

**CAPÍTULO 0**

**CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES A CONSIDERAR**

**SOBRE LA EMISIÓN U OFERTA DE VALORES Y EL EMISOR**

Se describen a continuación las principales circunstancias relevantes, entre otras, que han de tenerse en cuenta para la adecuada comprensión de las características de la presente Oferta Pública de Suscripción de Acciones de BAMI, Sociedad Anónima Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos y de las diversas informaciones expuestas en este Folleto Informativo Completo.

**I- Resumen de la las condiciones de la Oferta Pública de Acciones**

**1. Oferente.-** BAMI, S.A, INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS (en adelante la “Empresa” o “BAMI”).

**2. Valores objeto de la Oferta.-** Acciones ordinarias de BAMI de 1,86 euros de valor nominal cada una (309,47 pesetas), representadas mediante anotaciones en cuenta. Todas las acciones, antiguas y nuevas, pertenecerán a una misma clase y serie, sin que existan acciones privilegiadas.

**3. Número de acciones ofertadas.-** Los valores a emitir son 49.997.422 acciones ordinarias de nueva emisión, que representarán el 199,98% del capital actual de BAMI y el 66,66 % del capital resultante después de la ampliación.

**4. Distribución de la oferta.-** La Oferta se distribuye en dos tramos nacionales, no existiendo un tramo específico destinado a inversores no nacionales.

Tramo Minorista: dirigido a personas físicas o jurídicas residentes en España, cualquiera que sea su nacionalidad y a personas físicas o jurídicas no residentes en España que tengan la condición de nacionales de uno de los Estados miembros de la Unión Europea, Noruega, Islandia o Andorra. A este tramo minorista se le asignan en principio 29.998.453 acciones (el 60 % de las acciones ofertadas), número que podría verse alterado en función de las facultades de redistribución de acciones entre tramos previstas en el Folleto.

Tramo Institucional: dirigido exclusivamente a inversores institucionales, tal y como aparecen definidos en el Folleto. A este tramo se asignan en principio 19.998.969 acciones (el 40 % de las acciones ofertadas), número que podría verse alterado en función de las facultades de redistribución de acciones entre tramos previstas en el Folleto.

**5. Redistribución entre tramos.-** La redistribución de acciones entre Tramos, de existir, sólo se efectuará el día 7 de febrero de 2001, a partir de las 18:00 horas, después de que hayan quedado fijados los precios Institucional y Minorista de la Oferta y antes de la firma del contrato de Aseguramiento del Tramo Institucional.

Corresponderá a BAMI, previa consulta con la Entidad Coordinadora Global - Directora y hasta el momento de la firma del Contrato de Aseguramiento del Tramo Institucional, la determinación del porcentaje de la Oferta que definitivamente se asignará a cada tramo, con sujeción a las reglas establecidas en el Folleto.

## **6. Procedimiento de colocación**

### 6.1 Tramo Minorista

(i) Período de Formulación de Mandatos de Suscripción: el período de Formulación de Mandatos, durante el cual los inversores minoristas que cumplan los requisitos del presente Folleto podrán presentar Mandatos de Suscripción de acciones de BAMI, comenzará a las 9:00 horas del día 24 de enero de 2001 y finalizará a las 17:30 horas del día 2 de febrero de 2001.

Los Mandatos podrán presentarse exclusivamente ante la Entidad Coordinadora Global-Directora, ante las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y sus Entidades Colocadoras Asociadas. Adicionalmente los Mandatos de Suscripción podrán ser cursados por vía telemática (Internet) y telefónica a través de aquellas Entidades Colocadoras del Tramo Minorista que estén dispuestas a aceptar órdenes cursadas por esta vía y reúnan los medios y condiciones descritos en el Folleto.

Los Mandatos podrán ser revocados ante la Entidad en que hubieran sido formulados desde su formulación hasta las 14:00 horas del día 7 de febrero de 2001. La revocación de los Mandatos solo podrá referirse al importe total del Mandato de que se trate, sin perjuicio de que puedan formularse nuevos Mandatos o Solicitudes de Suscripción. Transcurrido dicho plazo los Mandatos adquirirán carácter irrevocable, entendiéndose que el otorgante del Mandato acepta como precio por acción el Precio Minorista de la Oferta que se fijará de conformidad con lo dispuesto en el Folleto.

Los peticionarios que formulen Mandatos dentro del Periodo de Formulación de Mandatos obtendrán una prioridad en el prorateo respecto de los peticionarios que formulen Solicitudes de Suscripción en el Periodo de la Oferta Pública.

