de inmuebles de naturaleza urbana o industrial, ya los haya adquirido por compra o por cualquier título traslativo, ya por construcción a sus expensas.*

*La venta de toda clase de inmuebles de naturaleza urbana o industrial, ya los haya adquirido por compra o por cualquier otro título traslativo, ya por construcción a sus expensas; pudiendo realizar la venta, ya sea por*

Emisión de Obligaciones Convertibles. Folleto Informativo Completo. Capítulo III.

*edificios o bloques completos, ya separadamente por viviendas o locales; a estos efectos podrá realizar escrituras de obra nueva y división horizontal”.*

## **III.2 INFORMACIONES LEGALES**

### **III.2.1 Constitución**

Bami se constituyó por tiempo indefinido por escritura de 27 de junio 1946, otorgada ante el notario D. José Gastalver Gimeno, con número de protocolo 751/46; fueron adaptados sus estatutos sociales a la vigente ley de sociedades anónimas en escritura de 4 de julio de 1990 ante el notario José Manuel Rodríguez Poyo-Guerrero con número de protocolo 2125/90.

Está inscrita en el registro mercantil de Madrid al tomo 10.124 del Archivo General 8705 de la sección 3ª, libro de sociedades folio 141, hoja número m 1004.

### **III.2.2 Régimen Jurídico**

La sociedad se rige por el RDL 1564/1989, de 22 de diciembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas por la legislación del mercado de valores y demás disposiciones que le son aplicables.

Las Juntas Generales de Accionistas acordaron en diversas ocasiones modificaciones en la redacción de los estatutos sociales.

En lo sucesivo cuando se mencione o transcriba los estatutos sociales siempre se facilitará su última redacción.

Se considera conveniente destacar los siguientes artículos:

#### ***Duración de la Sociedad (Artículo 3)***

*La duración de la sociedad será por tiempo indefinido dando comienzo a sus operaciones desde el día 1 de julio de 1946.*

#### **Limitaciones a la toma de acuerdos por la Junta General**

Tal y como se establece en el artículo 19.2 de los estatutos, la Junta General adoptará sus acuerdos con las mayorías de voto exigidas por la ley y cada acción presente o representada en la Junta General dará derecho a un voto. No obstante ningún accionista podrá ejercitar un número de votos superior al 25% del capital social con derecho a voto existente en cada momento con independencia del número de acciones del que sea titular.

La limitación establecida es también de aplicación al número de votos que como máximo podrán emitir, sea conjuntamente sea por separado, dos o más sociedades accionistas pertenecientes a un mismo grupo de entidades, así como el número de votos que como máximo pueda emitir una persona física o jurídica accionista y la entidad o entidades, también accionistas que aquella controle directa o indirectamente.

### **III.3 INFORMACIONES SOBRE EL CAPITAL**

#### **III.3.1. Importe Nominal Suscrito y desembolsado.**

El capital social suscrito y desembolsado en la fecha de emisión del folleto es de 180.304.644,66 Euros y está representado por un total de 96.937.981 de acciones ordinarias al portador, cuyo valor nominal es de 1,86 Euros por acción.

Todas las acciones gozan de plenos derechos políticos y económicos, no existiendo acciones privilegiadas y están admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia negociándose en el Servicio de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

#### **III.3.2 Indicación de los importes a liberar, plazos y forma en que debe tener lugar.**

Como se ha indicado en el apartado anterior el capital está totalmente desembolsado, por la que no hay importes pendientes de liberar.

#### **III.3.3 Clases y Series de Acciones, valores nominales, importes suscritos y desembolsados y derechos políticos y económicos que conlleven.**

La totalidad de las acciones son de carácter ordinario, misma clase y única serie. El valor nominal de cada acción es de 1,86 euros. Todas las acciones incorporan los mismos derechos políticos y económicos.

Las acciones de Bami se encuentran representadas por medio de anotaciones en cuenta siendo la entidad encargada de su registro contable el Servicio de Compensación y Valores, S.A. con domicilio en Madrid, calle Orense 34 y sus entidades adheridas.

#### **III.3.4 Evolución del Capital Social**

La evolución del capital social en los últimos tres ejercicios ha sido la siguiente:

- El día 29 de diciembre de 2000 se acordó una ampliación de capital mediante la emisión y puesta en circulación de 49.997.422 nuevas acciones. El día 8 de febrero de 2001 quedó completada la ampliación, totalmente suscrita y desembolsada.
- El día 19 de noviembre de 2001 quedó perfeccionada la fusión por absorción de Inmobiliaria Zabálburu e Inmopark 92 Madrid, S.A. Para atender el canje de las acciones de las sociedades absorbidas 9.397.752 acciones nuevas.
- Con fecha 23 de mayo de 2002 quedó completada, totalmente suscrita y desembolsada la ampliación a la par por un número de acciones de 8.439.775 a un valor nominal de 1,86 euros.
- El 14 de noviembre de 2002, se aumentó el capital social en un importe nominal de 7.626.844,44 euros, como consecuencia de la adquisición total del capital social de HOLDING JAUREGUIZHAR 2002, S.L., pasando a ser ésta última filial unipersonal de BAMI.

La operación supuso la emisión de 4.100.454 acciones nuevas. Se emitieron a un precio de 3,10 euros, con un valor nominal de 1,86 euros y una prima de emisión de 1,24 euros por acción.

<b>Operación</b>	<b>Fecha</b>	<b>Nominal</b>	<b>Precio Emisión</b>	<b>Nº Acciones</b>	<b>Capital Social</b>
<b>Situación Inicial</b>	31/12/2000	1,86		25.002.578	46.505
Ampliación	9-2-2001	1,86	3,10	49.997.422	92.995
Ampliación	11-12-2001	1,86	3,10	9.397.752	17.480
Ampliación	23-5-2002	1,86	1,86	8.439.775	15.698
Ampliación	14-11-2002	1,86	3,10	4.100.454	7.627
<b>Situación Final</b>	25/06/2003			96.937.981	180.305

### **III.3.5 Emisiones de Valores Canjeables Convertibles en acciones o con "warrants"**

Con anterioridad a la fecha de presentación de este folleto, la sociedad no tiene emitidos empréstitos ni obligaciones convertibles, canjeables o con "warrants".

### **III.3.6 No procede**

### **III.3.7 Capital autorizado:**

Con independencia de la ampliación de capital que se puede derivar del presente folleto de emisión de obligaciones convertibles, la Junta General de Accionistas celebrada el día 28 de junio de 2001, delegó en el Consejo de Administración la facultad de acordar en una o varias veces el aumento de capital social hasta una cifra determinada en la cuantía que éste decida, sin previa consulta a la Junta General, en los términos y condiciones previstos en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, facultándole asimismo para fijar la prima de emisión.

Como consecuencia de dicho acuerdo, el Consejo de Administración puede, hasta la fecha del 28 de junio de 2006, ejecutar dicho acuerdo emitiendo hasta un total de 75.000.000 nuevas acciones.

La delegación sigue plenamente vigente, no obstante quedó reducida por las acciones emitidas con ocasión de la ampliación de capital de fecha 23 de mayo de 2002, en la cual se emitieron un total de 8.439.775 nuevas acciones, quedando la delegación actual no utilizada en 66.560.225 nuevas acciones.

Asimismo, la Junta General de Accionistas celebrada el día 28 de junio de 2002, delegó en el Consejo de Administración la facultad de emitir valores convertibles de hasta un máximo de ciento cincuenta millones de euros, en una o varias veces, con un valor nominal de los valores emitidos no inferior a mil euros cada uno. El tipo máximo de interés no será superior al 7 (siete) % anual y el plazo de amortización inferior a 10 años. Hasta la emisión objeto del presente Folleto Informativo, el Consejo de Administración no ha hecho uso de la citada facultad.

### **III.3.8 Condiciones Estatutarias para modificar el Capital Social**

Para que la Junta General pueda adoptar válidamente cualquiera de los acuerdos a los que se refiere el artículo 103 del vigente TRLSA se necesitará la asistencia en primera convocatoria del 50% del capital suscrito con derecho a voto, siendo suficiente en segunda convocatoria la asistencia del 25% de dicho capital.

Emisión de Obligaciones Convertibles. Folleto Informativo Completo. Capítulo III.

Cuando concurren accionistas que representen menos del 50% del capital suscrito con derecho a voto los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán adoptarse con los votos favorables de dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

El artículo 19 de los Estatutos Sociales fija limitaciones al ejercicio del derecho de voto en la Junta General de accionistas que han quedado expuestas en el apartado III.2.2 de este folleto.

**III.4 Acciones adquiridas y conservadas en cartera por la sociedad y autorizaciones al órgano de administración para la adquisición derivativa de acciones propias.**

	<b>Acciones</b>	<b>Coste</b> (Miles de Euros)	Resultados
<b>Saldo a 31/12/2001</b>	<b>226.864</b>	<b>682</b>	
Compras	7.670.346	23.439	
Ventas	-6.085.840	18.481	-384
<b>Saldo a 31/12/2002</b>	<b>1.811.370</b>	<b>5.633</b>	
Compras	4.882.616	15.065	
Ventas	-4.121.100	12.821	-404
<b>Saldos 19/06/2003</b>	<b>2.572.886</b>	<b>7.885</b>	

Bami ha inmovilizado el saldo de acciones en autocartera a la fecha de 19 de junio de 2003, es decir, 2.572.886 acciones. Entre el 19 de junio de 2003 y la fecha de aprobación del presente Folleto Informativo BAMI ha adquirido 48.095 acciones y ha procedido igualmente a su inmovilización, para que el saldo final de acciones en autocartera e inmovilizadas sea precisamente 2.620.981 acciones, con el fin de que el número de derechos necesario para adquirir uno de los títulos convertibles objeto del presente Folleto Informativo sea entero y concretamente 1.266 derechos por cada título convertible.

La Junta General de Accionistas de Bami, en reunión celebrada en 28 de junio de 2002, en el punto octavo del orden del día acordó lo siguiente: *“Autorizar y facultar al Consejo de Administración de la sociedad para la adquisición derivativa mediante compraventa de acciones de la propia Bami bien sea directamente o a través de sociedades filiales o participadas, dentro de los límites y requisitos exigidos por la normativa vigente.”*

### **III.5 Beneficios y Dividendos por Acción de los tres últimos ejercicios**

A continuación se muestra una tabla que recoge los beneficios obtenidos y dividendos distribuidos en los últimos tres ejercicios cerrados de doce meses.

#### **Resultados y Dividendos por Acción**

Importes en miles de euros

	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>	<b>1999/00</b>
Beneficio del ejercicio	34.121	21.632	149
Capital social final del ejercicio	180.305	156.980	46.583
Nº Acciones final del ejercicio (miles)	96.938	84.398	25.003
Beneficio por acción (euros)	0,35	0,26	0,01
PER	9,0	11,9	13,7
Capital social ajustado	177.127	125.458	43.921
Nº Acciones final del ejercicio ajustado	95.230	67.450	23.614
Beneficio por acción ajustado	0,36	0,32	0,01
PER ajustado	8,8	9,9	502,4
Pay Out	26%	0%	839%
Dividendo por Acción	0,09	0	0,05

En el ejercicio 1999/00, tras un largo período en situación de pérdidas, la sociedad distribuyó un dividendo por valor de 0,05 euros por acción.

En el ejercicio 2001, los beneficios de Bami comenzaron una evolución muy positiva alcanzando los 21,6 millones de euros, lo que significa un beneficio por acción de 0,26 euros y un beneficio por acción ajustado de 0,32 euros.

En el 2002, se ha continuado con esta evolución (alcanzando los 34,1 millones de euros, 0,35 euros de beneficio por acción y 0,36 euros de beneficio por acción ajustado) lo que ha permitido la distribución de un dividendo con cargo a los resultados de este ejercicio de 0,09 euros por acción.

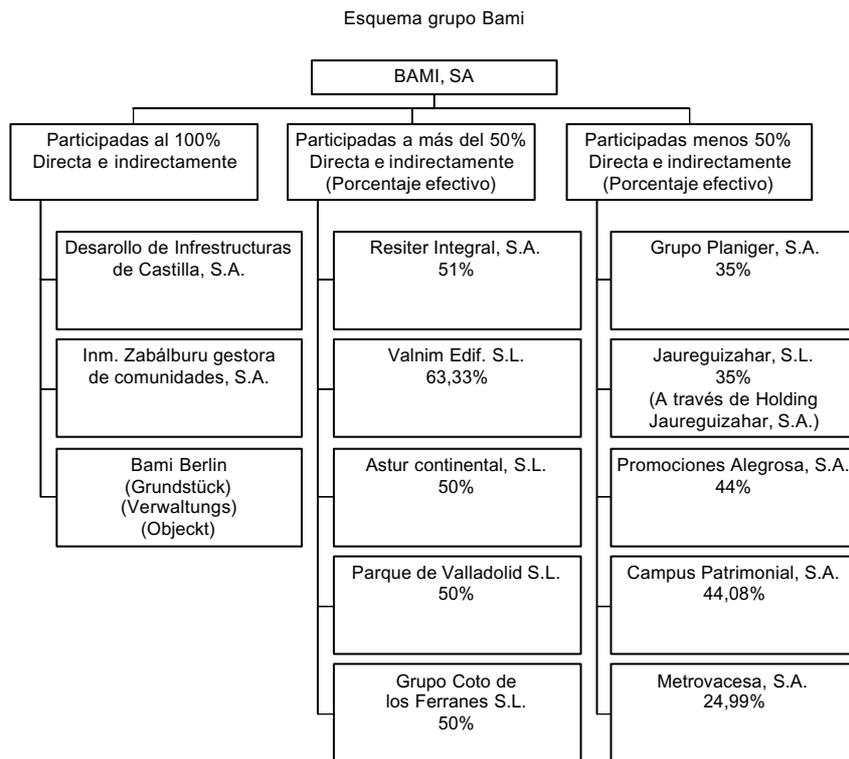
Como consecuencia de los covenants del préstamo sindicado obtenido para la compra de la participación en Metrovacesa, el Consejo de administración va a proponer a la junta, tal y como se explica en el Capítulo VI, una aplicación de resultados 2002 que no contempla el reparto de dividendo.

### **III.6 Grupo al que pertenece el emisor y relación de sociedades participadas**

Bami no pertenece a ningún grupo de sociedades. La sociedad encabeza un grupo de empresas cuyo detalle se explica en el apartado siguiente.

### III.7 Participadas

Bami, a fecha 16 de junio de 2003, participa, directa e indirectamente, en las siguientes sociedades participadas<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> En el momento de presentación de este folleto, los consejeros que representan a Bami tienen suspendidos los derechos en la sociedad participada Metrovacesa, S.A.



**Datos en Miles de Euros**

Sociedad	Domicilio	Actividad	Part. Directa	Part. Indirecta	Total % Efectivo	Capital Social	Reservas	Pérdidas anteriores	Resultado Anual	Dividendo a cuenta	Total FFPP	VNC en libros
<b>Sociedades no Cotizadas</b>												
Holding Jauregiuzahar 2002, S.A.	Calle Recoletos, 20 (Madrid)	Gestión valores mobiliarios	100,00%	0,00%	100,00%	1.480	11.381	0	-31		12.831	12.712
Jauregiuzahar, S.L.	Calle Rekakoetxe nº 4 (Bilbao)	Promoción Inmobiliaria		45,00%	45,00%	3.251	2.642	0	1.708		7.602	-
Resiter Integral, S.A. (Hotel Aldeamayor)	Calle Recoletos 20 (Madrid)	Explotación de residencias de la 3ª edad	51,00%		51,00%	120	0	-2	-72		47	24
Valnim Edificaciones, S.L.	General Aviles (Valencia)	Promoción Inmobiliaria	63,33%		63,33%	7	0	-101	-104		-197	72
Desarrollo de Infraestructuras de Castilla, S.A.	Calle Santiago 19 (Valladolid)	Promoción y explotación de clubes deportivos y servicio integral del agua.	100,00%		100,00%	60	0	-1	5		64	60
Inm. Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	Vía de las Dos Castillas, Pozuelo de Alarcón (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	100,00%		100,00%	60	76	-34	-68		34	34
Bami Berlin Grundstück	Behrenstrasse 28 Berlín (Alemania)	Participación en Bami Berlin Objekt	100,00%		100,00%	25	0	-15	-7		3	6
Bami Berlin Verwaltungs	Behrenstrasse 28 Berlín (Alemania)	Participación en Bami Berlin Objekt	100,00%		100,00%	25	0	-9	13		28	28
Bami Berlin Objekt	Behrenstrasse 28 Berlín (Alemania)	Promoción Inmobiliaria		100,00%	100,00%	511	910	-938	-868		-385	-
Planiger, S.A.	Avda. Constitución,5. Madrid	Establecimientos sociales	35,00%		35,00%	4.500	0		-19		4.481	1.567
Reser Medicalizadas, S.A.	Avda. Constitución,5. Madrid	Establecimientos sociales		90,00%	31,50%	3.065	0	-26	-15		3.024	-
Resplaner, S.A.	Avda. Constitución,5. Madrid	Establecimientos sociales		100,00%	35,00%	602	0	0	0		602	-
Asturcontinental, S.L.	C/ Corrida, 16 (Gijón)	Promoción Inmobiliaria	50,00%		50,00%	480	0	-1	0		479	550
Promociones Alegrosa, S.A.	C/ D. Remagosa, 19 Valencia		44,00%		44,00%	601	0		0		601	265
Campus Patrimonial, S.A.	Calle Almagro 46 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria	44,08%		44,08%	3.000	0	-215	-395		2.391	1.075
Parque de Valladolid, S.L.	Avenida de Europa 22 (Alcobendas)	Promoción Inmobiliaria	50,00%		50,00%	3.600	0	-97	13.933	-9.375	8.060	1.800
Coercializadora de Oficinas												16
Promociones Alto de los Ferranes S.L.	C/ Corrida, 16 (Gijón)	Promoción Inmobiliaria	50,00%		50,00%	4.808	0	-1	-264		4.543	2.139

Promociones Coto de los Ferranes S.L.	C/ Corrida, 16 (Gijón)	Promoción Inmobiliaria		50,00%	50,00%	120	0	-11	281		390	-
<b>Sociedades Cotizadas</b>												
Metrovacesa, S.A.	Plaza Carlos Trías Bertrán,7 (Madrid)	Promoción Inmobiliaria			23,94%	98.331	515.128	0	125.030	-29.499	710.099	546.071
<b>Total</b>						<b>124.650</b>	<b>530.138</b>	<b>-1.452</b>	<b>139.128</b>	<b>-38.874</b>	<b>753.589</b>	<b>566.419</b>

## Movimiento y Operaciones de las participadas en 2002:

- Durante el ejercicio 2002, Promociones Alto de los Ferranes, S.L. absorbió a Júpiter 21, S.L. (Sociedad Unipersonal) participada por Bami al 100%, con disolución de Júpiter, 21, S.L. y aumento de capital de la primera, mediante la creación de 2.404.050 participaciones de un euro de valor nominal. Tras la operación Bami participa en Promociones Alto de los Ferranes, S.L. en un 50%, siendo ésta, a su vez, propietaria del 100% de la sociedad inmobiliaria asturiana Coto de los Ferranes, S.L.
- El 8 de noviembre del 2001 el Consejo de Administración de BAMI firmó un acuerdo con Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. para intercambiar un 45% del capital social de la segunda por acciones de BAMI.
- Se llegó al acuerdo de realizar el intercambio mediante una ampliación de capital de BAMI suscrita por la aportación en especie con acciones representativas del 45% del capital social de Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. o con el 100% de las acciones de una holding cuyo activo único sean acciones representativas del 45% del capital social de Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.
- Con fecha 14 de noviembre de 2002, se eleva a público la aprobación en Junta General Extraordinaria de Accionistas de 28 de junio de 2002 la ampliación en 7.627 miles de euros del capital social de BAMI como consecuencia de la adquisición del total del capital social de la entidad española Holding Jaureguizar 2002, S.A. mediante la emisión de 4.100.454 nuevas acciones representadas por anotaciones en cuenta de 1,86 euros de valor nominal cada una. Estas acciones tienen asociada una prima de emisión de 1,24 euros por acción.
- Estas acciones se desembolsan íntegramente en el momento de la suscripción mediante la aportación de las acciones constitutivas del capital social de la entidad Holding Jaureguizar 2002, S.A.
- En el tercer trimestre de 2002 se notificó al mercado la constitución de la sociedad Planiger, S.A., en la que Bami participa en un 35%, y el resto de socios son Geroplan (25%), Caja Castilla la Mancha y EBN Alisma (15% cada uno) y EBN Banco con un 10%. El objeto de esta filial es desarrollar un plan de inversiones en seis centros de la tercera edad concertados con la administración pública.
- Para la explotación de las residencias de tercera edad Bami ha constituido la sociedad Resiter Integral, S.A., en la que mantiene una participación del 51%.

## Participación en Metrovacesa

- Especial mención, por la relevancia que ha tenido tanto en la cuenta de resultados y balance de situación, merece la participación que Bami ha tomado en este ejercicio en la segunda inmobiliaria cotizada española, Metrovacesa, S.A.
- En Junio de 2002 se produjo la adquisición de una participación de especial relevancia para la compañía. El día 4 de junio Bami firmó un contrato con el BBVA y BBVA-IA de adquisición de 14.921.316 acciones, representativas del 23,9% del capital social de la sociedad inmobiliaria cotizada METROVACESA, S.A. El precio acordado por dicha participación fue de 36,55 euros por acción, es decir un total de 545,4 millones de euros. El valor liquidativo bruto de Metrovacesa se fijó en aquel momento por los técnicos de la compañía en 39,25 euros por acción.
- El 19 de julio de 2002 se produjo el nombramiento de tres consejeros de Bami como miembros del Consejo de Administración de Metrovacesa y de Don Joaquín Rivero como Presidente de dicho Consejo. De esta manera, Bami, a pesar de que su primera intención fue la de participar de

manera estable en el accionariado de Metrovacesa, comenzó a colaborar de forma activa en la gestión de esta compañía.

#### **Movimiento de la Cartera de Participadas en 2003**

Importes en miles

<b>Sociedad</b>	<b>Coste Inicial</b>	<b>Coste operación</b>	<b>Coste final</b>	<b>Fondo de Comercio</b>
Valnim	172	147	318	0
Metrovacesa	546.071	12	546.083	0

El mayor coste de la participación en Valnim se ha producido porque Bami, al igual que el resto de accionistas de Valnim, ha acudido a una ampliación de capital. Por este hecho la participación porcentual de Bami no ha aumentado.

El mayor coste de la participación en Metrovacesa se debe a la asignación en la auditoria de un coste a la primera adquisición.

A lo largo del mes de marzo de 2003, BAMI adquirió una participación adicional del 1,05% en Metrovacesa (704.557 acciones), hasta alcanzar un porcentaje del 24,99% con un coste de 16.503. miles de euros.

## **CAPÍTULO IV**

### **ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR**

#### **IV.1 ANTECEDENTES**

##### **Evolución histórica**

BAMI, S.A. Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos fue fundada en 1946. La Sociedad, a lo largo de los años fue definiendo su perfil empresarial, como una empresa inmobiliaria centrada en la promoción de viviendas destinadas a economías medias.

En mayo de 1997 D. Joaquín RIVERO VALCARCE adquirió una participación significativa de la Sociedad que le permitió la renovación del Consejo de Administración.

En diciembre de 1997 se acordó la fusión con ALGETARES, S.L., GOLF DE ALDEAMAYOR, S.A., BENALMAR 2000, S.L. y ALVA 94, S.A., que quedó escriturada en septiembre de 1998.

A mediados de 1999, y a pesar de la positiva evolución del proceso de crecimiento y diversificación iniciado en 1997 con la fusión de las tres inmobiliarias citadas, la Sociedad se planteó la necesidad de dar un salto cualitativo y cuantitativo en su estrategia de expansión y diversificación y ZABÁLBURU era la sociedad que mejor encajaba con la estrategia de BAMI.

La adquisición del control de ZABÁLBURU se realizó a través de una Oferta Pública de Adquisición. Como resultado de la OPA, el 14 de agosto del 2000, BAMI tomó el control de ZABÁLBURU al adquirir el 94,98% de las acciones de esta última. El importe de la adquisición fue financiado mediante un préstamo sindicado a 18 meses de 297,5 millones de euros.

Con posterioridad a la adquisición se procedió a la fusión entre ambas sociedades, mediante la absorción de ZABÁLBURU por parte de BAMI. Como resultado de la fusión BAMI y ZABÁLBURU han unificado todos sus activos, actividades y organización en una sola sociedad.

En junio de 2002 se adquirió una participación del 23,9% de la compañía inmobiliaria METROVACESA por un valor de 545,4 millones de euros. El número de acciones total adquirido de la sociedad fue de 14.921.316 acciones (15.667.382 acciones ajustadas mediante la ampliación de capital liberada). La totalidad del precio pagado por la participación fue financiado con un préstamo sindicado de 550 millones de euros a 3 años. En Marzo 2003 BAMI incrementó su participación en METROVACESA hasta el 24,99% (ver Capítulo III-Epigrafe 7).

El interés en la adquisición de este porcentaje de Metrovacesa desde un punto de vista de gestión es el siguiente:

- La estrategia de BAMI de aumentar el peso en su cuenta de resultados del negocio patrimonial tiene un desarrollo claro con la compra del porcentaje en Metrovacesa.

Esta última cuenta con un patrimonio en renta diez veces mayor que el de BAMI, lo que configura una Sociedad con un peso de las actividades de patrimonio del 70%, frente al 30% que aproximadamente existe en BAMI.

Con la inversión en Metrovacesa la inversión efectiva de BAMI en patrimonio en renta aumenta un 245%, desde los 262 hasta los 643 millones de euros

- Incremento de la rentabilidad. Sobre el precio de adquisición los resultados alcanzados por Metrovacesa en el 2002 ha supuesto una rentabilidad neta de impuestos del 5,5% y los resultados previstos para el 2003 supondrán una rentabilidad neta, en caso de cumplirse el presupuesto previsto por la sociedad, del 7,9%.

Las principales magnitudes de la cuenta de resultados de BAMI durante los últimos tres ejercicios se resumen a continuación<sup>1</sup>:

### Cuenta de Resultados de Bami de los últimos ejercicios

Importes en miles de euros

	Consolidado 2002	Individual 2001	Consolidado 1999/00
Ingresos por Ventas	167.431	156.416	42.826
Ingresos Alquileres	16.001	16.035	2.591
Ingresos Servicios	103		
<b>= Cifra de Negocio</b>	<b>183.535</b>	<b>172.451</b>	<b>45.417</b>
+ Otros Ingresos	164	376	370
+ Existencias incorporadas	1.579	4.738	1
- Aprovisionamientos Netos	-127.845	-122.213	-34.572
- Gastos de Personal	-7.938	-6.679	-3.322
- Otros Gastos de Gestión	-5.471	-2.101	-1.244
<b>= Margen Explotación Bruto (EBITDA)</b>	<b>44.024</b>	<b>46.572</b>	<b>6.650</b>
- Amortizaciones	-18.775	-7.009	-920
+/- Variación de Provisiones	-4.211	-8.366	-484
<b>= Margen Explotación Neto (EBIT)</b>	<b>21.038</b>	<b>31.197</b>	<b>5.246</b>
+ Ingresos Financieros y Equivalencia	26.077	757	51
- Gastos Financieros	-21.957	-13.140	-4.804
<b>= Resultado Ordinario</b>	<b>25.158</b>	<b>18.814</b>	<b>493</b>
Resultado Extraordinario	9.246	2.818	-344
<b>= Beneficio antes de Impuestos</b>	<b>34.404</b>	<b>21.632</b>	<b>149</b>
- Impuestos	-356	0	0
<b>= Beneficio Neto</b>	<b>34.048</b>	<b>21.632</b>	<b>149</b>
Resultado Atribuido a Socios Externos	-73	0	0
<b>Resultado Sociedad Dominante</b>	<b>34.121</b>	<b>21.632</b>	<b>149</b>

<sup>1</sup> En el año 2000, Bami cerró un ejercicio de dos meses (noviembre-diciembre) para ajustar su ejercicio social al año natural. En este folleto no se hace referencia a este ejercicio excepcional por su nulo valor comparativo.

Bami presentó estado de cuentas consolidadas en los ejercicios de 1999/00 y 2002. En el ejercicio 2001, Bami no tuvo la obligación de presentar cuentas consolidadas a pesar de contar con sociedades participadas debido al escaso impacto de estas últimas en sus cuentas anuales.

Las principales magnitudes del balance de situación de BAMi durante los últimos tres ejercicios se resumen a continuación:

**Balance de Situación comparativo de Bami de los últimos ejercicios completos**

Importes en miles de euros

	<b>Consolidado 2002</b>	<b>Individual 2001</b>	<b>Consolidado 1999/00</b>
<b>Accionistas Desembolsos no exigidos</b>	<b>44</b>		<b>0</b>
<b>Inmovilizado</b>	<b>491.666</b>	<b>305.555</b>	<b>294.742</b>
Gastos de Establecimiento	9.023	11.759	3.863
Inmovilizado Inmaterial	17.003	17.914	17.453
Inmovilizado Material	261.683	253.094	258.167
Inmovilizado Financiero y Acc. Propias	194.278	17.360	15.259
Deudores a Largo Plazo	9.679	5.428	
<b>Fondo de Comercio</b>	<b>389.434</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gastos Distribuir Varios Ejercicios</b>	<b>10.133</b>	<b>452</b>	<b>4.023</b>
<b>Circulante</b>	<b>570.657</b>	<b>401.521</b>	<b>299.322</b>
Existencias	381.245	286.347	243.356
Deudores	163.190	112.286	47.912
Disponibles	26.203	2.877	7.863
Ajustes	19	11	191
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.461.934</b>	<b>707.528</b>	<b>598.087</b>
<b>Fondos Propios</b>	<b>318.519</b>	<b>263.486</b>	<b>57.597</b>
Capital	180.305	156.980	46.583
Reservas	104.093	84.860	10.865
Resultado	34.121	21.646	149
<b>Ingresos a Distribuir</b>	<b>12</b>	<b>287</b>	<b>9</b>
<b>Socios Externos</b>	<b>-49</b>	<b>0</b>	<b>7.207</b>
<b>Diferencia Negativa Consolidación</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Provisiones a Largo Plazo</b>	<b>4.976</b>	<b>861</b>	<b>1.557</b>
<b>Acreedores a Largo Plazo</b>	<b>828.114</b>	<b>195.873</b>	<b>391.898</b>
Financieros	739.351	147.675	355.709
Comerciales	58.073	9.503	4.861
Otros	30.690	38.695	31.328
<b>Acreedores a Corto Plazo</b>	<b>291.915</b>	<b>232.051</b>	<b>134.211</b>
Financieros	174.838	142.636	52.483
Comerciales	106.887	85.047	78.973
Otros	10.190	4.368	2.755
<b>Provisiones Comerciales</b>	<b>16.613</b>	<b>13.287</b>	<b>4.617</b>
<b>Ajustes</b>	<b>1.683</b>	<b>1.683</b>	<b>991</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.461.934</b>	<b>707.528</b>	<b>598.087</b>

**IV.2 ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR**

Las dos actividades principales de BAMI son la promoción de vivienda residencial y el alquiler de inmuebles, ya sea mediante su construcción y alquiler o mediante la compra del inmueble y su alquiler.

La facturación y margen bruto de estas dos actividades en los últimos tres ejercicios se resumen a continuación junto con las ventas de existencias realizadas por la sociedad:

#### **Evolución facturación y margen de Bami**

(Miles de Euros)

	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>	<b>1999/00</b>	<b>Variación 02/01</b>	<b>Variación 01/00</b>	<b>Peso s/ Total</b>
Ventas de promociones	167.431	134.071	42.156	24,9%	218,0%	91,2%
Ventas de existencias	0	22.346	670	-100,0%	3235,2%	0,0%
Ingresos de alquileres	16.001	16.035	2.591	-0,2%	518,9%	8,7%
Ingresos de servicios	103	69		50,1%	n.a.	0,1%
<b>Total Facturación</b>	<b>183.535</b>	<b>172.520</b>	<b>45.417</b>	<b>6,4%</b>	<b>279,9%</b>	<b>100,0%</b>
Margen Bruto ventas promociones	40.055	26.803	9.122	49,4%	193,8%	73,7%
Margen Bruto ventas existencias	0	5.872	58	-100,0%	10024,1%	0,0%
Margen Bruto ingresos por alquileres	14.254	14.104	878	1,1%	1506,3%	26,2%
Margen de servicios	75	48		56,2%	n.a.	0,1%
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>54.384</b>	<b>46.827</b>	<b>10.058</b>	<b>16,1%</b>	<b>365,6%</b>	<b>100,0%</b>

La cifra de negocios alcanzada en el ejercicio 2002 ha ascendido hasta los 183,5 millones de euros, lo que ha supuesto un crecimiento respecto al ejercicio anterior del 6,4%, 11 millones de euros en términos absolutos.

En cuanto a la aportación porcentual, la división de promoción aumenta su contribución hasta el 91%, debido a la ausencia de ventas de existencias de suelo. Los ingresos por alquileres se mantienen con un peso del 9% del total de la facturación. Los ingresos provenientes de servicios aún no alcanzan el 1%, aunque se estima que en próximos ejercicios su contribución aumente notablemente.

El margen bruto total generado por la compañía ha sido de 54,4 millones de euros, un 16% superior al de 2001. El porcentaje de margen bruto sobre ventas ha pasado del 27,1% en 2001 al 29,6% en el 2002 como consecuencia de la mejora en el margen bruto de todas las divisiones de la compañía, especialmente promoción

#### **IV.2.1. Promoción: actividades, productos, principales costes y mercados.**

La actividad de promoción ha sido y es el negocio principal de BAMI en los últimos años. A continuación se muestra un resumen de la evolución de la facturación por promoción y su composición, en los últimos tres ejercicios cerrados:

##### **División de Promoción**

Miles de Euros

	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>	<b>1999/00</b>
Ventas de promociones	167.431	134.071	42.156
- Coste ventas y promociones	-127.376	-107.267	-33.034
<b>= Margen Bruto de promociones</b>	<b>40.055</b>	<b>26.804</b>	<b>9.122</b>
Margen sobre ventas	23,9%	20,0%	21,6%

Las ventas de promociones han alcanzado en 2002 la cifra de 167,4 millones de euros, lo que supone un incremento respecto al ejercicio anterior de un 24,9% debido principalmente a la mayor actividad comercial desarrollada durante el 2001 con efectos contables en el 2002. El margen bruto de promoción ha alcanzado los 40 millones de euros, superando lo obtenido en el ejercicio 2001 en 13,2 millones de euros (un 49,4% de crecimiento), y el margen sobre ventas ha pasado del 20% al 23,9%. Las unidades contabilizadas fueron de 1.127 viviendas.

#### **Actividades y principales costes de la promoción.**

Las actividades de BAMI están centradas en la promoción de viviendas de primera residencia destinadas a economías domésticas de un poder adquisitivo medio.

En comparación con la compra de segunda residencia, generalmente turística, o las viviendas de máximo lujo, la demanda de viviendas de un tamaño medio igual o inferior al de la media nacional, y con unos niveles de precio reducidos, muestra un comportamiento de la demanda menos cíclico.

La promoción residencial comprende, esencialmente, las siguientes actividades:

- (i) ***Adquisición de suelo.*** Una de las etapas más importantes de la actividad promotora. Debido a su escasez, alto precio y vinculación en el tiempo para la empresa, la compra de suelo se convierte en una de las decisiones de inversión más importantes y que más condicionan los resultados de la actividad promotora. Las estrategias de actuación respecto a la adquisición del suelo suelen englobarse en:

a) Estrategia de suelo finalista, es decir, aquel en el que puede construirse de forma inmediata bajo un proyecto aprobado por las autoridades locales competentes.

b) Estrategia de suelo a medio y largo plazo, que requiere de un proceso urbanístico prolongado en el tiempo, para llegar a construir y vender, o cuya capacidad de viviendas permite la explotación por un periodo de tiempo largo, dada la capacidad de absorción anual del mercado en el que esté localizado.

La estrategia habitual de BAMI respecto a la compra de suelo es la búsqueda de suelo a largo plazo y preferiblemente de unidades de suelo de un tamaño relativamente grande.

Esta estrategia de suelo, que está condicionada a la posibilidad de encontrar en cada delegación terrenos de las características requeridas, presenta importantes ventajas para la promoción residencial:

<b>Estrategia de compra de suelo a largo plazo</b>	
<b>Inconvenientes</b>	<b>Ventajas</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mayor vinculación en el tiempo con una determinada localización.</li> <li>• Mayores esfuerzos financieros: mayor volumen de viviendas con un plazo de explotación mayor.</li> <li>• Exige de una cartera de suelos mayor al tener que mantener una cartera correctamente diversificada entre suelo de próxima venta y suelo a largo plazo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coste de adquisición inferior, debido a la menor competencia en la compra.</li> <li>• Reduce la sensibilidad de las ventas a las variaciones en el poder adquisitivo de la demanda, debido a que la banda de precios de la vivienda, en que la promoción es rentable para la empresa, es más ancha.</li> <li>• Permite el desarrollo de las promociones en varias “fases”, lo cual además de reduce el riesgo de las ventas</li> <li>• Permite revalorizar la parte del suelo destinado a las futuras promociones debido al efecto de urbanización y atracción de la nueva zona residencial que se va creando.</li> </ul>

El coste del suelo suele representar alrededor del 30-40% del precio de venta de las viviendas. El peso del coste del suelo depende en gran medida del grado de desarrollo urbanístico del mismo y de las posibilidades de aprovechamiento urbanístico. El coste del suelo puede llegar a representar, en algunas ocasiones, hasta un 50% del precio de venta de las viviendas.

La reserva de suelo con la que cuenta BAMI a 31 de diciembre de 2002 para el desarrollo de futuras promociones o venta de parcelas se detalla a continuación, junto con una estimación de viviendas potenciales a construir:

<b>Reserva de Suelo</b>		<b>Diciembre 2002</b>		
<b>Delegación</b>	<b>Uds. Vivienda</b>	<b>m2 Edificables</b>	<b>Uds. Medio / largo plazo</b>	<b>Uds. Corto plazo</b>
Algeciras	1.946	199.550	1.531	415
Alicante	544	65.159	176	368
Asturias	247	26.933	191	56
A Coruña	1.170	111.366	1.170	0
Barcelona	96	12.182	19	77
Cantabria	97	9.556	69	28
Córdoba	79	8.833	50	29
Jerez	132	16.244	106	26
Madrid	638	77.372	495	143
Málaga	1.284	147.420	1.284	0
Murcia	733	89.853	733	0
Sevilla	2.772	446.497	2.772	0
Valencia	659	75.637	451	208
Valladolid	1.153	345.106	1.061	92
<b>Total</b>	<b>11.550</b>	<b>1.631.708</b>	<b>10.108</b>	<b>1.442</b>

- (ii) **Construcción.** La construcción se ejecuta mediante contratos de obra con empresas constructoras de tamaño medio y grande, con experiencia reconocida en la zona geográfica de la promoción y preferiblemente con las que se tenga una relación histórica satisfactoria.

BAMI no asume el riesgo derivado de las actividades de construcción, característica propia de empresas puramente promotoras, frente a otras empresas que integran, en mayor o menor medida, las actividades propias de las constructoras.

El riesgo derivado de las actividades de construcción, se limita al compromiso de finalización de la totalidad de las viviendas de una determinada promoción, que nace al

haber asumido una obligación formal con los compradores de las viviendas de la promoción que se hayan vendido.

En el caso que, en una fase de una promoción, no se llegaran a vender la totalidad de las viviendas, la Sociedad tendría la obligación de finalizar la construcción de la totalidad de las viviendas de la promoción, siempre que no llegue a un acuerdo con los compradores de las viviendas que se han vendido. Este acuerdo es más fácil, cuanto menor es el número de unidades vendidas.

El coste de la construcción, que suele estar entre un 35-40 % del precio de venta, depende del nivel de calidad y complejidad de la construcción:

- Características económicas, sociales, demográficas del mercado objetivo al que se destine una promoción
- Particularidades de la demanda en lo que se refiere a la forma o distribución de las viviendas.
- Formas de construcción habituales en la zona.

<b>Reducción del riesgo de la construcción.</b>	
<b>Posibles medidas.</b>	<b>Actuación en BAMI.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduciendo el tamaño de las fases dentro de cada promoción. El riesgo asumido es menor, ya que el volumen del compromiso financiero máximo es más reducido.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ El tamaño medio de las promociones de BAMI suele estar en el entorno de las 50-100 viviendas por cada fase, en función de la situación económica y demográfico-social de cada mercado.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Iniciando la construcción cuando existe un nivel elevado de ventas sobre plano, que reduzca el compromiso financiero máximo, que únicamente existe sobre la parte de la promoción no vendida.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Si la proporción de ventas sobre plano no alcanza entre un 50-75% de las unidades de cada fase, no se inicia la construcción y se replantea el tamaño, diseño o precio del producto.</li> <li>✓ Cuando las promociones son vendidas sobre plano en un 100%, el único riesgo para la Sociedad promotora es el de hacer cumplir el presupuesto de construcción.</li> </ul>

- (iii) **Actividades comerciales.** Debido a que el producto inmobiliario está ligado a su localización, la forma de desarrollar estas actividades depende en gran medida del mercado en el que se actúe.

BAMI, como es habitual en el sector, normalmente contrata la comercialización a terceras personas o empresas que son las que, por su conocimiento del mercado, realizan estas tareas. Las estructuras comerciales más utilizadas son:

- Contrato con empresas encargadas de la venta de viviendas. Empresas con presencia nacional y de reconocida experiencia. El coste habitual de este tipo de empresas suele estar en el entorno del 1-2,5% del importe de las ventas. Generalmente se suelen firmar contratos de exclusividad para cada promoción.
- Contratos simultáneos con diversos agentes especializados (Agentes de la Propiedad Inmobiliaria - API) con probada experiencia en el mercado local en el que se encuentra la promoción. Coste en el entorno del 2-3,5% del importe de las ventas.
- Contratos en exclusiva con un API. Coste de un 2-3,5% del importe de las ventas.

Además de la actividad comercial, se realizan diversas actividades de publicidad y propaganda a través de los medios publicitarios que en cada delegación y promoción se estiman oportunos. El coste de la publicidad viene a representar entre un 2 y un 3% del coste total de la promoción.

- (iv) **Financiación.** De acuerdo con la normativa contable de las empresas inmobiliarias, el coste de la financiación directamente vinculada a las promociones se debe activar como un mayor coste de las mismas. Por esta razón los gastos derivados de los préstamos hipotecarios de los terrenos, así como de los préstamos subrogables que financian la construcción de las viviendas se reconocen como un mayor coste de las promociones. Los gastos financieros vienen a representar entre un 2% y un 5% del precio de venta de las promociones, en función del plazo que exista entre la compra del terreno y la venta de las viviendas y del grado de financiación externa que se utilice para la compra de las viviendas o para la construcción de las mismas.

A 31 de diciembre de 2002, la valoración de las existencias de BAMI era de 381.245 miles de euros, de acuerdo con la siguiente composición:

#### **Detalle de existencias a 31/12/2002**

Miles de Euros

Edificios Construidos	16.237
Terrenos y Solares	203.654
Obra en curso	151.614
Parcelas urbanizadas	1.232
Anticipos a proveedores	8.508
<b>Total Existencias</b>	<b>381.245</b>

El total del endeudamiento financiero ligado a la actividad de promoción a la misma fecha ascendía a 204.134 miles de euros (un 53,5% del coste total de las existencias en libros), de los cuales 91.995 miles de euros correspondían a los préstamos hipotecarios que financian parte de los terrenos en existencias y 112.139 miles de euros correspondían al saldo dispuesto de los préstamos subrogables de las promociones en curso.

El saldo dispuesto de los préstamos subrogables está en función, principalmente, del volumen de promociones en curso que mantenga la Sociedad y que no se hayan vendido, puesto que al venderse las promociones, el préstamo queda cancelado, bien porque el comprador de la vivienda se subroga en dicho préstamo o porque la Sociedad lo cancela, al no haberse subrogado el comprador en el préstamo.

### **Margen de la actividad de promoción.**

El efecto de los principales costes de explotación determina el margen bruto de la explotación. En el cuadro a continuación se muestran las bandas en las que suelen oscilar los principales costes de explotación y el margen bruto de explotación que como consecuencia se obtiene.

#### **Resumen costes y margen de explotación**

	Alto	Bajo	Normal
Precio de ventas	100,0%	100,0%	100,0%
Suelo	30,0%	40,0%	35,0%
Construcción	35,0%	40,0%	37,5%
Costes comerciales y publicidad	4,0%	6,5%	5,3%
Financiación	2,0%	5,0%	3,5%
Total Costes	71,0%	91,5%	81,3%
<b>Margen</b>	<b>29,0%</b>	<b>8,5%</b>	<b>18,8%</b>

El margen bruto de explotación de BAMI oscila alrededor del 20-24% del precio de venta de las viviendas.

### Presencia geográfica. Mercados.

A continuación se presenta un resumen de la evolución de las ventas y márgenes de BAMI (sin incluir las ventas de existencias) en los tres últimos ejercicios, en unidades y en miles de euros, de las delegaciones que han realizado alguna facturación en dichos ejercicios:

#### **Actividad Promotora por Delegación**

Importes en miles de euros

Delegación	2002			2001			1999/00		
	Uds.	Ventas	Margen	Uds.	Ventas	Margen	Uds.	Ventas	Margen
Algeciras	227	18.468	4.210	309	18.049	3.659	195	12.802	3.114
Alicante	178	21.540	2.732		96	-83	14	421	10
Asturias	82	7.828	2.372	68	5.661	1.467	43	4.372	929
Barcelona	62	9.971	2.503	79	11.912	2.809			
Córdoba	34	9.139	1.512						
Jerez	45	6.533	1.334	57	4.111	161			
Madrid	160	48.502	16.361	91	21.977	4.039			
Málaga	23	3.027	533	130	15.199	3.053	41	3.318	621
Sevilla		121	26	30	5.643	982	0	46	-18
Valencia	244	35.294	6.471	319	46.268	9.250	149	12.569	1.724
Valladolid	72	7.008	2.001	67	5.155	1.466	143	8.628	2.723
Central									18
<b>Total</b>	<b>1.127</b>	<b>167.431</b>	<b>40.055</b>	<b>1.150</b>	<b>134.071</b>	<b>26.803</b>	<b>585</b>	<b>42.156</b>	<b>9.122</b>

El peso que cada delegación ha tenido en la facturación del ejercicio del 2002, se muestra en el gráfico a continuación:



A continuación se detallan las promociones con efecto en resultados durante el ejercicio 2002, junto con el número de unidades vendidas, volumen de facturación y margen bruto.

### Promociones facturadas en el 2002 por delegación

Datos en unidades y miles de euros

<b>Algeciras</b>					
Promoción	Producto	Uds	Ventas	Margen	% Margen
XII	Adosado	37	4.168	1.013	24,3%
Parcelas	Parcela	10	434	148	34,1%
Terrazas X	Adosado	23	2.311	490	21,2%
Aldea IV	Adosado	91	6.224	1.431	23,0%
Aldea V	Adosado	47	3.392	664	19,6%
Terrazas XI	Adosado	19	1.762	372	21,1%
Resto Promociones <sup>2</sup>			177	92	52,0%
<b>Total</b>		<b>227</b>	<b>18.468</b>	<b>4.210</b>	<b>22,8%</b>

<b>Alicante</b>					
Promoción	Producto	Uds	Ventas	Margen	% Margen
Abetos	Pisos	83	9.150	769	8,4%
Robles I	Pisos	95	12.135	1.932	15,9%
Restos*			255	31	12,2%
<b>Total</b>		<b>178</b>	<b>21.540</b>	<b>2.732</b>	<b>12,7%</b>

<b>Asturias</b>					
Promoción	Producto	Uds	Ventas	Margen	% Margen
Nuevo Carcedo V	Pisos	24	2.216	748	33,8%
Nuevo Carcedo VI	Pisos	54	4.855	1.425	29,4%
Pareados II	Pareados	4	724	172	23,8%
Restos*			33	27	82,4%
<b>Total</b>		<b>82</b>	<b>7.828</b>	<b>2.372</b>	<b>30,3%</b>

<b>Barcelona</b>					
Promoción	Producto	Uds	Ventas	Margen	% Margen
Nova Tarraco	Pisos	13	2.449	1.317	53,8%
Can Roca	Pisos	49	7.480	1.187	15,9%
Restos*			42	-1	-2,4%
<b>Total</b>		<b>62</b>	<b>9.971</b>	<b>2.503</b>	<b>25,1%</b>

<sup>2</sup> \* Restos de promociones: se trata principalmente de garajes y trasteros de promociones de ejercicios anteriores

<b>Córdoba</b>					
Promoción	Producto	Uds	Ventas	Margen	% Margen
Córdoba Nova	Pisos	34	9.139	1.512	16,5%
<b>Total</b>		<b>34</b>	<b>9.139</b>	<b>1.512</b>	<b>16,5%</b>

<b>Jerez</b>					
Promoción	Producto	Uds	Ventas	Margen	% Margen
Delicias III	Adosado	32	2.551	522	20,5%
El Marquesado	Pareados	13	3.966	805	20,3%
Restos <sup>3</sup>			16	7	43,8%
<b>Total</b>		<b>45</b>	<b>6.533</b>	<b>1.334</b>	<b>20,4%</b>

<b>Madrid</b>					
Promoción	Producto	Uds	Ventas	Margen	% Margen
Arroyo de la Vega I	Pisos	160	48.089	16.062	33,4%
Restos*			413	299	72,4%
<b>Total</b>		<b>160</b>	<b>48.502</b>	<b>16.361</b>	<b>33,7%</b>

<b>Málaga</b>					
Promoción	Producto	Uds	Ventas	Margen	% Margen
Oasis C	Adosados	4	690	94	13,6%
Oasis E	Adosados	3	151	142	94,0%
Oasis F	Adosados	16	2.182	320	14,7%
Restos*			4	-23	
<b>Total</b>		<b>23</b>	<b>3.027</b>	<b>533</b>	<b>17,6%</b>

<b>Sevilla</b>					
Promoción	Producto	Uds	Ventas	Margen	% Margen
Restos*			121	26	21,7%
<b>Total</b>			<b>121</b>	<b>26</b>	<b>21,7%</b>

<b>Valencia</b>					
Promoción	Producto	Uds	Ventas	Margen	% Margen
Edificio Oma	Pisos	14	1.455	294	20,2%
Ademuz	Pisos	15	2.428	366	15,1%
Monte Colorado II	Adosados	14	1.981	54	2,7%
Orriols	Pisos	153	20.405	4.084	20,0%
Miramar IV	Pareados	48	8.582	1.748	20,4%
Restos*			443	-75	-16,9%
<b>Total</b>		<b>244</b>	<b>35.294</b>	<b>6.471</b>	<b>18,3%</b>

<sup>3</sup> \* Restos de promociones: se trata principalmente de garajes y trasteros de promociones de ejercicios anteriores

<b>Valladolid</b>					
Promoción	Producto	Uds	Ventas	Margen	% Margen
Cigüeñas II	Adosados	1	142	27	19,0%
La Heredad II	Parcelas	17	831	416	50,1%
La Reserva	Parcelas	10	511	254	49,7%
La Quinta	Pareados	4	793	149	18,8%
La Dehesa	Adosados	40	4.687	1.127	24,0%
Restos			44	28	63,6%
<b>Total</b>		<b>72</b>	<b>7.008</b>	<b>2.001</b>	<b>28,6%</b>

<b>TOTAL PROMOCIONES 2002</b>	<b>1.127</b>	<b>167.431</b>	<b>40.055</b>	<b>23,9%</b>
-------------------------------	--------------	----------------	---------------	--------------

En la tabla siguiente se detalla el volumen de unidades en curso, para la entrega en los próximos ejercicios, y el número de contratos y señales existente sobre dichas viviendas a 31 de diciembre del 2002:

#### **Ventas contratadas o señaladas por delegación**

Datos en unidades y miles de euros

Delegación	Existencias en curso	Contratos			Total / Existencias	Facturación Estimada Total
		Contratos	Señales	y señales		
Algeciras	642	547	24	571	88,9%	53.131
Alicante	346	259	13	272	78,6%	42.687
Asturias	79	2	4	6	7,6%	9.989
Barcelona	163	45	1	46	28,2%	73.819
Cantabria	127	91	6	97	76,4%	16.568
Córdoba	28	0	0	0		16.840
Jerez	23	16	1	17	73,9%	4.195
Madrid	145	120	9	129	89,0%	43.573
Málaga	131	56	74	130	99,2%	26.739
Valencia	344	145	24	169	49,1%	48.302
Valladolid	74	28	1	29	39,2%	9.464
<b>Total</b>	<b>2.102</b>	<b>1.309</b>	<b>157</b>	<b>1.466</b>	<b>69,7%</b>	<b>345.308</b>

La facturación estimada de la totalidad de las existencias actualmente en curso se estima que sea de aproximadamente 345 millones de euros, lo que supondría de promedio un precio por unidad de 164 miles de euros.