(ii) Período de Oferta Pública Minorista: el Período de Oferta Pública en el Tramo Minorista comenzará el día 3 de febrero, a las 9:00 horas y finalizará a las 14:00 horas del 7 de febrero de 2001. Los inversores minoristas, con independencia de que hubieran otorgado o no Mandatos de Suscripción durante el Período de Formulación de los mismos, podrán formular Solicitudes de Suscripción durante el Período de Oferta Pública. Las Solicitudes de Suscripción se ajustarán a las mismas

reglas descritas en el Folleto para los Mandatos de Suscripción, con las siguientes especialidades:

- Cualquier solicitud de Suscripción formulada durante el Periodo de Oferta Pública se considerará hecha en firme y será irrevocable, entendiéndose que el peticionario acepta como precio por acción del Precio Minorista de la Oferta que se fije de conformidad con lo dispuesto en el Folleto.
- Expresamente se hace constar que las Solicitudes de Suscripción que se formulen directamente en el Periodo de Oferta Pública pueden quedar completamente desatendidas como consecuencia de la prioridad que se concede en el prorrateo a las peticiones que tengan su origen en Mandatos de Suscripción no revocados, formulados durante el Período de Formulación de Mandatos.

Importes mínimo y máximo: el importe mínimo por el que podrán formularse Mandatos y Solicitudes de Suscripción en el Tramo Minorista es de 1.202,02 euros (200.000 pesetas), y el importe máximo de 60.101,21 euros (10.000.000 pesetas), ya se trate de Mandatos de Suscripción no revocados, Solicitudes de Suscripción o la suma de ambos.

No se tomarán en consideración las peticiones de Suscripción formuladas por un mismo peticionario, ya sea a través de una o varias Entidades, individualmente o en cotitularidad, que excedan en su conjunto del límite establecido de 60.101,21 euros (10.000.000 pesetas), en la parte que exceda conjuntamente de dicho límite.

Los Mandatos de Suscripción formulados, de acuerdo a las reglas contenidas en el Folleto, por accionistas anteriores minoristas gozarán de un régimen de adjudicación preferente las peticiones de suscripción cursadas por accionistas minoristas en virtud de Mandatos de Suscripción no revocados formulados durante el Período de Formulación de Mandatos. Las restricciones de Importe máximo, Importe mínimo y número máximo de peticiones en cotitularidad no afectarán a los Mandatos de Suscripción por parte de accionistas anteriores y sus mandatos sólo estarán limitados a los efectos de preferencia en el prorrateo, por la proporción de dos acciones nuevas por cada una de las antiguas de las que resulten titulares al cierre del día 5 de enero de 2001.

En lo que sus peticiones excedan de dicho límite serán tratados como Mandatos de Suscripción ordinarios a efectos del régimen de prorrateo general que se describe en el Folleto, sin que en esa fracción no atendida preferentemente del Mandato de Suscripción se vea afectada por el límite de suscripción mínima de 1.202,02 euros (200.000 pesetas).

## 6.2 Tramo Institucional

(i) Período de Prospección de la Demanda: que comenzará a las 9:00 horas del día 24 de enero de 2001 y finalizará a las 14:00 horas del día 7 de febrero de 2001, durante el cual deberán formularse las Propuestas de Suscripción en este Tramo.

Las Entidades Aseguradoras del Tramo desarrollarán actividades de difusión y promoción de la Oferta, de acuerdo con el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación, con el fin de obtener de los potenciales inversores Propuestas de Suscripción con indicación del número de acciones y el precio al que estarían dispuestos a adquirirlas.

Las Propuestas de Suscripción se formularán exclusivamente ante el Banco Popular, única entidad aseguradora en el Tramo Institucional, incluyendo una indicación del número de acciones y el precio al que cada inversor podría estar dispuesto a adquirirlas. Su formulación no tiene carácter vinculante ni para quienes las realicen ni para BAMI. El Banco Popular no podrá admitir Propuestas de Suscripción por un importe inferior a diez millones (10.000.000) de pesetas.

(ii) Selección de Propuestas de Suscripción: antes del inicio del plazo de confirmación de Propuestas de Suscripción, el Banco Popular, conocerá los criterios y directrices que el Consejo de Administración de BAMI fijará, como los que habrán de ser de aplicación para efectuar la selección de las Propuestas de Suscripción. Teniéndolos en cuenta, el Banco Popular procederá a evaluar las propuestas de suscripción recibidas. Para ello aplicará los criterios fijados por BAMI y el juicio de la Entidad sobre la calidad y esperanza de estabilidad de las inversiones, preparando una selección de las propuestas para la que podrá admitir total o parcialmente, o rechazar, cualquiera de ellas, a su sola discreción y sin necesidad de motivación alguna, pero respetando que no se produzcan discriminaciones injustificadas entre propuestas de suscripción del mismo rango. Se dará prioridad a las Propuestas de Suscripción de los inversores ajenos al Banco Popular. Terminada dicha selección, será propuesta a BAMI para elevarla a definitiva. BAMI será el único responsable de la selección final efectuada.

(iii) Confirmación de Propuestas de Suscripción: el plazo de confirmación mutua de las Propuestas de Suscripción seleccionadas comenzará tras la firma del Contrato de Aseguramiento del Tramo Institucional de la Oferta (no más tarde de las 2:00 horas del día 8 de febrero de 2001) y finalizará a las 9:00 horas del día 8 de febrero de 2001. Durante el plazo de confirmación, el Banco Popular informará a cada uno de los inversores institucionales que hubieran formulado Propuestas de Suscripción seleccionadas, de la selección de sus Propuestas y del Precio Institucional de la Oferta, comunicándole que puede, si así lo desea, confirmar dicha Propuesta de Suscripción seleccionada hasta las 9:00 horas del día 8 de febrero de 2001 y advirtiéndole en todo caso que, de no realizarse dicha confirmación, la Propuesta de Suscripción seleccionada quedará sin efecto. Las Propuestas de Suscripción confirmadas se convertirán en Ordenes de Suscripción en firme y tendrán la condición de irrevocables, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 7 siguiente.