Por otro lado, delegaciones de nueva creación como Murcia, Cantabria y La Coruña, ya cuentan con una reserva de suelo para el desarrollo de la actividad promotora en un futuro próximo.

## **Productos**

Dentro de la promoción residencial, BAMI concentra sus actividades en la promoción de viviendas para la primera residencia destinadas a economías familiares con un poder adquisitivo medio.

- En BAMI, el precio de medio de venta de las viviendas se sitúa, en la mayoría de los casos, en una banda que va de 70.000 a 180.000 euros, dependiendo de las características de las viviendas.
- En el ejercicio del 2002, el precio medio de las unidades vendidas ha sido de 148.000 euros.

Este segmento de mercado es por naturaleza el más amplio y menos sensible, en comparación con otros segmentos propios de la promoción inmobiliaria, a la evolución del ciclo económico.

A continuación se muestra un cuadro resumen de los tipos de producto que se han facturado (sin incluir ventas de existencias) a lo largo de los tres últimos ejercicios.

### **Actividad Promotora por tipo de producto**

(Miles de euros)

<b>Producto</b>	<b>2.002</b>			<b>2001</b>			<b>1999/00</b>		
	Uds.	Ventas	Margen	Uds.	Ventas	Margen	Uds.	Ventas	Margen
Adosado	320	29.577	5.864	412	35.181	5.931	193	17.809	3.700
Pareado	69	14.065	2.874	62	10.048	1.851	61	9.172	2.003
Vivienda en Altura	694	119.801	29.696	613	82.421	18.034	202	10.710	1.478
Parcela	40	1.778	1.122	45	2.134	1.032	102	3.912	2.001
Local Comercial	4	690	94	18	3.480	766	7	373	-27
Restos y otros		1.520	405		808	-811	20	180	-33
<b>Total</b>	<b>1.127</b>	<b>167.431</b>	<b>40.055</b>	<b>1.150</b>	<b>134.071</b>	<b>26.803</b>	<b>585</b>	<b>42.156</b>	<b>9.122</b>

Durante el ejercicio del 2002, la distribución de la facturación por tipo de producto ha sido la que se muestra en el gráfico a continuación:



## **IV.2.2. Patrimonio en renta**

Durante el ejercicio 2002, la voluntad de diversificación y crecimiento ha llevado a la empresa a la adquisición de una participación del 23,9% de la compañía inmobiliaria Metrovacesa. La compañía, según la última valoración independiente de Richard Ellis, cuenta con un valor de mercado de sus activos a 31 de diciembre de 2002 de 3.598 millones de euros, de los cuales un 69,5% se corresponden a activos de patrimonio y el resto a valoración de terrenos y promociones en curso.

La adquisición se enmarca dentro de la estrategia de Bami de aumentar el peso en su cuenta de resultados del negocio patrimonial .

### **Evolución de la facturación y margen bruto del patrimonio.**

Después del incremento en la facturación por arrendamientos en el ejercicio 2001, debido a la absorción de Inmobiliaria Zabálburu, los ingresos en el ejercicio 2002 se han mantenido en la misma línea, en torno a los 16 millones de euros, a pesar del importante volumen de ventas de inmovilizado que se han producido en los dos últimos ejercicios.

El margen bruto porcentual sobre facturación se ha incrementado en un 1%. Debido al proceso de racionalización del patrimonio, los costes asociados a los ingresos por arrendamientos han descendido un 10%.

A continuación se detalla una evolución de las rentas y márgenes de patrimonio obtenidos en los últimos tres ejercicios:

<b>Facturación y Margen bruto División Patrimonio</b>			
Miles de euros			
	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>	<b>1999/00</b>
Arrendamientos	16.001	16.035	2.591
Venta Solar		9.424	
<b>Total facturación</b>	<b>16.001</b>	<b>25.459</b>	<b>2.591</b>
- Coste Alquileres	-1.747	-1.931	-1.713
- Coste Venta Solar		-3.944	
<b>Total margen bruto</b>	<b>14.254</b>	<b>19.584</b>	<b>878</b>
% Margen Alquileres	89,1%	88,0%	33,9%
% Margen Solares		58,1%	

Asimismo durante el ejercicio del 2002, y tal y como se detalla mas adelante, se ha procedido a la venta de un conjunto de inmuebles valorados en 32,1 millones de euros que han generado unos resultados de 9,7 millones de euros. De acuerdo con la normativa contable, estos resultados, se contabilizan como extraordinarios, a pesar de que las ventas de inmovilizado

son en una inmobiliaria patrimonialista un proceso necesario y repetitivo de su actividad ordinaria.

### **Inversiones realizadas en el 2002**

Durante el ejercicio se han invertido 6.345 miles de euros en un inmueble localizado en Madrid ciudad (San Sotero, 3), con una SBA<sup>4</sup> de 3.600 m2 sobre rasante y unas rentas anuales de 701 miles de euros, lo que supone una rentabilidad media sobre la inversión realizada del 11,05%.

#### **Inversiones en inmovilizado**

(Miles de euros)

<b>Inmueble</b>	<b>Localidad</b>	<b>Uso</b>	<b>Inversión</b>	<b>% Ocupación</b>	<b>Renta anual</b>	<b>Rentabilidad</b>
San Sotero, 3	Madrid	Oficinas	6.345	100%	701,3	11,1%

### **Ventas realizadas en el 2002**

A lo largo del ejercicio se ha procedido a la venta de un patrimonio valorado en 32,1 con un margen de 9,7 millones de euros. Estas ventas se corresponden con la política de rotación de activos maduros y de menor recorrido iniciada en el ejercicio 2001 con el objetivo de racionalizar y optimizar el patrimonio adquirido con la absorción de Zabálburu.

El margen bruto porcentual de las ventas de patrimonio se ha visto mejorado significativamente pasando de un 14,2% en 2001 a un 30,2% en el 2002.

La evolución de las ventas de inmuebles en el 2002, comparada con los dos últimos ejercicios, se resume a continuación:

#### **Margen Bruto de la venta de inmovilizado**

Miles de euros

	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>	<b>1999/00</b>
Venta de edificios	32.185	32.967	0
- Coste venta edificios	-22.454	-28.277	0
<b>Margen Bruto</b>	<b>9.731</b>	<b>4.690</b>	<b>0</b>
<b>% Margen Bruto</b>	<b>30,2%</b>	<b>14,2%</b>	<b>0</b>

Asimismo, hay que mencionar que, en el ejercicio 2002, Parque Valladolid, S.L., sociedad participada al 50% con Riofisa, vendió el parque comercial Zaratán con un beneficio para

<sup>4</sup> SBA: Superficie Bruta Alquilable

Bami de aproximadamente 7 millones de euros, incorporado a la cuenta de resultados a través de consolidación por puesta en equivalencia.

### **Patrimonio actual**

Como resultado de las inversiones y ventas que se han realizado a lo largo del ejercicio del 2002, el valor neto contable de los activos en renta de la sociedad asciende a 218,1 millones de euros y una superficie alquilable total de patrimonio en renta de 158.132 m2.

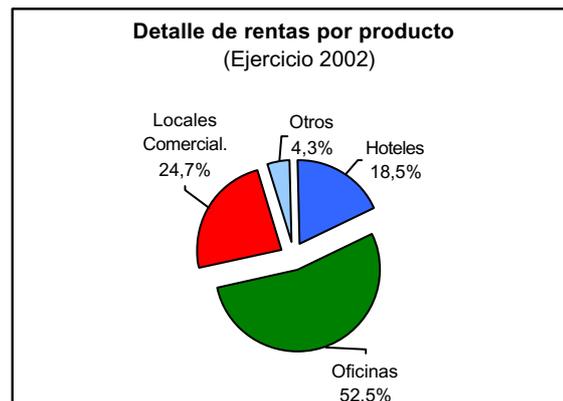
A continuación se muestra el detalle y las características de los inmuebles en arrendamiento de BAMI a 31 de diciembre del 2002, por localización geográfica:

### **Patrimonio en renta de Bami a 31 de diciembre 2002**

Miles de Euros

<b>Localización</b>	<b>Superficie</b>	<b>% Ocupación</b>	<b>Valor Neto Contable</b>	<b>Rentas 2002</b>	<b>Rentabilidad</b>
Madrid	93.648	93,7%	172.847	11.681	7,4%
Bilbao	1.898	25,4%	2.162	48	2,2%
Barcelona	6.407	99,9%	5.863	800	13,6%
Andalucía	55.318	99,9%	36.480	3.472	9,5%
Palma de Mallorca	861	0%	781	0	0
<b>Total</b>	<b>158.132</b>	<b>93,7%</b>	<b>218.132</b>	<b>16.001</b>	<b>6,9%</b>

La distribución de rentas del patrimonio actual durante el ejercicio 2002 por tipo de producto y por localización, se resume en los gráficos siguientes:

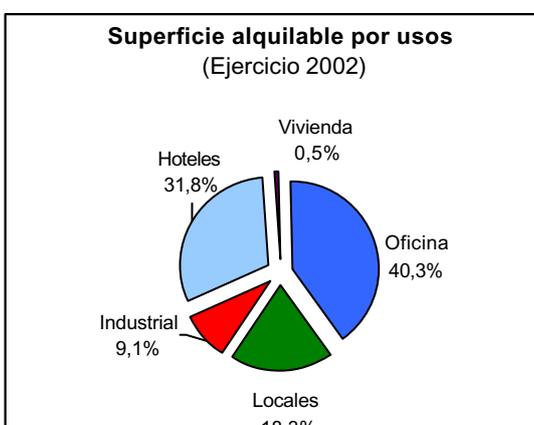
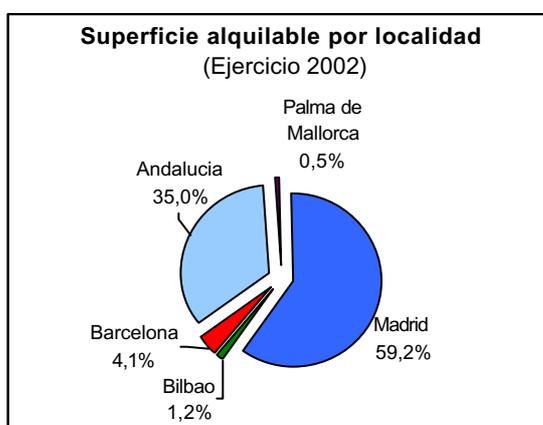


Como puede observarse un 73% de las rentas está localizado en Madrid y sus alrededores, siendo esta localización junto Andalucía la más importante en la actualidad.

La distribución de la superficie alquilable por usos y por localidad se detalla en la tabla y gráficos siguientes:

### Superficie patrimonio en renta (m2)

	Oficina	Locales	Industrial	Hoteles	Vivienda	Total
Madrid	63.583	19.821	10.244			93.648
Bilbao	108	1.790				1.898
Barcelona		6.407				6.407
Andalucía		890	4.094	50.334		55.318
Palma de Mallorca		0			861	861
<b>Total</b>	<b>63.691</b>	<b>28.908</b>	<b>14.338</b>	<b>50.334</b>	<b>861</b>	<b>158.132</b>



La ocupación media estimada de los inmuebles se situado en el 93,74%, lo que eliminando el denominado “vacío técnico” (vacío obligatorio de los inmuebles para los casos en que se vaya a desinvertir o a cambiar de inquilino) supone una ocupación prácticamente total de los activos.

### Proyectos de patrimonio en curso de Bami

BAMI cuenta en la actualidad con 3 proyectos en curso, dos edificios de oficinas y un hotel, cuyo desarrollo a medio plazo potenciará el crecimiento del patrimonio actualmente en explotación. Se estima que una vez finalizados, los proyectos en curso supondrán una renta anual de 7,3 millones de euros

Los proyectos actuales de esta división se resumen en la tabla a continuación:

## Proyectos en curso Bami

Miles de euros

Inmueble	Localidad	Uso	Inversión	Superficie	Fecha finalización	Renta Estimada	Rentabilidad
Hewlett-Packard	Las Rozas	Oficinas	5.571	6.443	2.006	1.022	18,3%
Travelodge	Las Matas	Hotel	3.640	2.972	2.004	439	12,1%
Poble Nou	Barcelona	Oficinas	61.000	30.902	2.005	5.795	9,5%
<b>Total</b>			<b>70.211</b>	<b>40.317</b>		<b>7.256</b>	<b>10,3%</b>

### 1. Ampliación Hewlett Packard.

- Una vez vencido el contrato de alquiler de las oficinas de Hewlett Packard se procederá a construir una ampliación sobre la parte no edificada del solar, que cuenta con 6.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- La ampliación se comenzará en el 2004 y está previsto el comienzo de la explotación a mediados del 2006 proporcionando una rentabilidad estimada sobre la inversión de 6,4 millones de euros del 18%.

### 2. Hotel Carretera A Coruña (Travelodge)

- Hotel que en la actualidad se está construyendo en el Km 24,5 de la carretera de A Coruña, concretamente en el parque Noroeste. Cuenta con una superficie de 2.972 m<sup>2</sup> y una inversión total de 3,6 millones de euros
- El hotel dispondrá de 79 habitaciones y se encuentra prealquilado en su totalidad a Travelodge Hoteles por un periodo de 30 años, siendo los 10 primeros de obligatorio cumplimiento.
- Se estima que entrará en explotación en el 2004 y que proporcionará una rentabilidad sobre la inversión del 12%

### 3. Poble Nou.

- Es el proyecto a largo plazo más importante de la división de patrimonio. Solar proveniente de ZABÁLBURU, tiene una superficie de 30.902 m<sup>2</sup> y se estima realizar una inversión total de 61 millones de euros.
- El planteamiento del proyecto es desarrollarlo en tres fases de 10.000 m<sup>2</sup>, dada la actual circunstancia del mercado de oficinas en Barcelona y el importante volumen de metros e inversión del proyecto para BAMI.

- La fecha estimada de entrada en explotación del proyecto es el ejercicio 2005. En la actualidad el proyecto se encuentra pendiente de licencia.

Adicionalmente Bami, a través de su participación del 63,33% en Valnim Edif. S.L., participa en 2 proyectos de residencias para estudiantes que se encuentran en construcción y que se transmitirán llave en mano a la sociedad Campus Patrimonial una vez finalizadas:

### **1. Residencia de Burjasot**

- La residencia en construcción se encuentra ubicada en Valencia y cuenta con un proyecto de 114 habitaciones con una capacidad de 191 plazas.
- La inversión total estimada asciende a 2,9 millones de euros y se estima finalice su construcción durante a finales de Junio para su tramitación a Campus Patrimonial

### **2. Residencia de Bormujos**

- La residencia en construcción se encuentra ubicada en Sevilla y cuenta con un proyecto de 50 habitaciones dobles y 90 habitaciones individuales, con una capacidad de 192 plazas.
- La inversión estimada será de 4,2 millones de euros y se espera finalizar a entre finales de 2003 y principios de 2004.

### **Resumen de gastos generales**

A continuación se detalla los gastos generales de la compañía durante el ejercicio 2002 comparados con el ejercicio anterior:

### Detalle de gastos generales

Miles de Euros

	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>
<b>Margen Bruto Bami</b>	<b>54.384</b>	<b>46.827</b>
Sueldos y Salarios	7.178	6.024
Cargas sociales	760	694
<b>Total gastos de personal</b>	<b>7.938</b>	<b>6.718</b>
% gtos personal / margen	14,6%	14,3%
Servicios exteriores	3.204	2.188
Tributos	2.267	79
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>5.471</b>	<b>2.267</b>
% otros gastos / margen	10,1%	4,8%
<b>Total gastos generales</b>	<b>13.409</b>	<b>8.985</b>
% Total gastos generales / Margen	24,7%	19,2%

Los principales incrementos se producen en sueldos y salarios, debido al mayor número de trabajadores existentes en la compañía y al incremento salarial anual, y en servicios exteriores como resultado principalmente del incremento de actividad que ha experimentado Bami en sus divisiones de patrimonio y promoción.

#### **IV.2.3. Impacto de la participación de Metrovacesa en los resultados 2002 de Bami.**

En el 2002, los ingresos directos de la participación en Metrovacesa han alcanzado, para Bami, los 16,9 millones de euros. Hay que recordar que la imputación de beneficios no es por el ejercicio completo sino sólo desde el momento de la adquisición del paquete accionarial.

Los gastos financieros directos del préstamo sindicado solicitado para la adquisición de las acciones de Metrovacesa han significado 15,2 millones de euros, lo que unido a la amortización del fondo de comercio del ejercicio (que ha ascendido hasta los 11,2 millones de euros) resulta un total de 26,4 millones de euros. No obstante, estos gastos financieros producen un efecto positivo en la cuenta de resultados debido a que los intereses son fiscalmente deducibles por encima de la tasa impositiva media de la empresa. Este efecto positivo en 2002 ha alcanzado los 5,3 millones de euros.

Por tanto el resultado neto de la participación de Metrovacesa en 2002 ha sido de unas pérdidas de 4,2 millones de euros.

No obstante, según el cálculo en 2001 del NAV<sup>5</sup> por acción de Metrovacesa realizado por la propia compañía a partir de la valoración de Richard Ellis, esta participación tiene un impacto positivo en el NAV por acción de Bami en 2002 con un aumento de 0,31 euros por acción.

---

<sup>5</sup> NAV: Net Asset Value – Valor Neto de mercado de los activos -

### IV.2.3. Valoración de los activos de la Sociedad

El ejercicio 2002 ha sido el primero en el que el tasador independiente CB Richard Ellis ha evaluado, según la base de “valor de mercado”, todo los activos inmobiliarios de Bami. Esto servirá, fundamentalmente, para que tanto los gestores como los accionistas de la sociedad conozcan con mayor exactitud el valor de la empresa.

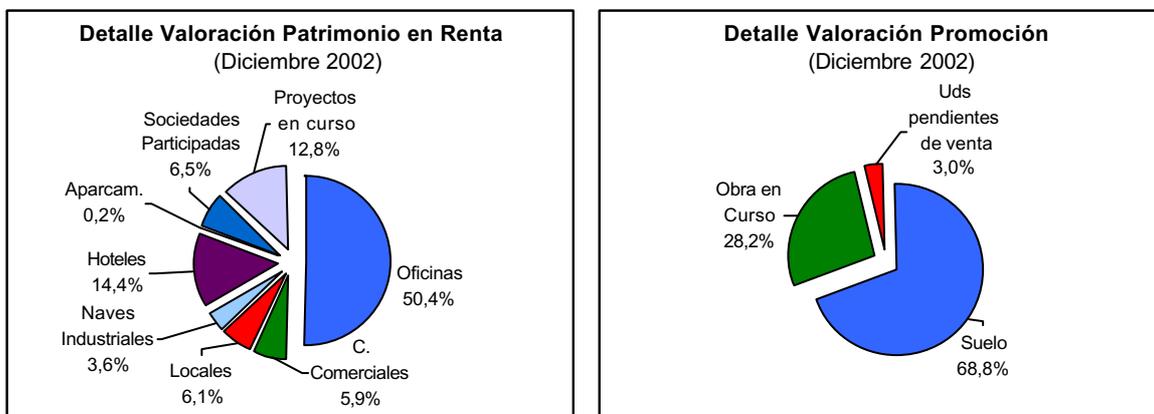
El valor total de mercado de los activos de la compañía, según Richard Ellis, alcanzó la cifra de 1.046 millones de euros. Dentro de los activos inmobiliarios, Richard Ellis ha distinguido tres partes fundamentales: edificios en renta, solares para promoción y obra en curso. Además, ha valorado las unidades pendientes de venta del área de promoción.

#### **Valoración de Activos de Bami**

Miles de Euros

<u>Patrimonio en renta</u>	<u>281.084</u>
<u>Promoción</u>	<u>764.961</u>
<b><u>Total Valoración</u></b>	<b><u>1.046.045</u></b>

El desglose porcentual del valor de la división de patrimonio y de promoción se detalla en los gráficos siguientes:



Con la valoración de los activos de la compañía, se ha calculado el NAV<sup>6</sup> de BAMI a 31 de diciembre de 2002 que se detalla en la tabla siguiente:

<b>Cálculo de NAV neto</b>		<b>BAMI</b>
<b>GAV patrimonio</b>		<b>281.084</b>
- Valor contable patrimonio		-260.798
<b>= Plusvalías Brutas Patrimonio</b>		<b>20.286</b>
<b>Plusvalías netas Patrimonio</b>		<b>17.243</b>
<b>GAV existencias</b>		<b>764.961</b>
- Valor contable existencias		-381.245
<b>= Plusvalías Brutas existencias</b>		<b>383.716</b>
<b>Plusvalías Netas existencias</b>		<b>249.415</b>
Fondos propios		318.519
Plusvalías Brutas Patrimonio		20.286
Plusvalías Brutas Existencias		383.716
Inversiones financieras + Concesiones		-18.122
+ Ajustes Metrovacesa antes de impuestos		35.768
<b>NAV</b>		<b>740.167</b>
<b>NAV por acción antes impuestos</b>		<b>7,6</b>
Fondos propios		318.519
Total Plusvalías Netas		254.879
+ Ajustes Metrovacesa		-47.269
<b>= NAV neto de Impuestos</b>		<b>526.129</b>
<b>NAV por acción después de impuestos</b>		<b>5,4</b>

El valor neto patrimonial total de Bami a 31 de diciembre de 2002 después de impuestos asciende a 526,1 millones de euros lo que supone un NAV neto por acción de 5,4 euros.

El total de plusvalías netas de los activos de Bami han alcanzado los 254,9 millones de euros que se desglosan de la siguiente forma: 249,4 millones de euros corresponden a plusvalías sobre existencias, es decir, solares y terrenos, y, obras en curso y productos terminados, 17,2 millones corresponden a plusvalías de inmovilizado en renta y se realiza un ajuste negativo correspondiente a las inversiones financieras de un total de 11,7 millones de euros.

La acción de Bami cerró el año con una cotización de 3,17 euros por acción, por tanto estaba cotizando con un descuento sobre NAV de un 58,3% y sobre el NAV neto del 41,3%.

### **IV.3. CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES**

#### **IV.3.1. Situación de los mercados en los que opera Bami**

El principal mercado en el que opera la sociedad es el de la vivienda libre para primera residencia destinada a economías familiares con un poder adquisitivo medio.

Los ingresos derivados de la venta de viviendas y del alquiler de inmuebles no presentan en el caso de BAMI ningún comportamiento estacional significativo, dentro del año natural.

El sector inmobiliario tiene, al igual que la mayoría de los sectores económicos, un carácter cíclico, es decir, que la evolución de las ventas y los resultados está influenciada por la evolución del ciclo económico.

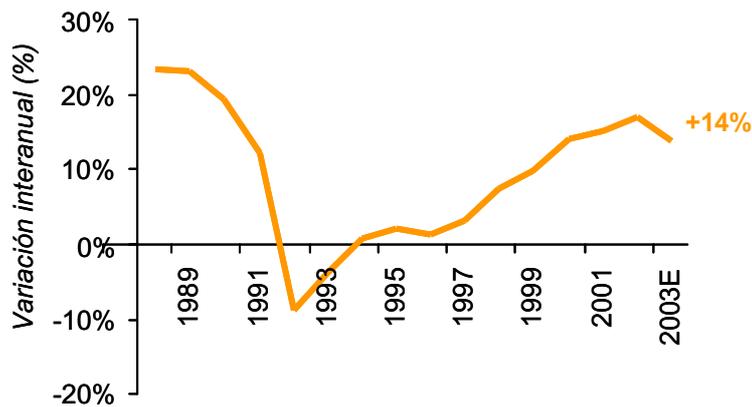
A pesar de los continuos pronósticos realizados por los analistas del sector en los tres últimos años alertando del final de la tendencia alcista del mercado de la vivienda, no se ha dado durante el 2002 una señal en la evolución de las ventas de la empresa que confirmen dichos temores.