### 6.3 Fijación del Precio de la Oferta

- El Precio Máximo Minorista será fijado el día 2 de febrero de 2001, una vez finalizado el Período de Formulación de Mandatos, por BAMI, de acuerdo con la Entidad Coordinadora Global-Directora. El Precio Máximo Minorista no podrá ser

más alto de 4,00 euros por acción, precio máximo fijado por la Junta General de Accionistas de BAMI celebrada el día 29 de diciembre de 2000. La fijación del Precio Máximo Minorista, tiene por finalidad permitir que los inversores puedan conocer el importe que, como máximo, pagarán por cada acción de BAMI, que les sea adjudicada.

- El Precio Institucional de la Oferta se fijará el día 7 de febrero de 2001, a partir de las 18:00 horas y no más tarde de las 2:00 horas del día 8 de febrero de 2000, por BAMI, de común acuerdo con el Banco Popular y en función de la demanda de acciones registrada en el Periodo de Prospección de la Demanda. El Precio Institucional de la Oferta podrá ser superior al Precio Máximo Minorista. A falta de acuerdo entre BAMI y el Banco Popular en la determinación del Precio Institucional de la Oferta, se producirá la revocación automática de la Oferta en los términos previstos en el Folleto.
- El Precio Minorista se fijará el día 7 de febrero de 2001, a las 18:00 horas, después que BAMI de acuerdo con la Entidad Coordinadora Global-Directora, haya fijado el Precio Institucional. El Precio Minorista será el menor de: (i) el Precio Máximo Minorista, (ii) el Precio Institucional de la Oferta y (iii) el precio medio de cotización de las acciones de BAMI de los últimos 30 días de cotización.

6.4 Prorrateso en el Tramo Minorista. En caso de que las Solicitudes de Suscripción para el Tramo Minorista excedieran del número de acciones definitivamente asignadas a este Tramo, se realizará un prorrateso por el Banco Agente, a partir de las 16:00 horas del día 7 de febrero.

Se adjudicarán en primer lugar, las acciones solicitadas por Mandatos de Suscripción cursados por los accionistas antiguos de BAMI, hasta el límite establecido de 2 acciones nuevas por cada una de las anteriores de las que fuesen titulares y en las condiciones establecidas en el Folleto. Cubiertas las solicitudes de los antiguos accionistas, con las Acciones Restantes, se pasará a atender a los Mandatos de Suscripción no revocados. Sólo en el caso de que después de la asignación a Mandatos de Suscripción no revocados, quedaran acciones no asignadas, se pasará a atender a las Solicitudes de Suscripción.

6.5 Pago por los inversores. El pago por los inversores de las acciones finalmente adjudicadas en cada Tramo se realizará no antes del día 8 de febrero de 2001, ni más tarde del día 13 de febrero de 2001, sin perjuicio de las provisiones de fondos que pudieran ser exigidas a los peticionarios.

## **7. Desistimiento, revocación de la oferta.**

(i) Desistimiento de la Oferta: BAMI podrá desistir de la Oferta Pública, en cualquier momento anterior al inicio del período de formulación de Mandatos de Suscripción. Una vez iniciado el procedimiento de colocación, BAMI sólo desistirá de la Oferta en el supuesto que por concurrir las circunstancias de fuerza mayor quedara resuelto alguno de los Contratos de Aseguramiento de cada Tramo, o

ambos. BAMI deberá comunicar dicho desistimiento a la CNMV y difundirlo a través de, al menos, un diario de difusión nacional en los términos contenidos en el Folleto y deberá hacerlo público a través de los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Bilbao, Barcelona y Valencia.

(ii) Revocación: la Oferta quedará automáticamente revocada en todos sus Tramos en los siguientes supuestos:

- Si antes de las 2:00 horas del día 3 de febrero de 2001 no se hubiera firmado el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista.
- Si antes de las 2:00 horas del día 8 de febrero de 2001 no se haya alcanzado un acuerdo entre BAMI y el Banco Popular para la fijación del Precio Institucional de la Oferta; o en el caso de que antes de las 2:00 horas del día 8 de febrero de 2001 no se hubiera firmado el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Institucional; o
- Si en cualquier momento anterior a la inscripción de la escritura de ampliación en el Registro Mercantil de Madrid quedara resuelto cualquiera de los Contratos de Aseguramiento y Colocación como consecuencia de las causas de fuerza mayor previstas en los mismos y que se exponen en el Folleto.
- En caso de que la Oferta sea suspendida o dejada sin efecto por cualquier autoridad administrativa o judicial competente.

La revocación de la Oferta dará lugar a la anulación de todos los Mandatos de Suscripción no revocados y las Solicitudes de Suscripción, así como de todas las Propuestas de Suscripción del Tramo Institucional que hubieran sido seleccionadas y confirmadas, en su caso, de acuerdo con lo contenido en el Folleto.