De hecho en el 2002 las ventas comerciales han aumentado un 24% respecto a las unidades contratadas o señaladas al cierre del 2001, pasando de 1.184 viviendas contratadas y señaladas al cierre del 2001 (85% contratadas y 15% señaladas) a 1.466 unidades al cierre del 2002, de las cuales un 89% estaban contratadas y un 11% señaladas.

Aún así BAMI es consciente de que la situación actual del mercado en términos de variación de precio y número de viviendas vendidas no es sostenible en el largo plazo. La Sociedad entiende que tiene que producirse en algún momento futuro una ralentización tanto en el crecimiento del precio de la vivienda como en el número de viviendas.

Las previsiones en cuanto a variación de precios de los analistas especializados para el 2003 están en un rango que va del 10% al 14%.

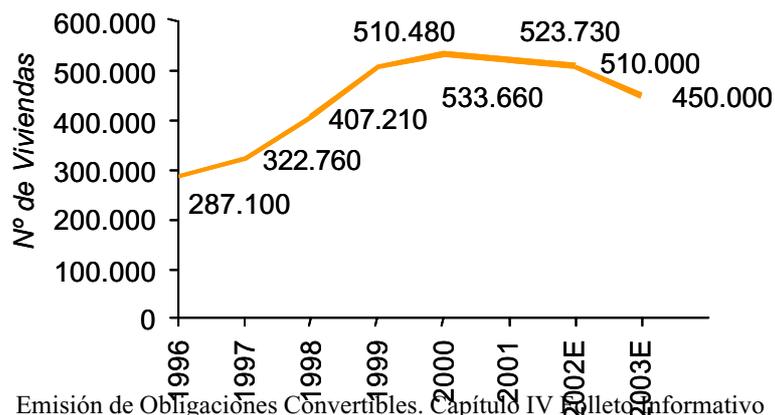
### Incremento anual del precio de la vivienda (%)



Fuente: Ministerio de Fomento y Aguirre Newman para el 2003E

En cuanto al número de viviendas iniciadas, se espera que en el 2003 se confirme la tendencia iniciada en el 2000 de suave ralentización y se tienda a cerrar el año con un volumen de viviendas iniciadas en torno a las 450.000 unidades.

### Viviendas iniciadas



Emisión de Obligaciones Convertibles. Capítulo IV. Folleto Informativo

En cuanto a las principales variables que van a condicionar la evolución del mercado de la vivienda cabe destacar las siguientes:

- ***Evolución del crecimiento económico.*** Aunque en el 2002 se confirmó la desaceleración del crecimiento en la zona europea, las previsiones de la OCDE y la Comisión Europea para el 2003 señalan hacia un cierto repunte del crecimiento del PIB. Se prevé una moderada recuperación en los países de la OCDE (entorno al 2,2%) y un crecimiento del PIB del 2,5% para España, manteniendo el diferencial positivo de crecimiento que la economía española mantiene desde 1994 respecto a la economía europea.
- ***Empleo.*** Las estimaciones para el año 2003 hacen prever una escasa variación en el nivel de desempleo respecto a los niveles del 2002, del 11,2%. Se estima que el crecimiento de la economía española permita aumentar el número de personas empleadas en un 2% (crecimiento sensiblemente superior al de la zona euro), manteniéndose constante la tasa de paro (por crecimiento en la misma medida del número de personas activas con voluntad de encontrar trabajo).
- ***Tipos de interés.*** La desaceleración del crecimiento en el 2002 y la bajada de los tipos de interés de Estados Unidos ha provocado una importante relajación de la política monetaria europea que ha permitido que los tipos de interés vuelvan a mínimos históricos. Esta situación, que se estima que permanezca durante buena parte del 2003, contribuirá al crecimiento de la economía española y a reducir el aumento del esfuerzo que supone la compra de una vivienda.

En definitiva se estima que en el 2003 se va a mantener en el mercado de la vivienda la situación del 2002. El menor crecimiento económico será probablemente compensado por un mayor número de empleados y por una relajación de los tipos de interés. Se espera por tanto:

- Una leve ralentización del crecimiento del precio de la vivienda en comparación con los crecimientos experimentados en los últimos años.
- Mantenimiento de la tendencia actual de reducción del número de viviendas iniciadas hacia el nivel de las 450-460 mil unidades.

#### **IV.3.2 Eventual dependencia del emisor de patentes y marcas**

No existe dependencia de BAMI, S.A. Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos respecto de cualquier patente o marca.

### **IV.3.3 Políticas de investigación y desarrollo**

La Sociedad no mantiene actualmente ninguna política de investigación y desarrollo, al no ser necesaria para el buen cumplimiento del objeto social.

### **IV.3.4 Indicación de cualquier litigio o arbitraje significativo**

No existe situación de litigio o arbitraje de toda clase que afecte a la Sociedad, que pueda afectar a la solvencia, el valor neto patrimonial o la apreciación pública de las acciones sociales.

El Consejo de Administración de BAMI, en función del asesoramiento jurídico recibido, formó su opinión de que la resolución de la Comisión Nacional del Mercado de Valres que suspendía los derechos políticos de la participación de BAMI en Metrovacesa podría no ser ajustada a Derecho; no obstante, sin perjuicio de los recursos contencioso-administrativos que, en su caso, procedan, y en aras de la mejor defensa de los intereses sociales, el Consejo de Administración ha decidido, dado el carácter ejecutivo de la referida resolución, la formulación inmediata de una Oferta Pública de Adquisición, que debe permitir a BAMI recuperar, sin más dilación, el pleno ejercicio de los derechos derivados de las acciones de METROVACESA de su propiedad.

Los miembros del Consejo de Administración de METROVACESA, Sres. Rivero Valcarce, González García, López de Hierro Bravo y Gracia Barba solicitaron por separado ante la Audiencia Nacional la adopción de medidas cautelares provisionales en aplicación del artículo 136.2 de la Ley de la Jurisdicción y contra la citada resolución de la CNMV de 19 de mayo de 2003, e interpusieron también separadamente contra esta resolución recurso contencioso-administrativo. La Audiencia Nacional ha desestimado la tramitación como precautelares de las medidas solicitadas, ordenando, que se tengan por interpuestos los recursos y que se forme pieza separada de suspensión.

A 31 de diciembre de 2002, BAMI tenía avales y garantías por importe de 54,4 millones de euros. La naturaleza de estos avales se divide en dos tipos:

- Avales ante Tribunales Económicos Administrativos por recursos presentados como consecuencia de las controversias derivadas de las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal por importe de 3,6 millones de euros.
- Avales ante Ayuntamientos, otras entidades y persona físicas para garantizar la terminación de obras de urbanización y construcción, desembolsos por adquisición de

activos, etc., propios de la actividad promotora de la sociedad por un importe de 50,8 millones de euros.

La sociedad cuenta con unas provisiones para riesgos y gastos por importe de 4,98 millones de euros, importe que incluye, entre otros, los importes estimados por el Grupo BAMI para hacer frente a la resolución de las impugnaciones presentadas en relación con las liquidaciones de diversos impuestos, contribuciones, tasas y otras posibles contingencias por litigios y responsabilidades.

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 la Sociedad o de las filiales, actuales o absorbidas ni por la contabilización de sus impuestos diferidos.

A fecha de hoy, Bami no tiene constancia de ninguna impugnación realizada sobre acuerdos tomados en los Consejos de Administración de la compañía o acuerdos aprobados en Junta General de Accionistas.

#### **IV.4 INFORMACIONES LABORALES**

La plantilla media del Grupo BAMI en el ejercicio 2002 se compone de 97 personas, lo que supone un aumento de 11 personas respecto al personal existente al ejercicio cerrado en el 2001.

La evolución de la plantilla de BAMI individual y consolidado y su composición en los tres últimos ejercicios se resume en el cuadro a continuación:

##### **Evolución de la plantilla de Grupo Bami**

	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>	<b>1999/00</b>
Directivos	19	20	15
Técnicos	54	14	10
Administrativos	24	48	18
Otros		4	7
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>86</b>	<b>50</b>

##### **Evolución de la plantilla de Bami individual**

	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>	<b>1999/00</b>
Directivos	19	20	15
Técnicos	54	14	10
Administrativos	18	48	18
Otros		4	5
<b>Total</b>	<b>91</b>	<b>86</b>	<b>48</b>

BAMI puso en vigor durante el ejercicio 1999/2000, un Plan de incentivos, retribución variable y fidelización para el Personal de dirección con antigüedad superior a tres años. Se trata de una retribución complementaria determinada en función del grado de consecución de los objetivos marcados para cada área de responsabilidad.

Se materializa en un pago único que el beneficiario puede a su conveniencia aplicar, en la proporción que desee, a retribución monetaria, seguro de vida o inversión en acciones de BAMI a precio de mercado. El tratamiento de dicho pago, es de retribución complementaria en efectivo y/o especies. El importe total pagado por este concepto, durante el ejercicio 2002, ha sido de 364.232 Euros.

Los miembros del Consejo de Administración de BAMI, no están comprendidos en el plan.

No existen en BAMI planes futuros en materia de pensiones ni de seguros de vida ni ningún otro tipo de retribución, ni existe la voluntad de crearlos

## **IV.5 POLÍTICA DE INVERSIONES**

### **IV.5.1. Descripción cuantitativa de las principales inversiones, incluidos los intereses adquiridos en otras empresas, tales como acciones, participaciones, obligaciones, etc., realizadas durante los tres últimos ejercicios y en el ejercicio en curso.**

En el transcurso de los tres últimos ejercicios las inversiones más importantes realizadas por la sociedad han sido la adquisición del 95% del capital social de INMOBILIARIA ZABÁLBURU y la compra de la participación del 23,9% en Metrovacesa, posteriormente incrementada al 24,99%. Estas operaciones han permitido, como ya se ha expuesto, un incremento sustancial de la presencia de la sociedad en el sector de patrimonio en renta y una intensificación de la diversificación geográfica de la actividad de promoción.

En la tabla siguiente se detallan las principales inversiones realizadas por la sociedad en los últimos 3 ejercicios:

## Detalle de inversiones realizadas el los tres últimos ejercicios

Millones de euros

	2.002	2.001	1999/00
Inversiones en suelo	95,8	47,8	38,9
Inversiones en patrimonio	9,1	16,5	19,2
Inversiones patrimonio en curso	8,3	2,6	0,0
Inversiones financieras	563	1,3	296
<b>Total Inversiones</b>	<b>676,0</b>	<b>68,2</b>	<b>354,4</b>

En el ejercicio del 2002, las principales inversiones realizadas se resumen a continuación:

### 1. Inversión en suelo:

A lo largo del 2002 se ha comprado suelo por un importe total de 95,8 millones de euros. Las principales adquisiciones se han realizado en Barcelona, Málaga y A Coruña. A continuación se detalla la totalidad del suelo adquirido durante el 2002:

Delegación	Suelo	M2		Inversión (Miles €)
		Uds. Vivienda	Edificables	
Algeciras	Alamillos Este	650	60.980	6.010
Asturias	Corona de Oviedo I	55	5.560	3.946
Asturias	Corona de Oviedo II	72	9.382	6.415
Barcelona	Esplugues de Llobregat	76	7.886	9.090
Barcelona	Diagonal 600	20	4.296	14.617
Cantabria	Tetuan 86	97	9.556	7.848
A Coruña	O Portiño	1.170	111.366	16.646
Málaga	Huerta Nueva	595	50.425	11.521
Málaga	P-3	122	19.164	2.518
Murcia	Churra	257	30.934	7.347
Murcia	El Puntal	52	6.627	1.548
Valencia	El Puig	300	28.327	7.831
Valencia	Canet Playa	45	3.130	489
<b>Total</b>		<b>3.511</b>	<b>347.633</b>	<b>95.827</b>

Estas inversiones se han financiado mediante pólizas de crédito para la compra de suelo (39% - este tipo de financiación pasará a préstamo subrogable una vez comenzadas las promociones correspondientes), con hipotecarios (30% - con garantía de los suelos hipotecados) y el resto con recursos propios de la sociedad.

### 2. Patrimonio en renta:

Durante el ejercicio 2002 Bami ha invertido 6.345 miles de euros en un inmueble localizado en Madrid ciudad (San Sotero, 3), con una SBA de 3.600 m<sup>2</sup> sobre rasante, y unas rentas anuales de 701 miles de euros, lo que supone una rentabilidad media de las inversiones del 11,05%.

Las inversiones en patrimonio se han financiado en un 85% mediante un préstamo hipotecarios ligados a dicho activo y el resto mediante recursos propios de la empresa. La financiación del 85% sobre el valor de adquisición del inmueble sería del 67% sobre valor actual de mercado según la valoración realizada a fecha de diciembre 2002 por CB Richard Ellis.

### **3. Residencias para la 3ª edad**

En el ejercicio 2002 Bami ha realizado las siguientes inversiones en esta división:

- En Castellar del Vallés (Barcelona) se ha adquirido un suelo con una edificabilidad aproximada de 6.800 m<sup>2</sup> para la construcción de una residencia de 180 plazas. La inversión realizada asciende a 1 millón de euros aunque se prevé que alcance los 7,7 millones (hasta su puesta en explotación).
- Se ha adquirido también un solar en Carabanchel para la promoción de una residencia de unas 200 plazas. La inversión realizada ha sido de 3,1 millones de euros. La inversión total estimada para el desarrollo de esta residencia es de 10 millones de euros.

Las inversiones realizadas sobre estos suelos se han financiado con recursos propios de la sociedad

### **4. Participadas financieras:**

A lo largo del ejercicio 2002 se han producido las siguientes inversiones en las empresas participadas por Bami:

- Con fecha 14 de noviembre de 2002, se eleva a público la aprobación en Junta General Extraordinaria de Accionistas de 28 de junio de 2002 la ampliación en 7.627 miles de euros del capital social de BAMI como consecuencia de la adquisición del total del capital social de la entidad española Holding Jaureguizahar 2002, S.A. mediante la emisión de 4.100.454 nuevas acciones representadas por anotaciones en cuenta de 1,86 euros de valor nominal cada una. Estas acciones tienen asociada una prima de emisión de 1,24 euros por acción.

Estas acciones se desembolsan íntegramente en el momento de la suscripción mediante la aportación de las acciones constitutivas del capital social de la entidad Holding Jaureguizar 2002, S.A.

- En el tercer trimestre de 2002 se notificó al mercado la constitución de la sociedad Planiger, S.A., en la que Bami participa en un 35%, y el resto de socios son Geroplan (25%), Caja Castilla la Mancha y EBN Alisma (15% cada uno) y EBN Banco con un 10%. El objeto de esta filial es desarrollar un plan de inversiones en seis centros de la tercera edad concertados con la administración pública. La inversión realizada por Bami en esta sociedad asciende a 1,6 millones de euros.
- En Junio de 2002 se produjo la adquisición de una participación de especial relevancia para la compañía. El día 4 de junio Bami firmó un contrato con el BBVA y BBVA-IA para la adquisición de 14.921.316 acciones, representativas del 23,9% del capital social de la sociedad inmobiliaria cotizada METROVACESA, S.A. El precio acordado por dicha participación fue de 36,55 euros por acción, es decir un total de 545,4 millones de euros. Para hacer frente al pago de las acciones, Bami firmó un crédito sindicado dirigido por el Banco Popular y codirigido por EBN Banco y BBVA por un importe total de 550 millones de euros. En el mencionado crédito han participado otras entidades financieras. Como garantía Bami ha pignorado las acciones de Metrovacesa.

La amortización del préstamo sindicado se realizará acorde a los siguientes conceptos:

**Repago financiación compra 23,9% MVC**

Miles de Euros

<b>Principal préstamo</b>	<b>550.000</b>
<b>Forma de repago</b>	
Ampliación de capital	27,3%
Dividendos MVC	12,8%
Recursos Bami	16,0%
Refinanciación 2005	43,9%

Bami amortizará el préstamo sindicado mediante una ampliación de capital (27,3%), con la aportación de dividendos de Metrovacesa (12,8%) y con fondos propios generados por la propia sociedad (16%). El resto (43,9%) se estima refinar antes de la finalización del préstamo sindicado actual (Julio

2005) con el objetivo de repagarlo con los cash flows futuros obtenidos por la compañía.

Durante el 2003, Bami ha incrementado su participación en Metrovacesa hasta el 24,99% (ver capítulo III-Epígrafe 7).

#### IV.5.2.Indicaciones relativas a las principales inversiones en curso de realización.

La evolución de las inversiones estimadas por Bami para los próximos ejercicios se detalla en la tabla siguiente:

##### **Inversiones estimadas Bami 2003-2007<sup>7</sup>**

Miles de euros

	<b>2.003</b>	<b>2.004</b>	<b>2.005</b>	<b>2.006</b>	<b>2.007</b>
<b>Total Inversiones</b>	<b>54.422</b>	<b>75.432</b>	<b>92.504</b>	<b>102.137</b>	<b>118.202</b>
% Suelo	87,8%	77,3%	78,8%	82,6%	80,3%
% Patrimonio en renta	6,3%	14,5%	11,1%	10,9%	13,6%
% Patrimonio en curso	2,3%	4,2%	4,7%	1,6%	1,9%
% Residencias	3,7%	4,0%	5,4%	4,9%	4,2%
% Total Inversión	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Como puede observarse, aproximadamente el 80% de las inversiones futuras de la compañía se realizarán en compras de suelo para continuar creciendo dentro de la actividad de promoción, línea principal de actividad de la sociedad.

La financiación de estas inversiones se realizará:

- *Suelos*: se financiarán con pólizas de crédito para la compra de suelo o con préstamos hipotecarios (con la garantía de dichos suelos). Estos préstamos posteriormente pasan a préstamos subrogables una vez que se comience la construcción junto con la obra en curso.
- *Inversión en patrimonio para renta*: se estima realizar entre el 70% - 80% de estas inversiones mediante préstamos hipotecarios con garantía de los mismos.
- *Inversión en residencias y obra en curso*: financiación mediante préstamos hipotecarios (70% - 80%) y recursos propios

<sup>7</sup> Inversiones estimadas Bami: no se incluye la obra en curso al ser considerada un coste recurrente parte del proceso productivo de la división de promoción.

A continuación se detallan las inversiones para cada una de las divisiones:

- **Promoción residencial, inversión en suelo.**

El plan actual de compra de suelo para los próximos ejercicios se resume en el cuadro a continuación:

**Inversión estimada en suelo 2003-2007 Bami**

Miles de Euros

	<b>2.003</b>	<b>2.004</b>	<b>2.005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Inversión anual	47.767	58.329	72.863	84.342	94.913

Del total de compras de suelo prevista para el ejercicio de 2003 (47,8 millones de euros), a 31 de marzo de 2003 se habían realizado inversiones por valor de 32,9 millones de euros con el siguiente detalle:

**Compras de Suelo Enero- Marzo 2003 Bami**

<b>Suelo</b>	<b>Delegación</b>	<b>Importe (Mln €)</b>	<b>Superficie (m2)</b>
Alamillos Este	Algeciras	6,0	60.980
Parque Dorado	Alicante	10,9	28.166
Parque Paraiso	Alicante	10,2	26.054
Alhaurin	Málaga	4,5	24.252
Otros		1,3	
<b>Total Inversión</b>		<b>32,9</b>	<b>139.452</b>

Es de destacar que el suelo a comprar en los próximos ejercicios no está destinado a convertirse en facturación por venta de viviendas hasta como mínimo el ejercicio del 2007. Con el suelo actualmente propiedad de BAMI se prevé atender todos los objetivos de facturación hasta el 2006-2007 y de parte de los años siguientes.

Con las compras de suelo programadas se prevé atender la facturación de parte del ejercicio del 2007, pero principalmente están destinadas a mantener un ritmo de crecimiento sostenible de la facturación por ventas de viviendas más allá del 2007.

Se trata por tanto de un programa de inversión flexible y sujeto a multitud de factores que pueden hacer recomendable su variación en el futuro.

- **Patrimonio en renta**

El plan de inversiones en patrimonio en renta para los próximos cinco ejercicios se resumen a continuación:

**Inversión en Patrimonio Bami 2003-2007**

Miles de euros

	<b>2.003</b>	<b>2.004</b>	<b>2.005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Inversión en Patrimonio	3.405	10.950	10.270	11.125	16.039
Inversión en Proyectos	1.250	3.153	4.371	1.670	2.250
<b>Total Inversiones</b>	<b>11.465</b>	<b>14.103</b>	<b>14.641</b>	<b>12.795</b>	<b>18.289</b>

Se ha diferenciado entre la inversión destinada a inmuebles en renta ya construidos y la inversión en el desarrollo de los proyectos de patrimonio propiedad de la sociedad.

A 31 de marzo de 2003, las inversiones realizadas en patrimonio en renta ascendían a 380 miles de euros

Al igual que en el caso de promoción, este plan de inversiones está sujeto a revisiones futuras en función de las oportunidades de inversión, cambios en la situación prevista del mercado y cambios en la estrategia de la sociedad.

- **Residencias para la tercera edad.**

El sector de residencias para la tercera edad tiene para BAMI un alto interés estratégico. El plan de inversiones actual de la Sociedad consiste en invertir en la compra de suelo y posterior construcción de entorno a 3-4 residencias en los próximos 5 años

De cumplirse el objetivo previsto por la sociedad, la inversión total estimada sería aproximadamente de 15-20 millones de euros.

Como ya se ha comentado anteriormente, durante el 2002 se ha invertido en suelos en Carabanchel (Madrid) y Castellar del Vallés (Barcelona) para proceder al desarrollo de Residencias.

Estas dos compras quedaron formalizadas en el primer trimestre del 2002 y han supuesto una inversión de 4,1 millones de euros, un 13% del volumen de inversiones previsto para el periodo 2002-2007.

- **Residencias para estudiantes.**

En el sector de residencias de estudiantes, BAMI no participa de forma directa, sino que lo hace a través de CAMPUS PATRIMONIAL, S.A.. Esta sociedad, en la que BAMI participa en un 44%, se dedica a la búsqueda de suelo para proyectos de residencias de estudiantes.

CAMPUS PATRIMONIAL no construye ni explota las residencias y centra su actividad en la subcontratación de la construcción de las residencias llave en mano y en la concertación con un explotador del contrato de alquiler de las mismas.

CAMPUS PATRIMONIAL tiene firmado un acuerdo marco con GESTRIM, sociedad francesa especializada y líder en el mercado francés en la explotación de residencias de estudiantes, por el que los proyectos de residencias antes de ser iniciados se aprueban por ambas partes. CAMPUS se compromete a la entrega de la residencia y GESTRIM se compromete a su explotación y al pago de las rentas acordadas en un comienzo.

CAMPUS PATRIMONIAL inició su actividad a mediados del 2001. En la actualidad tiene dos proyectos en curso, uno en Burjassot (Valencia) y otro en Sevilla.

Respecto al plan de inversiones de BAMI en la sociedad, es difícil establecer un programa, debido a que el ritmo de desarrollo de CAMPUS dependerá de las oportunidades que sea capaz de generar.

En general, las residencias representan una inversión unitaria del entorno de los 4-5 millones de euros, de los cuales, un 60-70% es financiado mediante préstamo hipotecario. El resto de la inversión 1,2-2 millones de euros debería ser financiado con fondos propios, de los que BAMI debería aportar el 44%.

En el primer trimestre del 2003 la sociedad no ha acordado la inversión en ningún proyecto adicional a los dos que tiene en curso.

Las inversiones de CAMPUS para los años 2003-2007 se estima se sitúen entre los 12 y los 15 millones de euros, con una inversión mínima de 1 o 2 residencias

anuales, lo cual supondría una inversión anual de BAMI del entorno de los 5,3 – 6,6 millones de euros para dicho periodo.

- **Participadas financieras.**

Durante el primer trimestre 2003, Bami ha incrementado su participación estratégica en Metrovacesa hasta el 24,99% con una inversión adicional de 16,9 millones de euros.

A fecha de la firma del presente Folleto Informativo no pueden preverse inversiones adicionales en este tipo de participadas, lo cual no quiere decir que este tipo de inversiones por su interés estratégico no sean un objetivo de la empresa.

## CAPÍTULO V

### EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE LA SOCIEDAD

#### **V.1 Informaciones contables individuales**

##### **V.1.1 Cuadro comparativo del balance y cuenta de pérdidas y ganancias**

Los principios y criterios más significativos aplicados por Bami según la adaptación sectorial del Plan General Contable a las empresas inmobiliarias serían los relativos a existencias e ingresos y gastos.

En existencias se incluyen, básicamente, las promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Estas promociones se valoran a coste de construcción que incluye el solar, el de los proyectos de la financiación hasta el final de la promoción, los costes subcontratados y otros costes directos e indirectos imputables a las mismas. Las existencias se valoran a su coste de adquisición, incrementado en todos los gastos incurridos en su urbanización en su urbanización y promoción o al valor estimado de realización si éste fuera menor dotando, en su caso, las correspondientes provisiones por depreciación de existencias.

Los ingresos correspondientes a las ventas de promociones inmobiliarias desarrolladas por la sociedad están constituidos por el importe establecido en los contratos que corresponden a inmuebles que se encuentren en condiciones de entrega material a los clientes durante el ejercicio o cuya construcción esté sustancialmente terminada.

Los ingresos provenientes de ventas de inmovilizado se recogen como resultados extraordinarios por lo que no forman parte de los ingresos de explotación.

Con carácter general, los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria.