La revocación de la Oferta será objeto de comunicación a la CNMV por parte de la Sociedad, en los términos contenidos en el Folleto y de publicación en al menos un diario de difusión nacional y se deberá hacer público a través de los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Bilbao, Barcelona y Valencia.

**8. Entidades que intervienen en la Oferta.-** La Oferta Pública será de colocación exclusiva a través de la red de Agencias y Sucursales de las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y sus entidades Asociadas.

La coordinación global y dirección de los dos Tramos de la Oferta, en el sentido del artículo 31 del RD 291/92 y en la redacción dada por el RD 2590/98, se llevará a cabo por el Banco Popular Español, S.A..

Las Entidades Aseguradoras-Colocadoras del Tramo Minorista son Banco Popular Español, S.A., Banco Inversión, S.A. y Renta 4, SVB. La Entidad Aseguradora-Colocadora del Tramo Institucional es el Banco Popular Español, S.A.. La Entidad Agente de la operación es Europea Popular de Inversiones, SVB, S.A..

**9. Adjudicación definitiva de las acciones y liquidación de la Oferta.-** La adjudicación definitiva de las acciones en todos los Tramos se realizará por la

Entidad Agente el día 8 de febrero de 2001 y coincidirá con la fecha de Suscripción de la Oferta Pública, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- El día 8 de febrero de 2001 la Entidad Coordinadora Global-Directora procederá a la suscripción y al total desembolso de la ampliación de capital que da lugar a la OPS. El importe total del aumento de capital quedará depositado en una cuenta bancaria abierta a nombre de BAMI en la Entidad Agente.
- El mismo día 8 de febrero de 2001 se declarará cerrada, suscrita y desembolsada la ampliación de capital y se procederá al otorgamiento ante Notario de la correspondiente escritura pública para su posterior inscripción en el Registro Mercantil competente. Efectuada dicha inscripción, se hará entrega de testimonio notarial de la escritura de aumento de capital a la CNMV, al SCLV y a la Bolsa de Madrid.
- Con carácter temporal, el SCLV asignará la Entidad Coordinadora Global-Directora la correspondiente referencia de registro por el importe total de la ampliación de capital.
- Inmediatamente después de esta asignación, la Entidad Coordinadora Global-Directora traspasará las acciones que hubiera suscrito y desembolsado por cuenta de los adjudicatarios finales de dichas acciones a esos mismos adjudicatarios, mediante la ejecución de una operación bursátil especial. A tal efecto, la Entidad Agente, con la colaboración de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid, realizará las gestiones oportunas con el fin de que pueda llevarse a efecto la asignación de las correspondientes referencias de registro a favor de los peticionarios adjudicatarios a través del SCLV. La Entidad Agente comunicará al SCLV la información relativa a los peticionarios adjudicatarios de forma que se les asignen las referencias de registro correspondientes.

En condiciones normales, la entrega de la escritura de aumento de capital al SCLV y la ejecución de la operación bursátil especial tendrán lugar el día 8 de febrero de 2001. En tal caso la operación bursátil especial se liquidaría el día 13 de febrero de 2001, produciéndose el pago de las acciones por parte de los adjudicatarios finales no antes del día 8 de febrero de 2001 ni más tarde del día 13 de febrero de 2001.

Excepcionalmente, si la operación bursátil especial no pudiera ejecutarse el día 8 de febrero de 2001, por no ser posible presentar en dicha fecha en el SCLV la escritura de ampliación de capital, el pago por los inversores finales se realizará no antes del día en que finalmente se presente la escritura de ampliación de capital en el SCLV y se ejecute la operación bursátil especial (que tendrá la consideración de Fecha de Operación Bursátil), ni más tarde del tercer día hábil siguiente a dicha fecha.

**10. Comisiones y gastos para el suscriptor.-** La suscripción de los valores, se efectuará libre de gastos para el suscriptor, quien sólo vendrá obligado al desembolso total del nominal y de la prima de emisión de cada acción suscrita, siempre que formulen sus peticiones de suscripción ante alguna de las Entidades Aseguradoras indicadas en el Folleto, ya que no se repercutirán a los inversores gastos ni comisiones de ningún tipo.

**11. Régimen fiscal.-** El Folleto describe el régimen fiscal aplicable a la adquisición, mantenimiento y transmisión de los valores objeto de la Oferta.

## **II – Circunstancias relevantes sobre el Emisor.**

### **Operación de Adquisición mediante OPA de Inmobiliaria Zabalburu, S.A.**

BAMI, adquirió a través de una operación exitosa de Oferta Pública de Adquisición de Acciones, acciones representativas del 94,98 % del capital social de Inmobiliaria Zabalburu, S.A..

La operación quedó cerrada el día 7 de agosto de 2000 y para la liquidación de la misma, BAMI efectuó el pago de 291,79 Millones de €uros (48.550,2 Millones de Pesetas).

Para la financiación de dicha liquidación BAMI, obtuvo de un sindicato bancario constituido por 20 entidades, un préstamo a 18 meses por un importe total de 297, 5 Millones de €uros (49.500 Millones de Pesetas).

El tipo de interés de la operación (Euribor+1,25 %) tiene para BAMI un coste financiero aprox. de 1,42 Millones de €uros (237 Millones de Pesetas) mensuales.

### **Consecuencias de la adquisición de Inmobiliaria Zabalburu, S.A.**

La adquisición de Inmobiliaria Zabalburu, S.A., ha significado para BAMI, la consecución de una dimensión empresarial muy superior a la anterior. El tamaño del Balance Consolidado de BAMI y Sociedades Dependientes a 31 de octubre de 2000 (que se adjunta como Anexo) tiene un tamaño de 99.513 Millones de Pesetas cuando el individual de BAMI a 31 de octubre de 1999 era de 27.410 Millones de Pesetas.

Con la operación, BAMI ha resuelto su principal debilidad estratégica, que consistía en que concentraba excesivamente sus actividades en la promoción residencial.

Como consecuencia de que BAMI efectuó la compra de una Entidad con valoración bursátil, tres veces superior a la propia, el esfuerzo financiero de la operación se ha convertido en un endeudamiento concreto que representa el 59,8% de su balance consolidado y que de no reducirse podría impedir a la Sociedad cerrar en lo sucesivo, ejercicios saneados.

Tal como estaba previsto en el Folleto Explicativo de la Operación de OPA, BAMI pone en ejecución la Oferta Pública de Suscripción objeto de este Folleto Informativo al objeto de paliar y reducir dicho endeudamiento mediante la amortización anticipada, doce meses antes del vencimiento, de aproximadamente la mitad del principal del préstamo sindicado mencionado.

La amortización parcial anticipada del préstamo sindicado mencionado es la finalidad al que se destinarán la totalidad de los fondos obtenidos mediante la Oferta Pública.

### Evolución del endeudamiento

La adquisición del 94,98% de Inmobiliaria Zabálburu ha supuesto un importante esfuerzo financiero para BAMI. La composición y estructura del endeudamiento consolidado de BAMI y ZABÁLBURU a 31 de octubre de 2000, se muestra en el cuadro que sigue a continuación.

Como puede observarse, a 31 de octubre de 2000, el endeudamiento financiero neto de la Sociedad asciende a 67.179 millones de pesetas, mientras que los fondos propios a dicha fecha son 9.583 millones de pesetas.

#### Endeudamiento de BAMI.

Balance consolidado a 31 de octubre del 2000.

	Pre ampliación		Post Ampliación*	
	31/10/2000		31/10/2000	
	Miles Eur	Millones Pts	Miles Eur	Millones Pts
Deudas con Entidades de crédito	355.709	59.185	205.456	34.185
Obligaciones y Bonos a largo plazo	0	0	0	0
Otras deudas financieras a largo plazo	0	0	0	0
<b>Endeudamiento financiero a largo plazo</b>	<b>355.709</b>	<b>59.185,0</b>	<b>205.456</b>	<b>34.185</b>
Emisión de Obligaciones y Bonos a Corto	0	0	0	0
Deudas con Entidades de crédito	52.483	8.732,5	52.483	8.732
<b>Endeudamiento financiero a corto plazo</b>	<b>52.483</b>	<b>8.732,5</b>	<b>52.483</b>	<b>8.732</b>
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO</b>	<b>408.192</b>	<b>67.917</b>	<b>257.939</b>	<b>42.917</b>
			<b>0</b>	
+ Inversiones financieras temporales	437	73	437	73
+ Tesorería	4.001	666	4.001	666
= Disponible	4.438	738	4.438	738
			<b>0</b>	
<b>= ENDEUDAMIENTO FIN. NETO</b>	<b>403.755</b>	<b>67.179</b>	<b>253.501</b>	<b>42.179</b>
Endeudamiento no financiero a largo plazo	36.188	6.021	36.188	6.021
Endeudamiento no financiero a corto plazo	81.728	13.598	81.728	13.598
Total endeudamiento no financiero	117.916	19.620	117.916	19.620
<b>TOTAL RECURSOS AJENOS</b>	<b>521.670</b>	<b>86.799</b>	<b>371.417</b>	<b>61.799</b>
Fondos propios/endeudamiento fin. Bruto	14%	14%	81%	81%
Endeudamiento fin. Bruto/deudas totales	77%	77%	68%	68%
Endeudamiento fin.C.P./Endeudamiento bruto	13%	13%	20%	20%
Disponible/Endeudamiento financiero C.P.	8%	8%	8%	8%

\* Ampliación de capital por un importe de 25.000 millones de pesetas (nominal + prima).

Una parte importante del endeudamiento proviene del préstamo sindicado firmado por BAMI para la financiación de la adquisición del 94,98% de Inmobiliaria Zabálburu, por un importe total de 49.500 millones de pesetas. El importe de este préstamo, representa el 73,7% del endeudamiento financiero neto consolidado de la Sociedad, a 31 de octubre del 2000.