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

En el año 2000, Bami cerró un ejercicio de dos meses (noviembre-diciembre) para ajustar su ejercicio social al año natural. En este folleto no se hace referencia a este ejercicio excepcional por su nulo valor comparativo.

El balance y la cuenta de resultados individual se incluyen en el punto I de este capítulo de manera informativa. Los comentarios de la evolución de los negocios se realizan en el punto II y se refieren a las cuentas consolidadas.

Bami presentó estado de cuentas consolidadas en los ejercicios de 1999/00 y 2002. En el ejercicio 2001, Bami no tuvo la obligación de presentar cuentas consolidadas a pesar de contar con sociedades participadas debido al escaso impacto de estas últimas en sus cuentas anuales.

**Balance de Situación Individual**

Importes en miles de euros

	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>	<b>1999/00<sup>1</sup></b>
<b>Inmovilizado</b>	<b>855.979</b>	<b>305.555</b>	<b>337.108</b>
Gastos de Establecimiento	8.901	11.759	813
Inmovilizado Inmaterial	16.989	17.914	26
Inmovilizado Material	244.875	253.094	39.885
Inmovilizado Financiero y Acc. Propias	575.535	17.360	296.384
Deudores a Largo Plazo	9.679	5.428	
<b>Fondo de Comercio</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gastos Distribuir Varios Ejercicios</b>	<b>10.133</b>	<b>452</b>	<b>3.867</b>
<b>Circulante</b>	<b>568.577</b>	<b>401.521</b>	<b>176.860</b>
Existencias	378.031	286.347	128.647
Deudores	166.876	112.286	41.376
Disponibles	23.670	2.877	6.645
Ajustes		11	191
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.434.689</b>	<b>707.528</b>	<b>517.835</b>
<b>Fondos Propios</b>	<b>309.230</b>	<b>263.486</b>	<b>57.597</b>
Capital	180.305	156.980	46.583
Reservas	104.417	84.874	10.865
Resultado	24.508	21.632	149
<b>Ingresos a Distribuir</b>		<b>311</b>	<b>3</b>
<b>Provisiones a Largo Plazo</b>	<b>4.976</b>	<b>861</b>	<b>4.318</b>
<b>Acreedores a Largo Plazo</b>	<b>815.595</b>	<b>195.873</b>	<b>354.860</b>
Financieros	726.857	147.675	352.337
Comerciales	58.073	9.503	2.439
Otros	30.665	38.695	83
<b>Acreedores a Corto Plazo</b>	<b>286.592</b>	<b>232.027</b>	<b>95.709</b>
Financieros	174.838	142.636	50.669
Comerciales	101.663	85.047	44.604
Otros	10.091	4.344	436
<b>Provisiones Comerciales</b>	<b>16.613</b>	<b>13.287</b>	<b>4.374</b>
<b>Ajustes</b>	<b>1.683</b>	<b>1.683</b>	<b>978</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.434.689</b>	<b>707.528</b>	<b>517.835</b>

<sup>1</sup> En todo el folleto se ha obviado, por que carece de interés informativo, el ejercicio de dos meses (Nov-Dic 2000) que cerró la compañía para ajustar su ejercicio al año natural.

### Cuenta de Resultados Individual

Importes en miles de euros

	2.002	2.001	1999/00
<b>Ingresos</b>	<b>227.275</b>	<b>177.565</b>	<b>64.814</b>
Importe de la cifra de negocios	183.406	172.451	45.417
Aumento y trasposos de existencias	43.065	4.738	19.027
Trabajos efectuados para el inmovilizado	119		
Otros Ingresos de explotación	685	376	370
<b>Gastos</b>	<b>-194.465</b>	<b>-146.368</b>	<b>-59.568</b>
Disminución de las existencias		-19.255	
Aprovisionamientos	-169.923	-102.958	-53.598
Gastos de personal	-7.809	-6.679	-3.322
Dotaciones amortización inmovilizado	-7.292	-7.009	-920
Variación de las provisiones de tráfico	-4.211	-8.366	-484
Otros gastos de explotación	-5.230	-2.101	-1.244
<b>Beneficios de Explotación</b>	<b>32.810</b>	<b>31.197</b>	<b>5.246</b>
Resultados financieros	-15.743	-12.383	-4.753
<b>Beneficio Ordinario</b>	<b>17.067</b>	<b>18.814</b>	<b>493</b>
Resultado extraordinario	7.786	2.818	-344
<b>Beneficios antes de impuestos</b>	<b>24.853</b>	<b>21.632</b>	<b>149</b>
Impuesto sobre Sociedades	-345		
<b>Beneficio Neto</b>	<b>24.508</b>	<b>21.632</b>	<b>149</b>

**V.1.2. Se incluyen como anexo las cuentas anuales individuales de Bami correspondientes al ejercicio 2002.**

## V.2 Información contable del Grupo Bami

### V.2.1 Balance de situación y cuenta de resultados consolidada del grupo Bami comparados con los tres últimos ejercicios cerrados.

En el ejercicio 2001 la sociedad no tenía obligación de presentar estado de cuentas consolidada por lo que los datos de ese ejercicio corresponden a las cuentas anuales individuales de Bami.

#### **Balance de Situación**

Importes en miles de euros

	<b>Consolidado 2.002</b>	<b>Individual 2.001</b>	<b>Consolidado 1999/00</b>
<b>Accionistas Desembolsos no exigidos</b>	<b>44</b>		<b>0</b>
<b>Inmovilizado</b>	<b>491.666</b>	<b>305.555</b>	<b>294.742</b>
Gastos de Establecimiento	9.023	11.759	3.863
Inmovilizado Inmaterial	17.003	17.914	17.453
Inmovilizado Material	261.683	253.094	258.167
Inmovilizado Financiero y Acciones Propias	194.278	17.360	15.259
Deudores a Largo Plazo	9.679	5.428	
<b>Fondo de Comercio</b>	<b>389.434</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gastos Distribuir Varios Ejercicios</b>	<b>10.133</b>	<b>452</b>	<b>4.023</b>
<b>Circulante</b>	<b>570.657</b>	<b>401.521</b>	<b>299.322</b>
Existencias	381.245	286.347	243.356
Deudores	163.190	112.286	47.912
Disponibles	26.203	2.877	7.863
Ajustes	19	11	191
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.461.934</b>	<b>707.528</b>	<b>598.087</b>
<b>Fondos Propios</b>	<b>318.519</b>	<b>263.486</b>	<b>57.597</b>
Capital	180.305	156.980	46.583
Reservas	104.093	84.874	10.865
Resultado	34.121	21.632	149
<b>Ingresos a Distribuir</b>	<b>12</b>	<b>311</b>	<b>9</b>
<b>Socios Externos</b>	<b>-49</b>	<b>0</b>	<b>7.207</b>
<b>Diferencia Negativa Consolidación</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Provisiones a Largo Plazo</b>	<b>4.976</b>	<b>861</b>	<b>1.557</b>
<b>Acreedores a Largo Plazo</b>	<b>828.114</b>	<b>195.873</b>	<b>391.898</b>
Financieros	739.351	147.675	355.709
Comerciales	58.073	9.503	4.861
Otros	30.690	38.695	31.328
<b>Acreedores a Corto Plazo</b>	<b>291.915</b>	<b>232.027</b>	<b>134.211</b>
Financieros	174.838	142.636	52.483
Comerciales	106.887	85.047	78.973
Otros	10.190	4.344	2.755
<b>Provisiones Comerciales</b>	<b>16.613</b>	<b>13.287</b>	<b>4.617</b>
<b>Ajustes</b>	<b>1.683</b>	<b>1.683</b>	<b>991</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.461.934</b>	<b>707.528</b>	<b>598.087</b>

Los principales comentarios que cabe realizar sobre el balance de situación de Bami y su evolución son los siguientes:

El total del balance ha experimentado un crecimiento del 102%, pasando de 707,5 a 1.461,9 millones de euros. Este aumento encuentra su causa principal en la compra del 23,9% del capital social de la sociedad inmobiliaria cotizada Metrovacesa.

a) Respecto al Activo:

- El inmovilizado ha experimentado un crecimiento de 185,8 millones de euros, pasando de 305,5 a 491,7 millones de euros. El crecimiento en términos porcentuales ha sido del 60%.
- La partida que ha propiciado la mayor parte del aumento es la de inmovilizado financiero que ha crecido un 1119% hasta los 194,3 millones de euros con motivo de la adquisición del 23,9% de Metrovacesa y su contabilización como participación puesta en equivalencia. El incremento producido en esta partida directamente por esta participación ha sido de 176,9 millones de euros.
- Se ha producido un aumento muy importante de la partida de fondo de comercio, que ha pasado a representar un 27% del balance de la compañía, debido, fundamentalmente, a la contabilización de 378,2 millones de euros como fondo de comercio neto procedente de la participación en Metrovacesa.
- El circulante ha crecido un 42% en este ejercicio. Todas las partidas han incrementado su volumen. La de existencias ha crecido un 33% hasta los 381,2 millones de euros, la de deudores a corto un 45% hasta los 163,2 millones de euros y la de disponible un 910% hasta los 26,2 millones de euros.
- El crecimiento de la partida de existencias se debe a las importantes compras de suelo que ha realizado la compañía en el ejercicio. La parte correspondiente a terrenos y solares ha alcanzado los 203,7 millones de euros, y al impulso de la actividad de promoción que se refleja en el aumento de la obra en curso que ha ascendido hasta los 151,6 millones de euros.
- La partida de depósitos y fianzas a corto, contenida en el epígrafe de “disponible” ha alcanzado los 14,1 millones de euros, si bien 13,7 millones de euros corresponden a las cuentas de reserva de amortización e intereses del préstamo sindicado para la compra de las acciones de Metrovacesa.

b) Los fondos propios de la compañía han crecido un 20% pasando de 263,5 a 318,5 millones de euros. Este incremento, de 55 millones de euros se desglosa, fundamentalmente, de la siguiente manera:

- Se han producido dos ampliaciones de capital que conjuntamente han supuesto un incremento de los fondos propios de 28,4 millones de euros (23,3 millones de euros de capital social y 5,1 de prima de emisión).
- Un aumento de fondos propios como consecuencia del resultado obtenido en el 2002, de 34,1 millones de euros.
- Reducción de los fondos propios por el pago de 7,2 millones en dividendos con cargo al resultado del ejercicio del 2001.

c) Respecto al resto del pasivo:

- La principal diferencia con el pasivo del balance del ejercicio anterior radica en la partida de acreedores financieros a largo plazo motivado, principalmente, por el crédito sindicado solicitado para el pago del paquete accionario de Metrovacesa.
- Los acreedores financieros a largo plazo han pasado de 147,7 a 739,4 millones de euros, lo que supone una evolución del 401%. El incremento ha sido de 591,7 millones de euros de los que 547,3 millones de euros corresponden al sindicado solicitado para el pago de las acciones de Metrovacesa.
- También hay que destacar en el apartado de acreedores a largo, el aumento de 48,6 millones de euros en la partida de acreedores comerciales que ha pasado de 9,5 a 58,1 millones de euros, como consecuencia de las compras de suelo realizadas en el ejercicio y del aumento de la partida de anticipos de clientes, derivado del impulso de la actividad de promoción.
- En cuanto a los acreedores a corto plazo, las deudas con entidades de crédito a corto han pasado de 142,6 a 174,8 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 22%. Los acreedores comerciales a corto han aumentado un total de 21,8 millones de euros, lo que ha supuesto un crecimiento del 25%, debido al mencionado impulso de la actividad de promoción. El resto de acreedores a corto ha crecido 5,8 millones de euros hasta situarse en los 10,2 millones de euros.

### **Fondo de Maniobra**

A continuación se muestra la evolución del fondo de maniobra de Bami en los tres últimos ejercicios cerrados de doce meses.

#### **Evolución del fondo de maniobra neto**

Miles de euros

	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>	<b>1999/00</b>
+ Existencias	381.245	286.347	243.356
+ Clientes	163.190	112.286	40.499
- Acreedores comerciales	-81.767	-50.749	-47.378
<b>= Fondo maniobra de explotación ajustado</b>	<b>462.668</b>	<b>347.884</b>	<b>236.477</b>
+ Otros deudores a corto plazo	20.998	0	0
-Otros acreedores no financieros a corto plazo	-35.310	-38.666	-34.350
<b>=Fondo de maniobra de explotación</b>	<b>448.356</b>	<b>309.218</b>	<b>202.127</b>
+ Disponible	26.203	2.877	7.863
+/- Financiación neta grupo	0	0	0
- Endeudamiento financiero a corto plazo	-174.838	-142.636	-52.483
<b>= Fondo de maniobra neto</b>	<b>299.721</b>	<b>169.459</b>	<b>157.507</b>
Fondo maniobra neto/total balance	21%	24%	15%
Fondo maniobra neto/existencias	79%	59%	65%

El fondo de maniobra de Bami ha experimentado un crecimiento del 7% de 1999/00 a 2001 y un 90% de 2001 a 2002 hasta alcanzar los 299,7 millones de euros. Esta cifra supone un 21% del total de activos de la sociedad y un 79% del valor contable de las existencias.

El principal aumento se ha percibido en el disponible que ha alcanzado a cierre de 2002 debido, principalmente, a las cuentas de reserva de amortización del préstamo sindicado obtenido para la adquisición de la participación en Metrovacesa.

El aumento del de las existencias de la compañía de un 33% a cierre de 2002 respecto al ejercicio anterior se explica, principalmente, por las compras de suelo para promoción realizadas por la compañía a lo largo de todo el ejercicio 2002, así como por un incremento de la actividad de promoción (se han comercializado un total de 1.466 unidades) y, por tanto de la obra en curso.

### **Gestión de Circulante**

El activo circulante está financiado, aproximadamente, por un 60% por pasivo a corto plazo y entorno a un 40% por pasivo a largo plazo.

De la parte de pasivo a corto plazo que financia el circulante, un tercio corresponde a subrogables, un tercio a la financiación de clientes y otro tercio a financiación hipotecaria.

En cuanto al pasivo a largo plazo que financia el circulante, un tercio, aproximadamente, corresponde a anticipos de clientes, un tercio a la financiación de los proveedores de suelo, y el resto a fondos propios de la compañía. En definitiva los fondos propios financian entre el 15% y 20% de la actividad de promoción inmobiliaria.

### **Fondo de Comercio de Consolidación**

De acuerdo con la normativa mercantil, el la diferencia entre el precio de adquisición de las acciones y el valor neto patrimonial de la participación debe computarse como fondo de comercio. Esta diferencia podrá reducirse asignando un mayor valor a los activos con el límite del valor de mercado.

El fondo de comercio de consolidación de la compañía ha alcanzado en el momento de cierre de 2002 la cifra de 389,4 millones.

La mayor parte de este fondo de comercio (concretamente 378,2 millones de euros) surge con la compra del paquete del 23,9% del capital de la sociedad cotizada Metrovacesa, S.A.

La amortización del fondo de comercio originado por la adquisición de las acciones de Metrovacesa se amortiza linealmente en 20 años, que es el período que se estima contribuirá a la obtención de beneficios para la sociedad.

La amortización correspondiente al fondo de comercio de consolidación en 2002 ha alcanzado los 11,3 millones de euros de los cuales 11,2 millones de euros corresponden a la amortización del fondo de comercio de Metrovacesa.

### Cuenta de Resultados Consolidada

Importes en miles de euros

	2.002	2.001	1999/00
Ingresos por Ventas	167.431	156.416	42.826
Ingresos Alquileres	16.001	16.035	2.591
Ingresos Servicios	103		
<b>= Cifra de Negocio</b>	<b>183.535</b>	<b>172.451</b>	<b>45.417</b>
+ Otros Ingresos	164	376	370
+ Existencias incorporadas	1.579	4.738	1
- Aprovisionamientos Netos	-127.845	-122.213	-34.572
- Gastos de Personal	-7.938	-6.679	-3.322
- Otros Gastos de Gestión	-5.471	-2.101	-1.244
<b>= Margen Explotación Bruto (EBITDA)</b>	<b>44.024</b>	<b>46.572</b>	<b>6.650</b>
- Amortizaciones	-18.775	-7.009	-920
+/- Variación de Provisiones	-4.211	-8.366	-484
<b>= Margen Explotación Neto</b>	<b>21.038</b>	<b>31.197</b>	<b>5.246</b>
+ Ingresos Financieros y Equivalencia	26.077	757	51
- Gastos Financieros	-21.957	-13.140	-4.804
<b>= Resultado Ordinario</b>	<b>25.158</b>	<b>18.814</b>	<b>493</b>
Resultado Extraordinario	9.246	2.818	-344
<b>= Beneficio antes de Impuestos</b>	<b>34.404</b>	<b>21.632</b>	<b>149</b>
- Impuestos	-356	0	0
<b>= Beneficio Neto</b>	<b>34.048</b>	<b>21.632</b>	<b>149</b>
Resultado Atribuido a Socios Externos	-73	0	0
<b>Resultado Sociedad Dominante</b>	<b>34.121</b>	<b>21.632</b>	<b>149</b>
<b>Cash Flow (beneficio+amort+provisiones)</b>	<b>57.107</b>	<b>37.007</b>	<b>1.553</b>

La cifra de negocios alcanzada en el ejercicio 2002 ha ascendido hasta los 183,5 millones de euros, lo que ha supuesto un crecimiento respecto al ejercicio anterior del 6,4%, o 11 millones de euros en términos absolutos.

El aumento de la cifra de negocios de la compañía se soporta en el significativo crecimiento de los ingresos por ventas de promoción, que han alcanzado los 167,4 millones de euros, un 7% más que lo obtenido en el ejercicio 2001.

Los ingresos por alquileres de la división de patrimonio se han mantenido por encima de los 16 millones de euros, a pesar del incremento en la venta de inmovilizado que se inició en el ejercicio pasado, con motivo de la racionalización del patrimonio de Inmobiliaria Zabálburu, y que ha continuado en el presente.

Además de los comentarios que ya se han realizado en cuanto a facturación y margen bruto, cabe realizar los siguientes respecto al resto de partidas de la cuenta de resultados:

El peso de los gastos de personal sobre la facturación de la compañía, ha aumentado, de forma moderada, 0,4 puntos porcentuales desde un 3,9% en el 2001 a un 4,3% en el 2002.

El margen bruto de explotación (EBITDA) se ha situado en 44 millones de euros. El EBITDA respecto a facturación ha pasado del 26,9% en el 2001 al 23,9% en el presente ejercicio, debido, principalmente, a que, a diferencia del ejercicio 2001, en el 2002 no se han contabilizado ventas de existencias de suelo.

El importante crecimiento en el total de las amortizaciones de la compañía se debe, principalmente, a la amortización del fondo de comercio de la participación que Bami ostenta en

Emisión de Obligaciones Convertibles. Folleto Informativo Completo. Capítulo V.

Metrovacesa. Concretamente, esta amortización ha supuesto un cargo en la cuenta de resultados de la compañía de 11,2 millones de euros. Para amortización del inmovilizado se han dotado un total de 7,4 millones de euros.

Otro aspecto muy destacable es el considerable aumento que han experimentado tanto los ingresos como los gastos financieros, ambos motivados, de nuevo, por la adquisición del paquete accionario de Metrovacesa.

Los ingresos financieros han aumentado, respecto al ejercicio 2001, en la cantidad de 25,3 millones de euros, hasta situarse en 26,1 millones de euros. Este incremento se debe, fundamentalmente a la contabilización de Bami de su parte en los beneficios de dos participadas financieras: Metrovacesa (16,9 millones de euros) y Parque Valladolid (7 millones de euros): Los beneficios de esta última se deben, fundamentalmente, a la venta del Centro Comercial de Zaratán.

Los gastos financieros, por su parte, han sufrido un aumento del 67% debido al préstamo sindicado obtenido por Bami para la compra de las acciones de Metrovacesa. Concretamente a esta partida corresponden un total de 15,2 millones de euros de gastos.

Se ha continuado con el proceso de racionalización y optimización del patrimonio adquirido con la absorción de Inmobiliaria Zabálburu, iniciado en el ejercicio 2001. Por este motivo, en el apartado de ingresos extraordinarios se ha producido un margen 9,7 millones asociado a las ventas de inmovilizado que han alcanzado los 32,2 millones de euros. Se ha producido una optimización en el proceso de venta de inmovilizado ya que en 2001 con una facturación incluso superior se obtuvo una plusvalía de 4,7 millones de euros.

Adicionalmente, se han producido otros gastos extraordinarios netos por valor de 0,5 millones de euros.

Durante el ejercicio 2002 se han agotado las bases imponibles negativas que la sociedad tenía acumuladas. Como consecuencia de ello, en el ejercicio del 2002 el gasto por impuesto sobre sociedades asciende a 356 miles de euros (una tasa impositiva del 1%).

El beneficio neto atribuible a la sociedad dominante (BAMI ha presentado cuentas consolidadas en el 2002) ha alcanzado los 34,1 millones de euros, un 58% superior a los 21,6 millones obtenidos en el ejercicio pasado. Respecto a las ventas, el beneficio neto ha crecido seis puntos porcentuales, desde el 12% del 2001 hasta el 19% actual.

En la tabla que vienen a continuación se expone el detalle de cash flow de Bami en los ejercicios 2001 y 2002.

**Cash Flow libre**

(Importes en miles de euros)

	2.002	2.001
<b>Cash flow bruto operaciones</b>	<b>64.328</b>	<b>37.027</b>
+/- Variación circulante	11.312	-28.863
+/- Inversiones netas	-676.002	-24.758
- Otros extraordinarios	30.100	42.734
- Dividendo	-7.173	0
+ Ampliación de Capital	28.409	184.125
- Impuestos	-356	0
<b>= Cash flow Libre antes intereses y financiación</b>	<b>-549.382</b>	<b>210.265</b>
- Gastos financieros netos	-20.807	-12.388
+/- Variación financiación	591.676	-205.059
<b>= Cash Flow Libre</b>	<b>21.487</b>	<b>-7.182</b>

En las siguientes tablas se muestra la evolución del endeudamiento de la compañía en los últimos tres ejercicios.

### Endeudamiento Financiero

Importes en miles de euros

	2.002	2.001	1999/00
Endeudamiento Financiero a largo plazo	739.351	147.675	355.709
Endeudamiento Financiero a corto plazo	174.838	142.636	52.483
<b>Total Endeudamiento Financiero</b>	<b>914.189</b>	<b>290.311</b>	<b>408.192</b>
Disponible	26.203	2.877	7.863
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>887.986</b>	<b>287.434</b>	<b>400.329</b>

### Endeudamiento No Financiero

Importes en miles de euros

	2.002	2.001	1999/00
Acreedores comerciales a largo plazo	58.073	9.503	4.861
Otras deudas a largo plazo	30.690	38.695	31.328
<b>Endeudamiento no financiero a largo</b>	<b>88.763</b>	<b>48.198</b>	<b>36.189</b>
Acreedores comerciales a corto plazo	81.767	50.749	47.378
Anticipos de clientes	25.120	34.298	31.595
Otras deudas no financieras a corto plazo	10.190	4.368	2.755
<b>Endeudamiento no financiero a corto</b>	<b>117.077</b>	<b>89.415</b>	<b>81.728</b>
<b>Total Endeudamiento no financiero</b>	<b>205.840</b>	<b>137.613</b>	<b>117.917</b>

### Total Endeudamiento

Importes en miles de euros

	2.002	2.001	1999/00
Endeudamiento Financiero	914.189	290.311	408.192
Endeudamiento no Financiero	205.840	137.613	117.917
<b>Total Endeudamiento</b>	<b>1.120.029</b>	<b>427.924</b>	<b>526.109</b>

### Ratios Estructura Financiera

	2.002	2.001	1999/00
Total Pasivo / Fondos Propios	459,0%	268,5%	1038,0%
Endeudamiento Total / Pasivo	76,6%	60,5%	88,0%
Deuda Financiera Neta/ Fondos Propios	278,8%	109,1%	709,0%
Deuda Financiera / Pasivo	62,5%	41,0%	68,2%
Deuda Fin. C/P / Total Endeudamiento	19,1%	49,1%	12,9%
Disponible / Deuda Fin. C/P	15,0%	2,0%	15,0%

### Endeudamiento Financiero por destino de Financiación a 31/12/2002

	Saldo a 31/12/2002	Vencimiento			
		2003	2004	2005	Resto
Créditos para Tesorería	14.463	14.181	3	279	
Préstamos para Valores	547.314	17.815	191.180	338.319	
Préstamos para inmovilizado	141.926	10.909	11.583	11.939	107.495
Préstamos para terrenos	91.995	34.996	13.222	36.496	7.281
Préstamos vinculados	112.139	90.585	15.561	466	5.527
Efectos Descontados	466	466			
Intereses Pendientes de Pago	5.886				
<b>Total Endeudamiento Financiero</b>	<b>914.189</b>	<b>168.952</b>	<b>231.549</b>	<b>387.499</b>	<b>120.303</b>

El endeudamiento total de la compañía ha crecido en 2002 un 262% hasta alcanzar los 1.120 millones de euros después de la disminución que se produjo en 2001 con la amortización del préstamo dedicado a la compra de Inmobiliaria Zabálburu. El incremento en 2002 tiene su causa principal en la obtención del préstamo sindicado para la compra de la participación que Bami ostenta en Metrovacesa a cuya partida corresponden un total de 547,3 millones de euros.

El aumento del endeudamiento financiero, que se corresponde fundamentalmente con el préstamo sindicado, ha sido de 623,9 millones de euros. El endeudamiento no financiero, por su parte ha experimentado un crecimiento del 150% (68,2 millones de euros) hasta alcanzar un total de 205,8 millones de euros debido, principalmente, al incremento de la actividad de promoción inmobiliaria de la compañía.