La composición del endeudamiento financiero actual de la Sociedad, así como su vencimiento estimado se resumen a continuación:

**Composición endeudamiento financiero**

Datos consolidados de BAMI a 31.10.00.

Importes en millones de pesetas.

	Total	Vencimiento			
		2001	2002	2003	Resto
Préstamo financiación OPA	49.500		49.500		0
Préstamos subrogables (existencias)	6.710	3.638	3.073		0
Préstamos hipotecarios existencias	2.927	707	63		2.157
Préstamos hipotecarios inmovilizado material	4.876	492	155		4.230
Pólizas de crédito, préstamos y líneas de descuento	3.904				3.904
<b>Total endedudamiento financiero</b>	<b>67.918</b>	<b>4.836</b>	<b>52.790</b>	<b>0</b>	<b>10.291</b>

Del calendario de vencimientos es de destacar el vencimiento del préstamo sindicado en el 2002, por un importe de 49.500 millones de pesetas. En el caso de que no se produjeran amortizaciones anticipadas de dicho préstamo, como la que se realizará una vez completada la ampliación de capital objeto del presente Folleto Informativo, BAMI tendría una capacidad muy limitada para la devolución del mismo, sin proceder a la venta de un volumen significativo de activos de su propiedad.

La finalidad perseguida mediante la ampliación de capital objeto del presente Folleto Informativo es proceder a una amortización parcial anticipada de dicho préstamo que equilibre la situación de endeudamiento de BAMI.

**Garantías del crédito sindicado para la adquisición de Inmobiliaria Zabálburu**

El préstamo cuenta con la garantía solidaria de BAMI y como garantía específica, la prenda pignoratícia de las 22.497.526 acciones de INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A. adquiridas.

Como Garantías adicionales, los accionistas de BAMI, cuya relación se acompaña, aportaron a BAMI su garantía solidaria y sus acciones que se expresan como garantía adicional pignoratícia. Como consecuencia de ello, quedaron pignoradas las acciones de BAMI, siguientes:

Titular	Número de acciones
Flierboss Beheer, B.V.	3.717.165
Beheer en Beleggingsmaatschappij Cumana, B.V.	3.214.573
Stenberg Holding, B.V.	1.946.777
Inmopark 92, S.A.	890.069
D. Joaquín Rivero Valcarce	9.648
D <sup>a</sup> . Helena Rivero López de Carrizosa	321.150
Número total de acciones de BAMI pignoradas	10.099.382

Asimismo los accionistas de la entidad INMOPARK 92, S.A., entidad que a su vez es accionista de BAMI, pignoraron los títulos de las acciones de INMOPARK 92, S.A., que se relacionan a continuación:

Titular	Número de acciones
D <sup>a</sup> Helena López de Carrizosa Domecq	69.763
Gramano Franchise Development Europe B.V.	181.345
Número total de acciones de INMOPARK 92 pignoradas	251.108

Los condicionantes establecidos en el préstamo, así como las condiciones generales del mismo, que afectan a BAMI como entidad prestataria se han descrito en el apartado 7 del capítulo VI del presente Folleto Informativo.

### **Fusión con Inmobiliaria Zabalburu, S.A**

El Consejo de Administración de BAMI, acordó en su sesión del 21 de diciembre del 2000, poner en marcha los mecanismos necesarios para proceder a la fusión por absorción de Inmobiliaria Zabálburu por parte de BAMI. BAMI se propone iniciar y completar la fusión de BAMI e Inmobiliaria Zabálburu, dentro del Ejercicio 2001.

La fusión planteada supone que Inmobiliaria Zabálburu, quedará disuelta sin liquidación, se extinguirá su personalidad jurídica, sus acciones quedarán amortizadas y su patrimonio universal integrado en BAMI.

Los accionistas minoritarios residuales de Inmobiliaria Zabálburu, que representan aproximadamente un 2,5 % del capital social, recibirán en canje de sus acciones de Inmobiliaria Zabálburu, acciones de BAMI de nueva emisión.

Se estima que en el Proyecto de Fusión se determinará que la fecha a partir de la cual las operaciones de ZABÁLBURU se realizarán en nombre de BAMI es el 1 de enero de 2001, contribuyendo de esta forma a la optimización de los resultados del grupo y a la claridad informativa al mercado.

La operación de fusión requerirá de la aprobación por parte de las respectivas Juntas Generales de accionistas de cada sociedad y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y del Registro Mercantil. Asimismo, requerirá la aprobación previa por parte de las entidades prestamistas del Préstamo Sindicado firmado el día 11 de agosto de 2000, por las implicaciones de modificación de las garantías aportadas ya que parte de los valores pignorados se extinguirán en el acto de la fusión. El Consejo de Administración de BAMI, confía en conseguirla.

### **Posibilidad de OPA sobrevenida**

Está previsto que la suscripción completa de la Oferta Pública quede completamente asegurada por las Entidades firmantes del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación.

Si como consecuencia de dicho Aseguramiento, el Banco Popular Español, S.A., Entidad Aseguradora Principal, se viese en la obligación contractual de suscribir acciones para sí, podría rebasar el límite del 25% de participación en el Capital Social de BAMI, a partir del cual, en aplicación de lo previsto en el Art.3 del RD 1197/91, quedaría en la situación legal de obligación sobrevenida de formulación obligatoria de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones de BAMI.