Los fondos propios de Bami representan un 23,4% del total del pasivo. La deuda financiera neta (deuda financiera total deducido el disponible) supone un 62,5% del activo de la sociedad.

El ratio de liquidez de Bami, el disponible sobre la deuda financiera a corto plazo, ha alcanzado en 2002 el 15%, debido al incremento que ha experimentado el disponible a causa de las cuentas de reserva de amortización del préstamo sindicado.

Para una mejor comprensión de la evolución del endeudamiento de Bami en los tres últimos ejercicios se muestra a continuación una tabla con los ratios financieros más utilizados en la práctica.

#### **Ratios Financieros, de productividad y de rentabilidad**

	<b>2.002</b>	<b>2.001</b>	<b>1999/00</b>
Activo Circulante / Pasivo Circulante	1,8	1,6	2,1
Disponible / Pasivo Circulante	0,0	0,0	0,0
Financiación ajena / Fondos Propios	3,5	1,6	9,1
Deuda Financiera Neta / Pasivo	61%	41%	67%
Resultado de Explotación / Gastos Financieros	2	3,5	0,0
Fondo de Maniobra / Pasivo	19%	23%	26%
Ventas / Activos Totales	13%	24%	8%
Ventas / Existencias	48%	60%	19%
EBITDA / Ventas	24%	27%	15%
Resultado Ordinario / Ventas	14%	11%	1%
Beneficio Neto / Ventas	19%	13%	0%
Beneficio Neto / Fondos Propios sin resultado	12%	9%	0%
Beneficio Neto / Activos Totales	2%	3%	0%

Al 31 de diciembre de 2002 existen activos inmovilizados por un importe neto de 200.919 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos cuyo saldo a 31 de diciembre de 2002 asciende a 141.926 miles de euros un 70% respecto al total de activos inmovilizado y un 15% sobre el total del balance.

En cuanto a las existencias, a 31 de diciembre de 2002 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias por un importe total de 166.747 miles de euros hipotecados en garantías de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones, y no subrogables cuyo saldo a 31 de diciembre de 2002 asciende a 155.169 miles de euros, un 93% de la valoración en libros de las existencias y un 16% del total del balance.

Con la obtención del préstamo sindicado para la compra del paquete accionario en Metrovacesa se pignoraron las acciones compradas por Bami. La partida de inmovilizado financiero correspondiente a Metrovacesa se situó a cierre de 2002 en los 156,6 millones de euros con un resultado por puesta en equivalencia de 16,9 millones de euros. El fondo de comercio derivado de la operación alcanzó los 389,4 millones de euros con una amortización acumulada de 11,2 millones de euros.

A continuación se muestra el calendario de repago del préstamo sindicado obtenido para la compra, en julio de 2002, de un paquete accionario en Metrovacesa equivalente al 23,9% del capital. Igualmente, se muestra una estimación de los gastos financieros derivados del préstamo.

#### **Calendario de repago del préstamo sindicado para la adquisición del 23,9% de MVC**

Miles de Euros

	<b>2.002</b>	<b>2.003</b>	<b>2.004</b>	<b>2005</b>	<b>Total</b>	<b>% Repagos</b>
Préstamo sindicado recibido	550.000				<b>550.000</b>	
<b>Amortización principal</b>						
Vencimiento obligatorio	-2.686	-17.815	-191.180	-83.333	<b>-295.014</b>	-53,6%
Amortización voluntaria		-13.507	0	0	<b>-13.507</b>	-2,5%
Refinanciación*				-241.479	<b>-241.479</b>	-43,9%
<b>Total Deuda Pendiente sindicado</b>	<b>547.314</b>	<b>515.992</b>	<b>324.812</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-100,0%

La financiación de la OPA de Bami se realizará a través de la presente emisión de valores y con un préstamo sindicado subordinado al expuesto anteriormente.

A continuación se muestra el calendario de amortización y pago de intereses de la deuda contraída con los suscriptores de la emisión de valores convertibles y del crédito subordinado.

#### **Calendario de amortización financiación crédito subordinado**

Miles de Euros

	<b>2.003</b>	<b>2.004</b>	<b>2.005</b>
Préstamo sindicado recibido	60.027		
Amortización principal			-60.027
<b>Total Deuda Pendiente</b>	<b>60.027</b>	<b>0</b>	<b>-60.027</b>
Intereses anuales estimados*	-1.141	-2.281	-2.281

\*Tipo de interés: Euribor a 3 meses + 1,8%

El coste medio de la deuda total de la compañía en 2003 se estima en el 3,5% teniendo en cuenta la financiación previa y posterior a la financiación derivada de la adquisición del 10% adicional de la participación en Metrovacesa.

#### **V.2.3 Se incluyen como anexo el informe de auditoría acompañado de las cuentas anuales y el informe de gestión consolidado referidos al último ejercicio cerrado de Bami.**

## CAPÍTULO VI

### LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR

#### VI.1 IDENTIFICACIÓN Y FUNCIONES EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS QUE SE MENCIONAN

##### VI.1.1 Miembros del órgano de administración.

El órgano de más alto nivel de gestión de la compañía está representado por el Consejo de Administración. La composición actual del Consejo de Administración es la siguiente:

Miembro	Cargo	Carácter	Nombramiento
D. Joaquín RIVERO VALCARCE	Presidente	Dominical	26.5.1997 (**)
D. Manuel GONZÁLEZ GARCÍA (1)	Vice-Presidente 1º	Externo	26.5.1997 (**)
STENENBERG HOLDING, BV. Representada por D. Ignacio López del Hierro	Vice-Presidente 2º	Dominical	6.11.1998 (**)
D. Miguel MOLINA TERUEL (2)	Consejero Delegado	Ejecutivo	11.4.1996 (**)
D. José GRACIA BARBA	Vocal	Externo	16.5.1997 (**)
D. Ricardo Gutiérrez Acero (3)	Secretario Consejero	Independiente	29.10.1999 (**)
Dª. Helena Rivero López de Carrizosa (4)	Vocal	Dominical	26.10.2000 (**)
D. Pedro Antonio Ruiz Pérez (4)	Vocal	Dominical	26.10.2000 (**)
D. Miguel Bermudo de Ercilla (4)	Vocal	Dominical	26.10.2000 (**)
INMOPARK 92 ALICANTE, S.A. (4) Representada en el Consejo, por D. Emilio Zurita Delgado.	Vocal	Dominical	5.2.2001 (**)
CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO Representada en el Consejo por D. Joaquín Meseguer	Vocal	Dominical	28.6.2001
Cartera de Inmuebles, S.L (Grupo BANCAJA) Representada en el Consejo por D. Julio de Miguel Aynat	Vocal	Dominical	28.6.2001
CAJA DE AHORROS CASTILLA MANCHA CORPORACIÓN, S.A. Representada en el Consejo por D. Juan Pedro Hernández Moltó	Vocal	Dominical	28.6.2001
CAJA GENERAL DE GRANADA Representada en el Consejo por D. Juan Ramón Ferreira Siles	Vocal	Dominical	28.6.2001
Gabriel Salaverry Baraňano	Vocal	Externo	28.06.2002

(1) Nombrado Vicepresidente el 6 de octubre de 1998 con efecto desde 1 de Enero de 1999 y Vicepresidente 1º el día 28 de Junio de 2001.

(2) Nombrado Consejero Delegado del Consejo de Administración el día 27.09.2002.

(3) Nombrado Secretario del Consejo el día 27.09.2002.

(4) En representación de la participación de la Familia Rivero.

(\*\*) Reelegido miembro del Consejo de Administración para otros cinco años por la Junta General celebrada el día 28 de junio de 2001.

En el cuadro precedente la calificación del carácter de los miembros del Consejo de Administración se ha realizado atendiendo a las siguientes definiciones:

- Dominical aquellos consejeros que lo son atendiendo a la participación que ostentan directa o indirectamente en la sociedad.
- Ejecutivos. Aquellos consejeros que mantienen una relación laboral con la sociedad y/o mantienen poderes ejecutivos en la misma.
- Independientes. Consejeros que han sido nombrados atendiendo a su trayectoria profesional y que no ostentan ninguna relación laboral ni ejecutiva en la sociedad.
- Externos. Consejeros no dominicales que pudiendo ser considerados independientes dado que no ostentan relación laboral o ejecutiva con la sociedad la han tenido en el pasado.

#### Regulación estatutaria del Consejo de Administración

Corresponde al Consejo de Administración en forma colegiada, la representación de la Compañía, la responsabilidad de su gestión al nivel más elevado y la aprobación de sus planes de negocio.

No ha sido redactado un Código de Conducta del Consejo de Administración, cuyo funcionamiento está únicamente regulado, por los Artículos 21 al 27 de los Estatutos Sociales, cuyo contenido se extracta a continuación:

*(Art.21). El Consejo de Administración se compondrá de un número de vocales que no será inferior a tres ni superior a quince, elegidos por la Junta General. Se precisará ser titular, con una antelación superior a tres años, de un número de acciones de la propia Sociedad que representen, al menos, un valor nominal de tres mil Euros, cuyas acciones no podrá transferir durante el ejercicio de su cargo. Estos requisitos no serán exigibles cuando el Consejo de Administración acuerde su dispensa con el voto favorable de, al menos, el 75 por 100 de sus miembros. Si durante el plazo para el que fueron nombrados los administradores se produjesen vacantes, el Consejo podrá designar de entre los accionistas las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General. El plazo de duración del cargo de Consejero será de cinco años, pudiendo ser reelegidos para sucesivos períodos de igual plazo de duración. El Consejo designará de su seno al Presidente, Vicepresidente, y Secretario del mismo y, cuando proceda, uno o más Consejeros Delegados o una Comisión Ejecutiva, precisándose en estas designaciones el voto favorable de los dos tercios de los miembros del Consejo. Para que un Consejero pueda ser designado Presidente, Vicepresidente, Consejero Delegado o miembro de la Comisión ejecutiva, será necesario que haya formado parte del Consejo de Administración durante, al menos, los tres años anteriores a su designación. No obstante, no será necesaria la mencionada antigüedad cuando la designación se lleve a cabo con el voto favorable de, al menos, el 75 por 100 de los miembros del Consejo de Administración*

*(Art. 22) El Consejo de Administración se reunirá siempre que lo estime oportuno el Presidente o cuando lo soliciten dos Consejeros y, como mínimo, una vez al trimestre. Sin necesidad de convocatoria, el Consejo quedará constituido si estando presentes todos sus*

*miembros, así lo acuerdan por unanimidad. Las reuniones del Consejo de Administración se celebrarán, por regla general, en el domicilio social, pero serán válidas las que se efectúen en cualquier otro lugar si antes de celebrarse no se oponen a ello la mitad, por defecto en el caso de número impar, de los Consejeros.*

A este respecto el Consejo de Administración se reunió en nueve ocasiones a lo largo del año 2002 y en seis ocasiones a lo largo del 2003, hasta la fecha de la aprobación del presente Folleto Informativo.

*(Art.23). Para que el Consejo de Administración quede válidamente constituido se requerirán que estén presentes, directamente o por representación, la mayoría absoluta de sus miembros. La representación de quien, por cualquier causa, no concurriese a las reuniones del Consejo, se podrá conferir por escrito a otro Consejero. Serán acuerdos del Consejo los tomados por mayoría de votos, presentes y representados, decidiendo los empates el Presidente. No obstante, se requerirá el voto favorable de dos tercios de sus miembros para la adopción de acuerdos sobre las siguientes materias:*

- *La aprobación del Proyecto de Empresa, cada uno de los Planes Anuales de Negocio, cualquier Propuesta de Inversión y cualquier desviación de los mismos superior al 5 por ciento del total aprobado.*
- *La transmisión por la Sociedad de cualesquiera acciones de una filial de la Sociedad.*
- *Cualquier inversión o gasto relacionado con un asunto específico del Proyecto de Negocio o el Plan Anual de Negocios aprobados, cuando suponga un exceso del 10% respecto de dicho asunto específico.*
- *Endeudamiento fuera del tráfico ordinario de la compañía no aprobado previamente como parte del Plan de Negocio o los Planes Anuales de Negocio.*
- *La aprobación de garantías o indemnizaciones superiores en su valor al 5% del capital social desembolsado.*
- *La celebración de cualquier contrato que obligue a la Sociedad a pagar una cantidad superior a 50.000.000, - ptas. (cincuenta millones de pesetas), si dicho contrato no está previsto en el Proyecto de Empresa o en el Plan Anual de Negocio.*
- *La enajenación de la totalidad o de una parte significativa, en términos de su función o valor, de los activos o bienes de la Sociedad.*
- *La transacción sobre cualquier reclamación o pleito significativo por o contra la Compañía.*
- *Cualquier acuerdo del Consejo relativo a las materias siguientes, siempre que la Ley lo permita:*
  - 1.- *Cualquier cambio o modificación de los Estatutos Sociales;*
  - 2.- *La distribución de dividendos en dinero o en especie;*
  - 3.- *La propuesta a la Junta del nombramiento de los auditores de la Sociedad;*

*4.- La emisión de acciones u opciones para adquirir acciones de la Sociedad, incluyendo, sin limitación, la emisión de obligaciones o cualquier otra clase de valores que incorporen el derecho a recibir acciones mediante conversión, cambio, suscripción o de cualquier otra forma.*

*Los acuerdos y deliberaciones del Consejo de Administración serán obligatorios para todos los accionistas y se extenderán en el libro de Actas (Art.24).*

*(Art.25). Como órgano rector de las actividades de la Sociedad, le compete la representación y el uso de la firma social y la alta inspección de todos los servicios y negocios sociales y las funciones de régimen que le encomienden estos Estatutos. Con carácter enunciativo y no limitativo, tendrá las siguientes facultades: Representar a la Sociedad, Convocar las Juntas Generales, ordinarias y extraordinarias, fijando el Orden del Día. Formular las Cuentas Sociales y la propuesta de aplicación de los resultados y el pago en cuantía y fecha de los dividendos activos. Nombrar cuando proceda los vocales de la Comisión Ejecutiva y asignar a ésta las facultades que estime convenientes. Pagar y cobrar. Realizar contratos y operaciones, adquirir, enajenar y aportar toda clase de bienes inmuebles. Acordar los proyectos relacionados con el objeto social y contratar su ejecución con terceros. Solicitar, disponer y cancelar créditos y préstamos afianzar a terceros, conceder créditos. Resolver sobre el establecimiento o cesación de sucursales y delegaciones. Arrendar toda clase de bienes, todas las demás atribuciones que, en orden a la gestión de los negocios sociales, no estén expresamente reservadas a la Junta General y otorgar, poderes generales, para pleitos a favor de Abogados, procuradores o cualquier otra persona.*

*(Art.26). El Consejo de Administración podrá delegar en todo o en parte sus poderes en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado.*

A este respecto el Consejo de Administración únicamente tiene delegado de forma permanente en la Comisión Ejecutiva la gestión y control sobre los negocios que constituyen la actividad social y siempre que no se refieran a las decisiones contenidas en el artículo 23 de los estatutos, detalladas anteriormente y demás funciones y decisiones propias del Consejo de Administración.

*(Art.27). La Sociedad podrá tener uno o más Consejeros Delegados.*

#### Reglamento interno de conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores

En fecha de 6 de abril de 1995 la Sociedad aprobó un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores, que es de aplicación a los miembros del Consejo de Administración, Directores Generales, responsables de los departamentos financieros, las personas que desempeñen la labor de relaciones con los inversores y en general, a aquellos empleados que puedan tener conocimientos de hechos que, por su trascendencia, puedan tener efectos significativos en la marcha de la Sociedad o de la cotización de sus acciones.

Dicho Reglamento fue modificado el día 3 de febrero de 2000, para incorporar normativa en materia de utilización de información sensible o reservada y respecto del tratamiento de los hechos relevantes pero no contemplaba normativa específica

referida a la actuación social en materia de autocartera.

El Consejo de Administración, en mayo de 2001, promulgó dos documentos. Por una parte una nueva redacción parcial y recopilación del Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores y por otra un Código Interno de Conducta referente a la actuación social en materia de autocartera de acciones propias.

#### Asunción del Código de Buen Gobierno

La Sociedad incorporó en la Memoria del Ejercicio 2002, declaración pormenorizada del grado de asunción de cada una de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades (Código Olivencia).

De las veintitrés recomendaciones del Código, la Sociedad declaró asumir cuatro de forma parcial y dieciocho completamente. No lo hizo en lo que respecta a la recomendación décimo tercera (edad límite de los miembros del Consejo).

#### Adaptación de la regulación del Consejo de Administración

La ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema financiero ha modificado la Ley 24/1988, de 24 de julio, reguladora del Mercado de Valores, que se ve afectada por las novedades que se exponen a continuación y que van a suponer, a corto plazo, la adopción de medidas internas relativas al gobierno corporativo de la Sociedad.

La Ley 44/2002 ha establecido la obligación de enviar a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en el plazo de nueve meses, un nuevo Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores que se adapte a las recientes exigencias legales. Los cambios más significativos que afectan a la Sociedad se han producido en el régimen de la información relevante y de la información privilegiada, y quedarán recogidos en el nuevo Reglamento Interno de Conducta que apruebe el Consejo de Administración.

Asimismo cabe mencionar el informe elaborado por la Comisión Especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad en los Mercados y en las Sociedades Cotizadas, conocida como "Comisión Aldama", y que aborda diversos aspectos relativos al gobierno de las sociedades cotizadas, que va a requerir nuevas adaptaciones de las normas reguladoras del gobierno corporativo de la sociedad, tales como los Estatutos Sociales, el Reglamento Interno de Conducta y el futuro Reglamento del Consejo de Administración comentado anteriormente.

Las materias afectadas por el Informe emitido por la Comisión Aldama son básicamente las siguientes:

- El principio de transparencia y el deber de informar
- El principio de seguridad y el deber de lealtad y diligencia
- La composición y el funcionamiento del Consejo de Administración

- Las Comisiones del Consejo de Administración
- La remuneración del Consejo de Administración y de la Alta Dirección
- El Reglamento del Consejo de Administración
- El funcionamiento de la Junta General de Accionistas
- El Reglamento de la Junta General de Accionistas
- La fiabilidad y exactitud de la información de los prestadores de servicios profesionales.

Las recomendaciones de la Comisión Aldama no están asumidas por la Sociedad en el presente y la adopción de las mismas deberá realizarse en una segunda fase, una vez sean adaptadas completamente las normas de gobierno de la Sociedad a la Ley 44/2002.

#### Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración

En la sesión del 27 de noviembre de 1998 se creó la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración que está formada, hoy, por los siguientes miembros:

Presidente:	D. Joaquín Rivero Valcarce
Vicepresidentes:	D. Manuel González García Stenberg Holding BV, representada por D. Ignacio López del Hierro y Bravo
Vocales:	D. José Gracia Barba D. Ricardo Gutiérrez Acero D. Miguel Molina Teruel
Letrado asesor:	D. José Luis Alonso Iglesias

Las funciones y el funcionamiento de la Comisión Ejecutiva están regulados por el Artículo 28 y 29 de los Estatutos Sociales:

- Constituye el órgano que tiene a su cargo de forma continua la gestión de los negocios que constituyen la actividad social.
- Depende del Consejo de Administración.
- El número de sus miembros está fijado en seis.
- Está previsto que se reúna una vez al mes. A lo largo del ejercicio del 2002 esta comisión se reunió en 10 ocasiones y 4 en el 2003 hasta la fecha de aprobación del presente Folleto Informativo.

#### Comisión de Auditoría

En el Consejo de Administración celebrado el día 27 de febrero de 2003 se aprobó la constitución de la Comisión de Auditoría con carácter previo y sometida a la ratificación por la Junta General de Accionistas para la correspondiente inclusión de dicha Comisión y su regulación en los Estatutos Sociales de BAMI, de acuerdo con lo previsto en la Ley 44/2002, de 22 de noviembre de Medidas de Reforma del Sistema Financiero.

Siempre que lo apruebe la próxima Junta General de Accionistas a celebrar el

próximo 26 de junio en segunda convocatoria, la regulación en cuanto a la misma se establecerá por el artículo 29 de los Estatutos sociales.

Competencias principales:

- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta el nombramiento de Auditores, las condiciones de su contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación del mismo.
- Supervisar el cumplimiento del contrato de Auditoría.
- Supervisar el proceso de información financiera y sistemas de control interno de la sociedad.
- Servir de nexo de unión en la relación con los auditores en cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas.
- Comprobar la adecuación e integridad de los sistemas internos de control.
- Revisar los folletos de emisión y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y sus órganos de supervisión.
- Revisar las cuentas de la Compañía, vigilar el cumplimiento de la normativa legal y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.

La Comisión de Auditoría se reunirá cada vez que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. En todo caso se reunirá una vez al año para evaluar la eficiencia y cumplimiento de las reglas y procedimientos de gobierno de la Compañía, y para preparar la información que el Consejo deba formular o aprobar y que haya que incluirse dentro de la documentación pública anual de la Compañía.

La comisión deberá estar formada por tres Consejeros y un Secretario no consejero. La designación de los mismos corresponde al Consejo de Administración si bien, los Consejeros no ejecutivos deberán ser mayoría entre los Consejeros miembros y de entre aquellos la Comisión elegirá a su Presidente.

De acuerdo con esta regulación el Consejo de Administración designó como miembros de la Comisión de Auditoría a Joaquín Meseger, Pedro Ruiz Pérez y Ricardo Gutiérrez Acero y la Comisión de Auditoría designó a Joaquín Meseger Presidente de la misma. El Secretario no Consejero que se designó fue José Luis Alonso.

<b>Miembro</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter</b>
Joaquín Meseger	Presidente	Dominical
Ricardo Gutiérrez Acero	Vocal	Independiente
Pedro Ruiz Pérez	Vocal	Dominical
José Luis Alonso Iglesias	Secretario no consejero	No consejero (Letrado Asesor)

### **VI.1.2 Directores y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad al nivel más elevado.**

D. Miguel Molina Teruel, Consejero Delegado, con plena función ejecutiva, es responsable de la gestión de los negocios de BAMI, al nivel más elevado, con el apoyo de dos Directores Generales con responsabilidad cada uno de ellos, en una de las áreas principales de negocio de la Sociedad.

D. Jorge Escobar, es Director de Promoción Inmobiliaria, D<sup>a</sup>. María Navarro González del Tánago Directora de Patrimonio y D. Carlos Miranda Bacciarini es Director de Residencias y Hoteles.

La gestión de la actividad de promoción residencial, está asimismo confiada a los Directores de cada uno de los centros de negocios, organizados como Delegaciones, con dependencia del Director de Promoción Inmobiliaria.

Además del Consejero Delegado y los Directores de área, la estructura central de la empresa está compuesta por el Director Financiero (Paula Cid Egea) y el Director de Estrategia y Control (Carlos Manzano Cuesta).

D. Manuel González García y D. Ignacio López del Hierro Bravo, vicepresidente 1º y 2º respectivamente, ostentaban una relación laboral y ejecutiva con la empresa.

Debido a su nombramiento como Consejeros en Metrovacesa y en el caso de D. Manuel González García a su nombramiento como Consejero Delegado de esta última, se consideró oportuno que estos renunciaran a su relación laboral con la empresa y que renunciaran a los poderes ejecutivos que ostentaban.

## VI.2 CONJUNTO DE INTERESES EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS CITADAS EN EL APARTADO VI.1.1 y VI.1.2.

### VI.2.1 Acciones con derecho a voto de los que dichas personas sean titulares o representantes, directa o indirectamente.

#### Consejo de Administración

A continuación se acompaña cuadro de acciones poseídas directa, indirectamente y en representación estable por los miembros del Consejo de Administración.

Consejero	Participación directa	Participación indirecta	Total directas e indirectas		Representadas	Total participación	
	Acciones	Acciones	Acciones	%	Acciones	Acciones	%
D. Joaquín Rivero Valcarce (1)	10.243	6.081.575	6.091.818	6,28%	9.540.116	15.631.934	16,13%
D. Manuel González García	200		200	0,00%		200	0,00%
D. Miguel Molina Teruel	11.264	11.000	22.264	0,02%		22.264	0,02%
D. José Gracia Barba	200		200	0,00%	255.543	255.743	0,26%
D. Ricardo Gutiérrez Acero	19.083		19.083	0,02%		19.083	0,02%
D <sup>a</sup> Helena Rivero López de Carrizosa	327.150		327.150	0,34%			
D. Pedro Antonio Ruiz Pérez	6.468		6.468	0,01%		6.468	0,01%
D. Miguel Bermudo de Ercilla	4.584		4.584	0,00%		4.584	0,00%
Caja de Ahorros del Mediterráneo	9.342.246		9.342.246	9,64%		9.342.246	9,64%
Cartera de Inmuebles,S.L.(Grupo Bancaja)	9.162.560		9.162.560	9,45%	2.190.653	11.353.213	11,71%
CCM Corporación, S.A,	4.873.971		4.873.971	5,03%	65.175	4.939.146	5,10%
Caja General de Granada	4.265.247		4.265.247	4,40%		4.265.247	4,40%
Stenberg Holding, B.V.	9.212.966		9.212.966	9,50%			
Inmopark 92 Alicante, S.A.	890.069		890.069	0,92%			
<b>TOTALES</b>	<b>38.126.251</b>	<b>6.092.575</b>	<b>44.218.826</b>		<b>12.051.487</b>	<b>45.840.128</b>	<b>47,29%</b>

(1) D. Joaquín Rivero Valcarce, a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, controla por posesión indirecta o representación las siguientes participaciones:

- 890.069 acciones propiedad de INMOPARK 92 ALICANTE, S.L..
- 5.191.506 acciones propiedad de GRAMANO FRANCHISE DEVELOPMENT EUROPE BV.
- 327.150 acciones propiedad de D<sup>a</sup>. Helena Rivero López de Carrizosa (por representación).
- 9.212.966 acciones propiedad de Stenberg Holding B.V. dado que La Entidad tiene delegado el derecho de voto de forma estable a favor de D. Joaquín Rivero Valcarce.