El Banco Popular Español es consciente de tal posibilidad y de que en tal caso, vendría obligada a reducir su participación en el plazo de 6 meses o a lanzar la Oferta Pública de Adquisición de Acciones de BAMI prevista en la Ley.

### **Evolución del accionariado relevante**

Como consecuencia de la absorción de cuatro inmobiliarias efectuada el año 1998, sus accionistas se convirtieron en accionistas relevantes de BAMI. El cuadro siguiente expone la evolución de sus participaciones a lo largo de las distintas ampliaciones habidas:

Accionista	Post-Fusión 1998	Post-ampliación 1999	Pre-ampliación actual	Post-ampliación actual
Beleggingsmaatschappij Cumana BV	16,92 %	14,50 %	12,85 %	4,27 %
Stenberg Holding BV	11,56 %	9,91 %	8,31 %	2,77 %
Joaquín Rivero Valcarce	21,04 %	18,04 %	18,47 %	6,15 %

No existen pactos ni acuerdos previos con ninguna entidad ni inversor alguno para que mediante la suscripción de acciones de BAMI de la presente Oferta Pública de Suscripción se conviertan en accionistas significativos de BAMI.

### **Limitación para el pago de dividendos**

La contabilización de la compra de Inmobiliaria Zabalburu, S.A., ha representado el reconocimiento de un Fondo de Comercio de Consolidación, por importe de 2.898 Millones de Pesetas, que excede del saldo de las Reservas de libre disposición y que de acuerdo con la normativa mercantil, impide por el momento, que BAMI efectúe pago de dividendo alguno.

Sólo después de efectuada y con buen fin, la ampliación de capital que motiva la presente Oferta Pública, el saldo de reservas de libre disposición superará el importe del Fondo de Comercio y desaparecerá la restricción legal para pagar dividendo.

### **Posible conflicto de intereses**

D. Joaquín Rivero Valcarce, Presidente del Consejo de Administración, es Administrador Único de la entidad Inmopark 92, S.A., empresa que desarrolla actividades inmobiliarias.

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 en modo alguno relacionadas con la actividad de BAMI.

### **Dilución de los accionistas actuales y efecto en el PER de la Sociedad.**

La presente Oferta de Acciones supondrá la emisión de un número de acciones que representa el 199,98% del capital actual de BAMI y el 66,66 % del capital resultante después de la ampliación.

Este incremento tan significativo del número de acciones representativas del capital social supone un importante efecto de dilución de la participación ostentada por los accionistas actuales de la Sociedad que no suscriban acciones en la ampliación de capital, y del beneficio neto por acción.

Las acciones de BAMI actualmente emitidas representarán, después de la ampliación un 33,33% del capital social de BAMI después de la ampliación, por lo que, cualquier accionista que lo sea con anterioridad a la ampliación, verá reducido su peso en la Sociedad, en el caso de no suscribir acciones de nueva emisión a través de la Oferta Pública, en la misma proporción indicada, es decir, en la proporción de 100 a 33.

El efecto en el beneficio neto por acción y en el PER de la Sociedad es igualmente significativo. En el cuadro a continuación se muestra la situación de fondos propios, acciones, beneficio por acción y PER antes y después de la ampliación de capital objeto de la presente Oferta:

	<b>Post ampliación</b>	<b>Pre ampliación</b>
	<b>31.10.00*</b>	<b>31.10.00</b>
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
Capital social	23.224	7.751
Acciones finales	75.000.000	25.002.578
Beneficio por acción (Pts)	0,33	0,99
<b>PER</b>	<b>1.457,67</b>	<b>485,94</b>

Los cálculos realizados Post ampliación se han estimado suponiendo la suscripción completa de la totalidad de las acciones ofertadas, es decir 49.997.422 acciones.

Se ha partido de los resultados de la Sociedad a 31 de octubre de 2000, que están afectados, tal como se expone el capítulo V del presente Folleto Informativo por los gastos financieros derivados del préstamo sindicado destinado a financiar la adquisición del 94,98% de Inmobiliaria Zabálburu.

Estos resultados no son en ninguna medida significativos, en opinión de la Sociedad, y no reflejan las perspectivas de resultados que existen para el ejercicio del 2001. El PER resultante únicamente se muestra para demostrar el efecto de la dilución de los resultados por acción, derivado de la ampliación de capital objeto de la Oferta Pública de Suscripción de acciones de BAMI.

## CAPÍTULO I

### PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DEL FOLLETO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL MISMO

#### I.1 IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA QUE ASUME LA RESPONSABILIDAD DEL FOLLETO.

Don Joaquín RIVERO VALCARCE, con DNI 31.513.093 B, en calidad de Presidente del Consejo de Administración de BAMI, S.A. Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos<sup>(1)</sup>, asume la responsabilidad del contenido de este folleto y declara la veracidad de los datos e informaciones contenidos en el mismo, que no se omite ningún dato relevante y que no se induce a error.