(2) D. José Gracia Barba, representa un total de 255.543 acciones propiedad de EUROSIGMA, S.A..

(3) Se han asignado como acciones representadas por Cartera de Inmuebles S.L. la participación que ostenta BANCAJA de 2.190.653 acciones.

(4) Se han asignado como acciones representadas por CCM Corporación S.A. la participación que ostenta Caja de Castilla La Mancha de 165.175 acciones.

En la Junta General de Accionistas celebrada el día 28 de junio de 2002, el Consejo de Administración, ostentó por todos los conceptos la representación del derecho de voto de un total de 35.297.238 acciones, equivalentes a un 38,02% de las acciones, que en aquél momento, representaban el capital social.

### **VI.2.2 Participación de dichas personas o de las que representen, en las transacciones no habituales y relevantes de BAMI.**

Se hace constar que los miembros del Consejo de Administración de BAMI, sus Administradores, sus accionistas, Directivos, ni Entidades vinculadas en cualquier forma a los mismos no mantienen con BAMI, sus Sociedades Dependientes, otro compromiso, relación, intercambio, obligación económica u oportunidad de negocio distinto, de los manifestados en este Folleto Informativo, a excepción del siguiente:

Caja Castilla Castilla la Mancha Corporación, S.A., persona jurídica consejera de BAMI, es accionista y consejera en Planiger, S.A., sociedad participada a su vez por BAMI en un 35% del capital social, mediante una inversión de 1.575 miles de euros en su constitución y un coste contable actual de 1.567 miles de euros. A su vez CCM Corporación tiene una participación en Planiger, S.A. del 15%. El resto de accionistas en esta sociedad son el fondo EBM Alisma Capital Riesgo, con un 15%, y EBN Banco con un 10% y Geroplan S.A., con un 25% del capital social que realizaron una inversión proporcional a la de BAMI en el momento de la constitución de Planiger.

Planiger S.A. tiene por objeto social la creación, realización y administración de establecimientos de carácter social y sanitario para la 3ª edad de su propiedad y de terceros, como así mismo, la realización de los estudios y gestiones de todo tipo necesarios para tales fines.

### **VI.2.3 Sueldos, dietas y remuneraciones.**

#### Retribución del Consejo de Administración

Las percepciones que por todos los conceptos fueron pagadas a lo largo del ejercicio de 2002 en BAMI, a los miembros del Consejo de Administración y/o Comisión Ejecutiva, ascendieron a 719.721 Euros, siéndolo en concepto de dietas por asistencia a las sesiones del Consejo de Administración y/o Comisión Ejecutiva 336.818, en concepto de sueldos 287.743 y en concepto de servicios 95.160 euros.

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

Tal como se detalla en el informe de asunción del Código de Buen Gobierno del último informe anual de la compañía la retribución individualizada de cada miembro del Consejo durante el ejercicio 2002 ha sido la siguiente:

<b>CONSEJERO</b>	<b>DIETAS</b>	<b>SUELDOS</b>	<b>SERVICIOS</b>	<b>TOTAL</b>
D. Joaquín Rivero Valcarce	30.051			30.051
D. Ricardo Gutiérrez Acero	30.051		22.538	52.589
D. Miguel Molina Teruel	30.051		45.076	75.127
D. José Gracia Barba	30.051		16.277	46.328
D. Manuel González García	32.555	137.729	11.269	181.553
D. Gabriel Salaverry Barañano	26.294			26.294
Cartera de Inmuebles S.L.	30.051			30.051
C.A.M.	30.051			30.051
Caja General de Ahorros de Granada	37.563			37.563
Caja Castilla la Mancha	0			0
Inmopark 92, S.A.	15.025			15.025
Dña. Helena Rivero López de Carrizosa	15.025			15.025
D. Pedro Ruiz Pérez	15.025			15.025
D. Miguel Bermudo de Ercilla	15.025			15.025
D. Ignacio López del Hierro Bravo		150.014		150.014
<b>TOTAL</b>	<b>336.818</b>	<b>287.743</b>	<b>95.160</b>	<b>719.721</b>

La retribución de todos los miembros del Consejo de Administración hasta marzo de 2003 ha sido de 238.041 euros, siéndolo por dietas 132.972,9 euros, por servicios 78.881,6 euros y 26.187 en concepto de sueldos.

Joaquín Rivero Valcarce, José Gracia Barba y Ricardo Gutiérrez Acero a pesar de ostentar la condición de ejecutivos durante 2002 no percibieron salarios a lo largo de ese año.

Durante el 2003 Joaquín Rivero Valcarce, Manuel González García, José Gracia Barba y Ricardo Gutiérrez Acero no percibieron retribución en concepto de salario dado que no mantienen relación laboral con la empresa.

Ningún miembro del Consejo de Administración ha percibido durante el 2002 y 2003 retribución alguna en concepto de dietas, participación en beneficios u otro concepto de ninguna de las sociedades del Grupo a excepción de la participación de determinados miembros en el Consejo de Administración de Jaureguizahar, S.L.. A continuación se detalla la retribución de los miembros del Consejo de BAMI que en Jaureguizahar, S.A., que sólo lo ha sido en concepto de dietas (importes en euros):

	2002	2003
Joaquín Rivero Valcarce	2.103	976
Ignacio López del Hierro	2.103	976
Emilio Zurita	2.103	976

La retribución del Consejo de Administración queda regulada por el Artículo 33 de los Estatutos Sociales que se transcribe a continuación:

"ARTICULO 33

*1º.- La Junta General de Accionistas determinará para cada ejercicio social una cantidad fija anual, como retribución del Consejo de Administración, para que éste discrecionalmente la distribuya entre sus miembros, sobre la base de las funciones específicas que cada uno de ellos desempeñe en el seno del Consejo de Administración.*

*2º. - Cumulativamente, la Junta General de accionistas, al aprobar anualmente las cuentas sociales, atribuirá al Consejo de Administración una participación del cuatro (4) por ciento de las ganancias de la Sociedad, si bien dicha cantidad sólo podrá ser detrída de los beneficios líquidos de la misma en el ejercicio y después de estar cubiertas las atenciones de la reserva legal, y haberse reconocido a los accionistas el dividendo mínimo establecido en la legislación en vigor, y hallarse cubiertas cualesquiera otras atenciones prioritarias legalmente previstas.*

*El Consejo de Administración por acuerdo de la mayoría de sus miembros al formular las cuentas, podrá renunciar en todo o en parte a esta remuneración. Asimismo, corresponderá al Consejo de Administración distribuir discrecional y anualmente entre sus miembros la cantidad indicada atendiendo a las funciones asumidas por cada uno de ellos en el seno del Consejo de Administración.*

*3º. - Cumulativamente el Consejo de Administración distribuirá una dieta por asistencia a las reuniones de dicho órgano a cada miembro en relación con las funciones asumidas dentro del Consejo de Administración por cada uno de ellos, correspondiendo a la Junta General de Accionistas la determinación de dicha retribución para cada ejercicio social."*

Cualquier modificación que se pudiese establecer, en la retribución de los miembros del Consejo, debería ser sometida previamente a la Junta General de Accionistas.

Retribución del equipo directivo

Por lo que respecta al equipo directivo, detallado en el apartado VI.1.2 anterior, se detalla a continuación el número de directivos medios existente y su retribución en el ejercicio 2002:

Retribución equipo directivo	2002
Número de directivos	5
Sueldos	436.485
Otras remuneraciones	0
Plan de fidelización	24.525
<b>Total retribución</b>	<b>461.010</b>

La retribución del equipo directivo, sin tener en cuenta a los delegados de promoción, hasta el 31 de marzo de 2003 ha sido de 99.144 euros, únicamente en concepto de sueldos.

Los directivos de BAMI no perciben retribución alguna en concepto de dietas, salarios o participación en resultados de ninguna de las sociedades participadas por la Sociedad.

BAMI puso en vigor durante el ejercicio 1999/2000, un Plan de incentivos, retribución variable y fidelización para el Personal de dirección con antigüedad superior a tres años. Se trata de una retribución complementaria determinada en función del grado de consecución de los objetivos marcados para cada área de responsabilidad.

Se materializa en un pago único que el beneficiario puede a su conveniencia aplicar, en la proporción que desee, a retribución monetaria, seguro de vida o inversión en acciones de BAMI a precio de mercado. El tratamiento de dicho pago, es de retribución complementaria en efectivo y/o especies. El importe total pagado por este concepto, durante el ejercicio 2002, ha sido de 24.525 Euros.

Los miembros del Consejo de Administración de BAMI, no están comprendidos en el plan.

No existen en BAMI planes futuros en materia de pensiones ni de seguros de vida ni ningún otro tipo de retribución, ni existe la voluntad de crearlos.

#### **VI.2.4 Obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida.**

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de las personas incluidas en el apartado VI.1.1 y VI.1.2.

#### **VI.2.5 Anticipos, créditos concedidos y garantías constituidas por las sociedades del Grupo.**

No existen anticipos, opciones sobre acciones, créditos ni garantías concedidas por la Sociedad a favor de las personas designadas en los apartados VI.1.1 y VI.1.2 anterior.

#### **VI.2.6 Actividades significativas fuera de la Sociedad relacionadas con las mismas.**

Las personas relacionadas en los apartados VI.1.1 y VI.1.2 que ejercen actividades significativas fuera de la Sociedad relacionadas con la misma, son las siguientes:

<b>Denominación del Consejero</b>	<b>Sociedad</b>
D. Joaquín Rivero Valcarce	Presidente de Metrovacesa, S.A.
D. Manuel González García	Consejero Delegado de Metrovacesa, S.A.
D. José Gracia Barba	Consejero de Metrovacesa, S.A. Consejero Delegado de Fastibex, S.A.
D. Ignacio J. López de Hierro Bravo	Consejero de Metrovacesa, S.A.
CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO	Consejera de las entidades cotizadas Transmediterránea y ENAGAS.
CARTERA DE INMUEBLES, S.L. (Grupo Bancaja)	Consejera de la entidad cotizada NH Hoteles, ENAGAS y BANCO DE VALENCIA, S.A. y a través de esta, Consejera de Aguas de Valencia y de AUREA.
CAJA GENERAL DE GRANADA	Consejera de las entidades cotizadas Puleva y SOS Cuétara.

No existe en el seno de BAMI mecanismo o comisión que regule los posibles conflictos de intereses que pudieran surgir en el caso de que las actividades mencionadas pudiesen suponer competencia o estuviesen de algún modo relacionadas con las actividades de BAMI.

### **VI.3 PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS CON CONTROL SOBRE EL EMISOR**

No existe persona física o jurídica con capacidad personal o concertada, de control absoluto sobre el emisor, dado que no existe pacto de gestión ni acción concertada alguna, entre los accionistas significativos.

No obstante, la posición accionarial de D. Joaquín Rivero Valcarce, unida a su cargo de Presidente del Consejo de Administración, le otorga una influencia significativa en la conducción de los negocios de la Sociedad y la voluntad social.

No existe acuerdo ni pacto expreso o reservado entre D. Joaquín Rivero Valcarce y/o las Sociedades que representa y cualquier otro accionista de la Sociedad con o sin carácter de significativo.

### **VI.4 RESTRICCIONES O LIMITACIONES A LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES IMPORTANTES EN LA SOCIEDAD POR PARTE DE TERCEROS**

No existen preceptos estatutarios que supongan una restricción o una limitación a la adquisición de participaciones importantes en la Sociedad por parte de terceros ajenos a la misma.

No existen limitaciones o restricciones a la libre transmisión de las acciones de BAMI.

## VI.5 PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS EN EL CAPITAL SOCIAL DE ACUERDO CON EL R.D. 377/1991 DE 15 DE MARZO

Las participaciones significativas, a la fecha de presentación del presente Folleto Informativo, en el capital social de BAMI son las siguientes:

Accionista	Participación directa	Participación indirecta	Total directas e indirectas	
	Acciones	Acciones	Acciones	%
BANCAJA	2.190.653	9.162.560	11.353.213	11,71%
Caja de Ahorros del Mediterráneo	9.342.246	0	9.342.246	9,64%
Stenberg Holding, B.V.(1)	9.212.966	0	9.212.966	9,50%
Banco Popular Español	6.764.829	0	6.764.829	6,98%
Joaquín Rivero Valcarce	10.243	6.408.725	6.418.968	6,62%
CCM	65.175	4.873.971	4.939.146	5,10%
Caja General de Granada	4.265.247	0	4.265.247	4,40%
<b>TOTALES</b>	<b>31.851.359</b>	<b>20.445.256</b>	<b>52.296.615</b>	<b>53,95%</b>

(1) D. Deepak Anand, D. Martin Sturgis, D. Francis RITTWERGER, D. Helmut SCHAAL y D. Michel LUCIEN STASSER que conjuntamente controlan el 95% del capital de STENENBERG HOLDING B.V., ejercen, de acuerdo con el RD 2590/98, una acción concertada de sus participaciones en la sociedad, lo que afecta al ejercicio de la propiedad y derechos de voto del 9,50% de las acciones de BAMI que posee STENENBERG. La gestión y el derecho de voto se efectúa y se efectuará sin concierto alguno con cualquier otro accionista, directo o indirecto de BAMI. La Entidad tiene delegado el derecho de voto de forma estable a favor de D. Joaquín Rivero Valcarce.

(2) Se ha atribuido a D. Joaquín Rivero Valcarce, según lo dispuesto en el Artículo 4, de la Ley del Mercado de Valores, una participación sobre el capital social de BAMI, de acuerdo con el siguiente desglose:

- 10.243 acciones de su propiedad
- 890.069 acciones propiedad de INMOPARK92 ALICANTE, S.L..
- 5.191.506 acciones propiedad de GRAMANO FRANCHISE DEVELOPMENT EUROPE B.V..
- 327.150 acciones propiedad de D<sup>a</sup>. Helena Rivero López de Carrizosa.

## VI.6 NÚMERO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD

La base de accionistas de la Sociedad no es conocida con precisión. No obstante la Sociedad considera que el número aproximado de accionistas de la Sociedad está alrededor de los 19.100 accionistas.

En la última Junta General de Accionistas, celebrada el 28 de junio de 2002, asistió un quórum del 59,82% del capital social, correspondiente a un total de 55.532.769 acciones y asistieron 167 accionistas.

## VI.7 PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD

El endeudamiento financiero de la Sociedad, a 31 de diciembre último estaba constituido por operaciones bancarias adaptadas a las distintas necesidades específicas de la Sociedad, que se relacionan a continuación.

<b>Endeudamiento Financiero</b>		
Miles de euros		
	<b>31.3.03</b>	<b>31.12.02</b>
Créditos para Tesorería	50.364	14.463
Préstamos para valores	535.498	547.314
Préstamos para inmovilizado	140.703	141.926
Préstamos para terrenos	118.758	91.995
Préstamos vinculados a promociones	127.357	112.139
Efectos Descontados	580	466
Intereses Pendientes de Pago	5.446	5.886
<b>Total</b>	<b>978.705</b>	<b>914.189</b>

El endeudamiento financiero total de BAMI a 31 de marzo de 2003, ascendía a 978,7 millones de euros, aportados por un total (incluyendo el Préstamo Sindicado) de 33 entidades financieras. Ninguna de dichas entidades supera el 25 % del apoyo bancario recibido por la Sociedad, si bien seis de ellas superan el 5% y dos de ellas superan el 15%. La entidad con el mayor peso alcanzaba a dicha fecha un 19,77% del total de la deuda financiera de la sociedad. De las 10 entidades con mayor financiación comprometida con BAMI, tres de ellas son accionistas significativos de la sociedad: Banco Popular, Bancaja y la Caja de Ahorros del Mediterráneo.

En el capítulo V del presente Folleto Informativo se recoge la situación financiera de la Sociedad y su evolución en los tres últimos ejercicios.

El crédito vivo de mayor importe que tiene la sociedad es el crédito sindicado para la adquisición inicial del 23,9% del capital social de Metrovacesa, que la sociedad firmó el 10 de julio de 2002 con 15 entidades financieras. A continuación se resumen brevemente las principales condiciones, garantías y cláusulas de dicho crédito:

- Vencimiento: tres años (10 de julio de 2005).
- Amortización anticipada: libre siempre que coincida con periodo de liquidación de intereses.
- Amortizaciones obligatorias por:
  - La totalidad de las ampliaciones de capital y de primas de emisión realizadas por BAMI.
  - El importe neto de las ventas o disposiciones de activos fijos de BAMI, excluyendo las operaciones de tráfico mercantil habituales del negocio.
  - La totalidad de los dividendos percibidos de la participación en Metrovacesa.

- Amortización anticipada obligatoria mínima. Sin perjuicio de la amortización obligatoria descrita en el punto anterior, BAMI deberá amortizar los siguientes importes en las siguientes fechas pudiendo utilizar los fondos descritos en el punto anterior para tal efecto:
  - 10 de enero de 2004: 148 millones de euros, mediante ampliación de capital comprometida por los accionistas de referencia de la Sociedad.
  - 10 de julio de 2004: 30 millones de euros.
  - 10 de enero de 2005: 25 millones de euros.
- Tipo de interés pagadero trimestralmente fijado de acuerdo con el euribor a tres meses más un diferencial en línea con el precio de mercado para este tipo de operaciones.
- Obligaciones de índole financiera de BAMI. Cumplir sobre la base de las cuentas anuales consolidadas del Grupo los siguientes ratios financieros:

<b>Covenants</b>	2.002	2.003	2.004
Deuda financiera neta/Fondos propios	<3.47	<3.11	<1.55
Cash flow operaciones/Gtos.Financieros	>1,73	>1,50	>2,20
Inversión neta máxima en: (miles de euros)			
Proyectos, patrimonio en renta y residencias	16.770	15.205	18.450
Inmovilizado Financiero	553.850	1.202	1.202
Suelo	59.725	3.305	3.305

- Garantías del crédito:
  - Prenda sobre las acciones de Metrovacesa, es decir, 14.921.316 acciones.
  - Derechos de crédito frente a arrendatarios presentes y futuros de inmuebles de su propiedad. No obstante la perfección de dicha prenda queda pospuesta hasta el momento en que BAMI recibiera comunicación de requerimiento por la Mayoría de las Entidades Acreditantes.
- Otras condiciones:
  - La Sociedad mantiene una cuenta de reserva de amortización en la que depositar la totalidad de los importes que de acuerdo con las condiciones anteriores deba destinar a la amortización del crédito.
  - Asimismo la Sociedad mantiene una cuenta de intereses en la que debe depositar con una antelación de tres meses el importe previsto de la liquidación de intereses de cada periodo.
  - La Sociedad necesita autorización de mayoría cualificada de las Entidades prestamistas para (i) solicitar nuevos créditos, (ii) amortizar deudas con anterioridad a su vencimiento, (iii) vender activos, (iv) realizar operaciones con accionistas o personas vinculadas, (v) realizar inversiones, (vi) gravar activos, y (vii) participar en fusiones o adquisiciones empresariales. Del mismo modo, se exige el cumplimiento de unos niveles o ratios máximos de endeudamiento a lo largo del tiempo. De hecho, la presente emisión de obligaciones convertibles, así como el crédito sindicado que completará la financiación de la OPA, por un importe máximo de 60.027.480 euros (el "Crédito de la OPA") han

sido autorizados por el sindicato de bancos del Préstamo Sindicado.

A 31 de diciembre de 2002, la Sociedad tenía prestados ante terceros, avales y garantías por importe de 54,415 millones de Euros, siendo Bancaja (9,948 millones de euros), la Caja de Ahorros del Mediterráneo (10,073 millones de euros) y el Banco Popular (13,773 millones de euros) las principales entidades avalistas.

#### **VI.8 CLIENTES O SUMINISTRADORES SIGNIFICATIVOS**

No existen en BAMI clientes significativos. Asimismo no existen en BAMI proveedores significativos que supongan más del 25% del total de las compras de la empresa.

#### **VI.9 ESQUEMAS DE PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL EN EL CAPITAL**

No aplicable.

## **VI.10 TRABAJOS Y SERVICIOS EFECTUADOS POR LA FIRMA AUDITORA SOCIAL.**

Tal como se refleja en el Informe de Gestión de las Cuentas Anuales del ejercicio 2002, los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a las distintas sociedades del Grupo por el auditor principal, DELOITTE&TOUCHE ESPAÑA, S.L., así como por otras entidades vinculadas al mismo durante el ejercicio 2002 han ascendido a 37,8 miles de euros, correspondiendo la totalidad, a servicios prestados a la Sociedad Dominante.

Por otra parte, los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados por el auditor o por otras sociedades vinculadas al mismo han ascendido en el ejercicio 2002 a 60 miles de euros.

Concepto	Importes en Miles deEuros
Por trabajos de auditoria	37,8
Por todos los demás conceptos	60,0
Importe total	97,8

## CAPÍTULO VII

### EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR

#### VII.1 INDICACIONES GENERALES DE LA EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE DEL ÚLTIMO EJERCICIO Y COMPARACIÓN CON EL ÚLTIMO EJERCICIO.

Con posterioridad al ejercicio cerrado el 31 de Diciembre de 2002 no se han producido hechos significativos que impidan pensar que los negocios de la sociedad, en términos de cifra de negocios y de resultados, continúen en la tónica del ejercicio cerrado en dicha fecha.

En los cuadros siguientes se facilita la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Balance de Situación a 31 de Marzo de 2003 (en miles de euros y sin auditar):

<b>Cuenta de Resultados Consolidada</b>			
<i>Importe en Miles de Euros</i>			
	<b>1T 2003</b>	<b>1T 2002</b>	<b>% Var</b>
Ventas Promoción Viviendas	54.640	29.425	85,7%
Ingresos Arrendamientos	3.797	3.955	-4,0%
Residencias y Hoteles	3.879		n.a.
Otros ingresos		26	n.a.
<b>Total Ingresos</b>	<b>62.316</b>	<b>33.406</b>	<b>86,5%</b>
Margen Promoción Viviendas	16.676	5.123	225,5%
Margen Arrendamientos	3.487	3.581	-2,6%
Margen Residencias y Hoteles	1.008		n.a.
Margen otros ingresos		26	n.a.
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>21.171</b>	<b>8.730</b>	<b>142,5%</b>
Gastos de Personal y Estructura	-2.311	-2.027	-14,0%
<b>EBITDA</b>	<b>18.860</b>	<b>6.703</b>	<b>181,4%</b>
Amortizaciones	-1.883	-1.796	-4,8%
Provisiones	-260	0	n.a.
<b>EBIT (Beneficio Operativo)</b>	<b>16.717</b>	<b>4.907</b>	<b>240,7%</b>
Resultado Financiero Neto	-6.666	-2.092	-218,6%
Participación en Equivalencia	12.281		n.a.
Amortización del Fondo de Comercio	-6.510		n.a.
<b>Beneficio Actividades Ordinarias</b>	<b>15.822</b>	<b>2.815</b>	<b>462,1%</b>
Plusvalías Venta Inmuebles	652	6.117	-89,3%
Otros extraordinarios	-463	111	-517,1%
<b>Beneficio antes de Impuestos</b>	<b>16.011</b>	<b>9.043</b>	<b>77,1%</b>
Impuestos	-4.532		n.a.
Minoritarios	-186		n.a.
<b>Beneficio Neto atribuible</b>	<b>11.293</b>	<b>9.043</b>	<b>24,9%</b>

**Balance de Situación Consolidado***Importe en Miles de Euros*

<b>ACTIVO</b>	<b>31/03/2003</b>	<b>31/12/2002</b>
Accionistas por desembolsos no exigidos	44	44
Gastos Establecimiento	8.183	9.023
Inmovilizado Inmaterial	16.762	17.003
Inmovilizado Material	260.367	261.683
Inmovilizado financiero y acciones propias	200.682	194.278
Deudores a largo plazo	16.722	9.679
<b>Total Inmovilizado</b>	<b>502.760</b>	<b>491.710</b>
Fondo de Comercio	382.924	389.434
Gastos a distribuir en varios ejercicios	9.548	10.133
Existencias	407.898	381.245
Deudores	197.146	163.190
Disponibles	41.544	26.203
Ajustes por Periodificación	26	19
<b>Total Activo Circulante</b>	<b>646.613</b>	<b>570.657</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.541.846</b>	<b>1.461.934</b>
<b>PASIVO</b>	<b>31/03/2003</b>	<b>31/12/2002</b>
Capital	180.305	180.305
Reservas	139.361	104.093
Resultado	11.293	34.121
<b>Fondos Propios</b>	<b>330.959</b>	<b>318.519</b>
Ingresos a distribuir	7	12
Socios externos y diferencias de consolidación	372	102
Provisiones a largo plazo	4.976	4.976
Deudas con entidades de crédito	597.425	739.351
Acreedores comerciales	23.748	58.073
Otros acreedores	30.637	30.690
<b>Total Acreedores a largo plazo</b>	<b>651.810</b>	<b>828.114</b>
Deudas con entidades de crédito	381.281	174.838
Acreedores comerciales	134.514	106.887
Otros acreedores	17.099	10.190
Provisiones comerciales	19.927	16.613
Ajustes por periodificación	902	1.683
<b>Total Pasivo Circulante</b>	<b>553.722</b>	<b>310.211</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.541.846</b>	<b>1.461.934</b>

El resultado obtenido por la compañía durante los primeros tres meses del ejercicio 2003 ha supuesto un incremento respecto al mismo periodo del ejercicio 2002 del 24,9% como resultado de:

- Incremento de la actividad de promoción de la compañía que se ha reflejado en un aumento del 85,7% de la facturación y una mejora del porcentaje de margen bruto sobre ventas de 13 puntos básicos (pasando de un margen del 17,4% al 30,5%). La compañía ha contabilizado un total de 416 unidades con una facturación total de promoción de 54,6 millones de euros frente a las 210 unidades contabilizadas en el mismo periodo del 2002 con una facturación de 29,4 millones de euros.

Desde el punto de vista comercial, en el primer trimestre de 2003 se ha comprometido la venta de un total de 724 unidades de vivienda frente a las 540 que se comercializaron en el primer trimestre del ejercicio anterior, lo que supone un incremento del 34,1%. La sociedad tiene comprometida la venta, a 31 de marzo de 2003, de un total de 1.339 viviendas de las cuales un 86% son de promociones que darán resultado en el presente ejercicio

- Los ingresos por alquileres se han visto reducidos en un 4% resultado de la venta de inmovilizado que se ha producido a lo largo de 2002 y el primer trimestre de 2003. El margen de patrimonio se ha visto mejorado en términos porcentuales pasando del 90,5% del primer trimestre 2002 al 92,1% actual. La superficie en alquiler ha disminuido un 6,8% hasta los 156.262 m2 con una tasa media de ocupación del 93%.

La venta de activos en renta del primer trimestre ha alcanzado la cifra de 2,3 millones de euros con una plusvalía asociada de 0,7 millones de euros. La mayor parte de las ventas se han concentrado en viviendas y oficinas que la sociedad consideraba no estratégicos o con poco recorrido de valor. La diferencia respecto al primer trimestre 2002 es resultado de la finalización del proceso de racionalización del patrimonio de activos en renta adquirido tras la absorción de Inmobiliaria Zabálburu.

- La división de Residencias y Hoteles ha comenzado a aportar resultados con peso significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad, alcanzando los 3,9 millones de euros de facturación y un margen de 1 millón de euros. Esta facturación proviene principalmente de la contabilización de la venta de la promoción de la Residencia de Estudiantes Burjasot en Valencia, a través de la sociedad Valnim (participada por Bami en un 63,33%).

- La participación que Bami posee en Metrovacesa ha aportado al grupo un resultado neto de 1 millón de euros, desglosado de la siguiente forma:

**Impacto Participación en Metrovacesa**

Importes en miles de euros

	<b>1T 2003</b>
Beneficio procedente participación	11,5
Cobro de Dividendos	7,1
Eliminación en Consolidación del dividendo	-7,1
Amortización del Fondo de Comercio	-6,4
Gastos Financieros	-6,3
Escudo Fiscal Financieros	2,2
<b>Resultado Total Participación</b>	<b>1,0</b>

- Por último destacar que la tasa fiscal en el presente trimestre ha sido del 28,1%. El primer trimestre del ejercicio anterior la sociedad todavía contaba con bases imponibles negativas suficientes para compensar por lo que no se produjo gasto por impuesto sobre sociedades.

Por lo que respecta a la evolución del balance de situación respecto a finales del ejercicio 2002:

- La deuda financiera neta a cierre de marzo 2003 era de 959,1 millones de euros, un 4,9% superior a los 914 millones de euros con los que cerró el ejercicio 2002.

De la deuda financiera existente a Marzo 2003, 535,5 millones de euros se corresponden con el préstamo sindicado utilizado en la adquisición del 23,9% de participación de Metrovacesa.

El coste medio de la deuda en el primer trimestre de 2003 es del 4,56% frente al 5,1% de cierre de 2002 resultado del bajada de tipos de interés que se está produciendo en el mercado.

- De los 193,2 millones de euros que contempla la partida de inmovilizado financiero, 179,3 millones de euros corresponden a la participación a largo plazo que Bami ostenta en Metrovacesa.
- Del total de la partida de Fondo de Comercio, 382,9 millones de euros, corresponden a la participación en Metrovacesa 371,8 millones de euros.
- Las existencias se han incrementado, a pesar de la contabilización de las promociones que reduce la obra en curso en balance, como resultado de la inversión en suelo realizada durante el primer trimestre del año por un importe total de 32,9 millones de euros ubicados en Algeciras, Alicante y Málaga. Estos suelo poseen una superficie total de 139.452 m<sup>2</sup> edificables y supondrían unas unidades de vivienda potenciales a promocionar de 961.

Con estas nuevas inversiones, Bami cuenta a fecha de 31 de Marzo 2003 con una superficie total edificable de 1.736.284 m<sup>2</sup>, lo que supondría una capacidad para desarrollar un total de 12.087 unidades de vivienda. A continuación se detalla la reserva de suelo por delegación :

<b>Reserva de Suelo</b>		
<b>Marzo 2003</b>		
	<b>Uds.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Delegación</b>	<b>Vivienda</b>	<b>Edificables</b>
Algeciras	2.156	253.820
Alicante	752	91.213
Asturias	247	26.933
A Coruña	1.170	111.366
Barcelona	96	12.182
Cantabria	97	9.556
Córdoba	79	8.833
Jerez	132	16.244
Madrid	638	77.372
Málaga	1.403	171.672
Murcia	733	89.853
Sevilla	2.772	446.497
Valencia	659	75.637
Valladolid	1.153	345.106
<b>Total</b>	<b>12.087</b>	<b>1.736.284</b>

Adicionalmente, la compañía ha invertido durante los 3 primeros meses del ejercicio 2003 un total de 35,8 millones de euros en promociones que actualmente se encuentran en curso y que todavía no han dado resultados en el primer trimestre. No se han realizado inversiones en patrimonio en renta o en suelo para desarrollo de patrimonio en renta durante el primer trimestre del 2003.

## **VII.2. PERSPECTIVAS DEL EMISOR.**

### **Estrategia de la Compañía**

Observando la situación previsible del mercado inmobiliario español en 2003, la sociedad sigue apostando por el plan estratégico iniciado en el ejercicio anterior, basado principalmente en tres líneas de actuación:

- El desarrollo de las dos líneas fundamentales de la empresa que son la promoción inmobiliaria y la explotación de patrimonio en renta. La situación previsible de los mercados permiten estimar que Bami, con la reserva de suelo con la que cuenta seguirá estando entre las empresas promotoras más importantes a nivel nacional con un volumen de viviendas facturadas superior a las 1.100 unidades anuales. De la misma forma, la sociedad estará atenta a las oportunidades que puedan surgir para que la facturación por alquileres aumente su aportación al margen bruto de la compañía.
- Continuar el desarrollo de la línea de actividad iniciada el pasado ejercicio y consistente en la promoción y alquiler de residencias de estudiantes y de la tercera edad a través de dos sociedades participadas Campus Patrimonial, S.A. y Planiger, S.A..
- Incremento de la diversificación regional y de actividades inmobiliarias a través de asociaciones y participaciones en sociedades inmobiliarias de carácter regional.

### **Impacto de la adquisición de un 10% adicional de METROVACESA**

La adquisición de un 10% del capital social de METROVACESA a un precio de 32 euros por acción a través de una Oferta Pública de Adquisición, autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha [-], supondrá una inversión adicional en la sociedad por parte de BAMI de 209,8 millones de euros.

Dicha inversión se financiará mediante:

- Un 71,4% de la inversión se financiará mediante la emisión de obligaciones convertibles objeto del presente Folleto Informativo, dado que la sociedad cuenta con entidades aseguradoras de la emisión que han asegurado la totalidad de las obligaciones objeto de la presente emisión.
- El resto de la inversión se financiará mediante un crédito sindicado a dos años subordinado al préstamo sindicado obtenido por BAMI para la financiación de la adquisición del 23,9% inicial del capital social de METROVACESA. El importe del crédito subordinado será de 60,02 millones de euros equivalente al 28,6% del importe a desembolsar en el momento de liquidación de la OPA.

Este crédito cuenta con la garantía pignoraticia de las acciones de Metrovacesa que se adquieran con el mismo, es decir, el 2,39% del capital social. Está subordinado en plazo al vencimiento o refinanciación del crédito de 550 millones de euros firmado

por BAMI en julio de 2002 destinado a la adquisición del 23,9% del capital social de Metrovacesa. Este crédito no presenta cláusulas de limitación a la actividad de BAMI ni limitación al pago de dividendos.

La amortización de dicho préstamo se estima que se realizará en un 40% con recursos generados por la Sociedad y en un 60% mediante refinanciación bancaria a largo plazo.

#### Gastos financieros

- En caso de que no se convierta ninguna de las obligaciones en acciones ordinarias de la Sociedad, los gastos financieros que BAMI tendrá que afrontar se detallan en el apartado 17 del capítulo II (servicio de la deuda) del presente Folleto Informativo, que se reproduce aquí en lo que respecta a los gastos financieros:

<b>Gastos financieros Obligaciones.</b>	
149.745.000 euros	
<b>FECHA</b>	<b>INTERESES BRUTOS</b>
25/07/2004	4.492.350
25/07/2005	4.492.350
25/07/2006	4.492.350

- El resto de la inversión se financiará mediante un crédito sindicado subordinado al préstamo sindicado obtenido por BAMI para la financiación de la adquisición del 23,9% inicial del capital social de METROVACESA. El importe del crédito subordinado será de 60,02 millones de euros equivalente al 28,6% del importe a desembolsar en el momento de liquidación de la OPA.

Dicho crédito tiene un coste financiero asociado del euribor a tres meses más un diferencial del 1,80%, lo que de acuerdo con los niveles actuales de dicho tipo de referencia, supondrá un coste total en el entorno del 3,80% anual.

<b>Gastos financieros Crédito subordinado</b>	
60.027.480	
<b>AÑO</b>	<b>INTERESES BRUTOS</b>
2003 <sup>1</sup>	1.140.522
2004	2.281.044
2005	2.281.044

<sup>1</sup> Por claridad se ha asumido que la disposición del crédito y el pago de intereses en el 2003 es por medio ejercicio, es decir, seis meses.

- En conjunto los gastos financieros de BAMI se incrementarán, respecto al presupuesto previsto por la sociedad, de la siguiente forma:

<b>AÑO</b>	<b>Obligaciones</b>	<b>Crédito Subordinado</b>	<b>Total gastos financieros devengados</b>
2003 <sup>2</sup>	2.246.175	1.140.522	3.386.697
2004	4.492.350	2.281.044	6.773.394
2005	4.492.350	2.281.044	6.773.394
2006 <sup>3</sup>	4.492.350	2.281.044	6.773.394

Los gastos financieros adicionales por la financiación de la OPA al 10% sobre Metrovacesa, tanto a través de la emisión de obligaciones convertibles como a través del endeudamiento financiero, tiene el peso, sobre los gastos financieros totales estimados para los próximos 4 ejercicios, que se muestra a continuación:

<b>Aumento de los gastos financieros de BAMI</b> <i>Importes en miles de euros</i>	2003	2004	2005	2006
Estimación gastos financieros de BAMI <sup>4</sup>	42.652	33.338	36.171	35.577
Gastos Adicionales en caso de no conversión.	3.387	6.773	6.773	6.773
% de aumento de los gastos financieros	7,9%	20,3%	18,7%	19,0%
Gastos Adicionales en caso de conversión del 100% de la emisión	3.387	3.404	2.281	2.281
% de aumento de los gastos financieros	7,9%	10,2%	6,3%	6,4%

El coste medio de la financiación para la adquisición del 10% de Metrovacesa, es del 3,47% de tasa efectiva, considerando los gastos de propios de cada operación.

#### Amortización del fondo de comercio

La diferencia entre el precio de adquisición y el valor neto contable de la sociedad participada debe recogerse como fondo de comercio en las cuentas consolidadas de BAMI.

#### **Fondo de comercio Por compra 10% de Metrovacesa**

	Euros	Euros por acción
Importe adquisición	209.772.480	32,0
VNC	75.500.000	11,5
Fondo de comercio	134.272.480	20,5

<sup>2</sup> Por claridad se ha asumido que la disposición del crédito y el pago de intereses en el 2003 es por medio ejercicio, es decir, seis meses.

<sup>3</sup> Si bien el vencimiento del crédito sindicado subordinado es anterior al 2006, para la mayor claridad de la información, se ha asumido que la sociedad tendrá que refinanciar dicho crédito en condiciones similares.

<sup>4</sup> Previos a la adquisición mediante Oferta Pública de Suscripción del 10% del capital social de Metrovacesa.

Dicho fondo de comercio se amortizará de forma lineal durante los próximos 20 años, máximo permitido por la normativa contable. Por lo tanto la amortización del fondo de comercio que se generará por la adquisición del 10% de Metrovacesa será de 6,71 millones de euros (134,3 millones de euros dividido entre 20 años).

Sin embargo puesto que una parte muy importante de dicho fondo de comercio está ligada a las plusvalías latentes existentes en los activos inmobiliarios propiedad de METROVACESA este deberá ser amortizado en la medida en que se vendan los activos que soportan dichas plusvalías lo que generará amortizaciones adicionales de dicho fondo de comercio, tal como se detalla en el epígrafe a continuación.

El fondo de comercio de la participación correspondiente al 23,9% de Metrovacesa que BAMI mantiene como participación financiera estable a 31 de marzo de 2003 era de 371,8 millones de euros y por tanto se vería incrementado en un 36% como resultado de la adquisición del 10%. La amortización adicional que genera esta adquisición, de 6,71 sobre la amortización prevista para el ejercicio del 2003, de 21,97 supone un aumento del 30,5%.

Resultados por puesta en equivalencia del 10% adicional de METROVACESA

De acuerdo con el presupuesto de resultados publicado por METROVACESA para el ejercicio 2003 de 180 millones de euros se ha tratado de estimar a efectos ilustrativos cual sería el impacto de la adquisición de un 10% del capital social de METROVACESA, adicional a la participación que actualmente mantiene BAMI, para el ejercicio 2003:

<b>AÑO</b>	<b>Resultados Metrovacesa</b>	<b>10% Participación en resultados</b>	<b>Amortización fondo de comercio</b>	<b>Amortización F.Comercio por plusvalías</b>	<b>Gastos financieros máximos</b>	<b>Ajuste impuestos</b>	<b>Resultado neto</b>
2.003	180.000.000	9.000.000	-3.356.812	-3.427.600	-3.386.697	1.185.344	14.235

*Efecto en la estructura de balance, endeudamiento y ratios*

Partiendo del balance consolidado del Grupo a 31 de Marzo de 2003 el efecto en el balance sería el siguiente:

<b>Efecto adquisición en balance consolidado (miles de euros)</b>				
<b>ACTIVO</b>	<b>31/03/2003</b>	<b>Adquisición 10% MVC</b>	<b>Balance proforma</b>	<b>% Var</b>
Accionistas por desembolsos no exigidos	44		44	
Gastos Establecimiento	8.183		8.183	
Inmovilizado Inmaterial	16.762		16.762	
Inmovilizado Material	260.367		260.367	
Inmovilizado financiero y acciones propias	200.682	75.500	276.182	
Dueños a l/p	16.722		16.722	
<b>Total Inmovilizado</b>	<b>502.760</b>	<b>75.500</b>	<b>578.260</b>	<b>15,0%</b>
Fondo de Comercio	382.924	134.272	517.197	
Gtos a distribuir en varios ejercicios	9.548		9.548	
Existencias	407.898		407.898	
Deudores	197.146		197.146	
Disponibles	41.544		41.544	
Ajustes por Periodificación	26		26	
<b>Total Activo Circulante</b>	<b>646.613</b>	<b>0</b>	<b>646.613</b>	<b>0,0%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.541.846</b>	<b>209.772</b>	<b>1.751.619</b>	<b>13,6%</b>
			0	
<b>PASIVO</b>	<b>31/03/2003</b>		<b>31/03/2003</b>	
Capital	180.305		180.305	
Reservas	139.361		139.361	
Resultado	11.293		11.293	
<b>Fondos Propios</b>	<b>330.959</b>		<b>330.959</b>	<b>0,0%</b>
Ingresos a distribuir	7		7	
Socios externos y diferencias de consolidación	372		372	
Provisiones a largo plazo	4.976		4.976	
Deudas con entidades de crédito	597.425	209.772	807.198	
Acreeedores comerciales	23.748		23.748	
Otros acreeedores	30.637		30.637	
<b>Total Acreeedores a largo plazo</b>	<b>651.810</b>	<b>209.772</b>	<b>861.582</b>	<b>32,2%</b>
Deudas con entidades de crédito	381.281		381.281	
Acreeedores comerciales	134.514		134.514	
Otros acreeedores	17.099		17.099	
Provisiones comerciales	19.927		19.927	
Ajustes por periodificación	902		902	
<b>Total Pasivo Circulante</b>	<b>553.722</b>		<b>553.722</b>	<b>0,0%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.541.846</b>	<b>209.772</b>	<b>1.751.619</b>	<b>13,6%</b>

El impacto que dicha adquisición tendrá sobre los principales ratios de endeudamiento y estructura financiera se resumen a continuación:

	31/03/2003	Balance pro forma Adquisición 10% MVC
<b>Estructura financiera</b>		
Cobertura intereses (1)	2,83	2,26
Cash ratio (2)	0,08	0,08
Apalancamiento (3)	3,66	4,29
Deuda financiera neta/pasivo	60,78%	65,48%

(1) EBITDA /gastos financieros

(2) Disponible/pasivo circulante

(3) Financiación ajena/fondos propios

### **Previsiones de actividad, financiación, dividendos y emisiones.**

Las previsiones de BAMI para el ejercicio del 2003 se basan en el mantenimiento del crecimiento logrado en el ejercicio del 2002.

#### **Promoción**

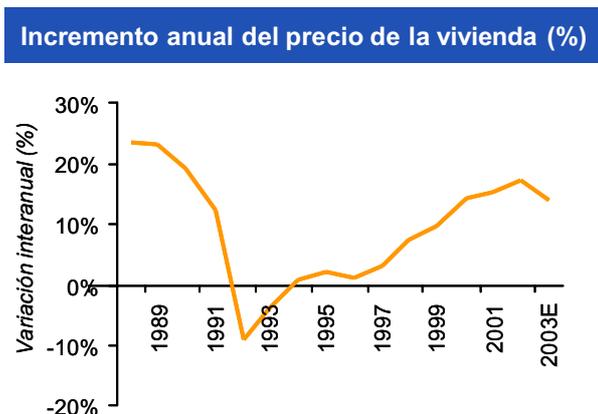
La promoción residencial es la principal actividad de la Sociedad. Asimismo, el principal mercado en el que opera es el de la vivienda libre para primera residencia destinada a economías familiares con un poder adquisitivo medio. No se ha dado durante el 2002 una señal en la evolución de las ventas de la empresa que confirmen los temores de crisis o desaceleración profunda en el sector, si bien se observa una cierta ralentización en el ritmo de viviendas iniciadas en el conjunto del sector.

En el primer trimestre del 2003 se contabilizaron ventas de promociones por 54,6 millones de euros, 416 unidades, lo que ha supuesto un aumento del 85,7% respecto a las ventas contabilizadas en el primer trimestre del 2002.

Para el conjunto del año se estima unas ventas de 1.400 unidades aproximadamente, de las cuales a 31 de marzo se encontraban comprometidas, en forma de contrato privado o señal de compra, 1.150 unidades.

Respecto a la actividad comercial desarrollada en el primer trimestre del 2003, se han comprometido un total de 724 unidades frente a las 540 que se comercializaron en el primer trimestre del 2002, lo que supone un aumento del 34%.

Las previsiones en cuanto a variación de precios de para el 2003 están en un rango que va del 10% al 14%.



Fuente: Ministerio de Fomento y Aguirre Newman para el 2003E

### Patrimonio

Esta actividad representa aproximadamente el 10% del resultado de explotación de la Sociedad. El 73,1% de los alquileres procede de inmuebles en renta localizados en Madrid y por tipos de productos el 50-55% de las rentas procede de inmuebles de oficinas, el 25% de locales y centros comerciales, el 15% de Hoteles y un 5% de otros productos.

En el 2003 la empresa no prevé realizar inversiones ni ventas significativas de su patrimonio y por tanto no se espera que la superficie bruta alquilable, aproximadamente 150 mil metros cuadrados, varíe de forma significativa a lo largo del 2003.

Las única venta programada es la entrega de la residencia de estudiantes de Bormujos (Sevilla) a la participada Campus Patrimonial, adicional a la entrega que se realizó en el primer trimestre a la misma sociedad de la residencia de estudiantes de Burjasot en Valencia.

Tampoco se esperan variaciones significativas en el precio por metro cuadrado de los distintos productos en cartera:

- Las previsiones de precios para el 2003 apuntan a un mantenimiento en los niveles actuales, que han supuesto caídas del 8-10% en el centro y 15-20% en la periferia lejana de Madrid. Respecto a la ocupación, 95% en Madrid centro y 80-85% en la periferia lejana, tampoco se esperan variaciones significativas.
- Locales y centros comerciales. Se espera que mantengan su perfil defensivo, en comparación con las oficinas, con variaciones de precios moderadas, en torno al 2-5%.
- Respecto a los Hoteles en BAMI todos están alquilados en la modalidad de renta fija y por tanto las rentas, no se van a ver afectadas por la situación de relativa debilidad que está atravesando el sector desde septiembre de 2001.

### Financiación de la actividad recurrente

La sociedad mantendrá su política de financiación recurrente expuesta en apartado 2 del capítulo V del presente folleto informativo.

Respecto a las inversiones en inmovilizado, y tal como se ha expuesto anteriormente, la Sociedad no espera realizar inversiones significativas en inmovilizado que pudieran modificar su actual estructura financiera, al entender que la inversión en Metrovacesa es indirectamente una inversión en un negocio eminentemente patrimonial

### Dividendos

La propuesta del Consejo de Administración de reparto de los beneficios obtenidos en el 2002 no incluye el pago de dividendo alguno. La Sociedad no descarta que con cargo a los resultados a obtener en el 2003 se proceda a reanudar la política de dividendos anterior a la adquisición inicial del 23,9% del capital social de Metrovacesa.

### Emisiones

La sociedad tiene obligación, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 7 del capítulo VI del presente Folleto Informativo, de realizar una ampliación de capital por un importe mínimo de 148 millones de euros en el 2004, salvo en el caso de que se realizara antes una refinanciación a largo plazo, del crédito sindicado de 550 millones de euros destinado a financiar la adquisición inicial del 23,9% de Metrovacesa.

La sociedad no espera realizar ninguna otra emisión aparte de la que es objeto del presente Folleto Informativo y la comentada en el párrafo anterior.

### **Consideraciones en torno a una fusión de BAMI con METROVACESA**

Salvo lo que a continuación se señala sobre una posible fusión entre BAMI y METROVACESA, la intención de la Sociedad Oferente es que la Sociedad Afectada continúe el normal desarrollo de sus actividades, y no tiene en relación con los activos de METROVACESA, otros planes o intenciones para su utilización, fuera del curso normal de sus negocios.

BAMI tiene, la intención de reanudar de inmediato los estudios externos, para una posible fusión entre BAMI y METROVACESA, que se llevaron a cabo durante los meses que precedieron al lanzamiento, el 22 de enero de 2003, de una OPA sobre METROVACESA por las sociedades italianas “Quarta Ibérica, S.p.A.” y “Astrim, S.p.A.”, y que quedaron interrumpidos por esa circunstancia.

En el marco de esos estudios, cada compañía designó un banco de negocios para que informase, singularmente, en materia de valoración, a fin de que, de juzgarse conveniente por ambos Consejos de Administración, se pudiera proponer, de manera justificada, una relación de canje y dar comienzo formalmente al proceso de fusión.

BAMI pretende que los estudios ya efectuados, se actualicen en lo que sea preciso y salvo que dicha actualización modifique, sus anteriores conclusiones, se inicie un proceso de fusión inversa por la cual METROVACESA absorba a BAMI, y no al revés,

si bien a la fecha del presente Folleto Informativo no ha sido tomada decisión alguna al respecto.

A propósito de la relación de canje para la fusión, los distintos escenarios de valoración habían sido estudiados por BAMI y por la entidad Deutsche Bank, contratada al efecto, y se concluía que, de los múltiples métodos posibles para efectuar la valoración de dos compañías inmobiliarias al fusionarse, el más adecuado al caso, sería el de valoración por los respectivos valores patrimoniales netos de deuda (“NAV”), definido como las plusvalías de activos inmobiliarios más los fondos propios, en un supuesto de empresa en funcionamiento. La relación de canje así determinada, podría ajustarse también -en grado a decidir- en función de la cotización de ambas compañías y asimismo en función del impacto de la fiscalidad de cada una de ellas, en una teórica materialización de las plusvalías latentes.

Dicho método de valoración (NAV contra NAV) con las correcciones indicadas, parecía el más adecuado, constatando ambos Bancos de Negocios, la gran significación atribuida a esta magnitud, como método de valoración de la fusión de compañías inmobiliarias, en los mercados europeos de valores.

El método de valoración citado, sigue siendo el preferido por BAMI, para el proceso de fusión pretendido, aunque no existe, a la fecha, una relación de canje decidida, ni comprometida, en forma alguna.

BAMI pretende que ambas sociedades reanuden, de inmediato los estudios de fusión, emprendiendo, en su caso, la fusión.

Si los Consejos de Administración de ambas compañías firmasen, el necesario Proyecto de Fusión y las respectivas Juntas Generales de Accionistas, la aprobasen, la operación de fusión podría ultimarse dentro del presente ejercicio 2003, o a más tardar, en el primer trimestre de 2004.

BAMI, S.A. INMOBILIARIA  
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

---

D. Miguel Molina Teruel  
Consejero Delegado