#### I.2 ORGANISMOS SUPERVISORES.

I.2.1 El presente Folleto Informativo Completo ha sido verificado e inscrito en los Registros Oficiales de la COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES<sup>(2)</sup>, con fecha 23 de enero de 2001 y se refiere a una Oferta Pública de Suscripción de acciones de BAMI.

**El registro del Folleto por la COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES (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 o ofertados.**

I.2.2 La Oferta Pública 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, al no ser cabecera o formar parte de grupo alguno, de los ejercicios cerrados a 31 de octubre de 1998 y 31 de octubre de 1999,

---

(1) En todo este Folleto Informativo, cuando se mencione "BAMI", se entiende "BAMI, S.A. Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos".

(2) En todo este Folleto Informativo, cuando se mencione "CNMV", se entiende "COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES".

han sido cerradas, auditadas sin salvedades y aprobadas por la Junta General Ordinaria correspondiente.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio cerrado el día 31 de octubre de 2000, han sido cerradas y auditadas sin salvedades, pero no han sido aprobadas por la correspondiente Junta General, que no ha sido convocada, de forma ordinaria.

La Junta General de Accionistas de BAMI, celebrada el día 26 de octubre de 2000, modificó la fecha de cierre del ejercicio social, que en lo sucesivo se cerrará cada año el día 31 de diciembre. Dicho cambio obligó a efectuar un ejercicio social de ajuste, que se inició el día 1 de noviembre de 2000 y se cerró el día 31 de diciembre de 2000.

Las cuentas anuales correspondientes a dicho ejercicio de ajuste, de dos meses de duración, cerrado el día 31 de diciembre de 2000, no han sido cerradas ni revisadas, en el momento de redactarse el presente Folleto Informativo.

Al objeto de facilitar el estudio de la situación social se adjuntan como Anexo, los Estados Financieros Intermedios al 31 de octubre de 2000 de INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A..

Todos los trabajos de Auditoria de los estados financieros individuales y consolidados de BAMI, han sido efectuados por la firma "Arthur Andersen y Cía. Auditores, S.R.C.", con domicilio social en Calle Raimundo Fernández Villaverde, 65, 28003 Madrid, inscrita en el ROAC con el número S0692.

La revisión de los Estados Financieros Intermedios de INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A., ha sido efectuada por sus auditores, la firma "PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L." con domicilio social en Paseo de la Castellana, 43, 28046 Madrid, inscrita en el ROAC con el número S0242.

## CAPÍTULO 2

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

#### CALENDARIO BASICO \*

##### FASE PREVIA COMUN A LOS DOS TRAMOS

23 de enero de 2001.	Verificación y registro del Folleto por la CNMV
24 de enero de 2001.	Publicación de los anuncios legales (BORME, Boletín de las Bolsas y Prensa).

##### a) TRAMO MINORISTA

24 de enero de 2001. A las 9:00 horas.

- Inicio del período de formulación de Mandatos de Suscripción prioritarias por parte de los anteriores accionistas de BAMI.
- Inicio del período de formulación de Mandatos de Suscripción revocables, con prioridad en el prorrateo.
- Inicio del período de revocación de los Mandatos de Suscripción revocables.

2 de febrero de 2001. A las 17:30 horas.

- Finaliza el Período de formulación de Mandatos de Suscripción revocables.
- Se fija el Precio Máximo Minorista.
- Se firma el Contrato de Aseguramiento del Tramo Minorista.

3 de febrero de 2001. A las 9:00 horas

- Inicio del período de formulación de Solicitudes de Suscripción.

7 de febrero de 2001. A las 14:00 horas.

- Finaliza el plazo de revocación de Mandatos de Suscripción revocables. Los no revocados se convierten automáticamente en firmes.
- Finaliza el plazo de formulación de Solicitudes de Suscripción.

---

\* Cualquier cambio imprevisto a este calendario básico, que suceda con posterioridad a la verificación del Folleto Informativo, será hecho público mediante hecho relevante depositado en la CNMV y anuncio en dos periódicos de difusión nacional.

7 de febrero de 2001. A las 18:00 horas

- Se fija definitivamente el Precio Minorista.
- Se redistribuyen en su caso, los tramos.
- Ejercicio, en su caso, del aseguramiento.

8 de febrero de 2001. Se efectúa, en su caso, el prorrateo. Notificación de la adjudicación nominativa de acciones.

#### **b) TRAMO INSTITUCIONAL**

24 de enero de 2001

Inicio del período de formulación de Propuestas de Suscripción

7 de febrero de 2001.

- A las 14:00 horas. Cierre del periodo de formulación de Propuestas de Suscripción
- A las 18:00 horas. Fijación del Precio. Firma del Contrato de Aseguramiento  
Se inicia el período de confirmación mutua de suscripciones

8 de febrero del 2001.

A las 9:00 horas. Se cierra el periodo de confirmación mutua de suscripciones.

#### **LIQUIDACIÓN DE LA OPERACIÓN (Común a ambos tramos)**

8 de febrero del 2001.

- Día de la operación bursátil especial
- Hasta las 10:00. Desembolso por la Entidad Coordinadora Global-Directora
- A las 10:30. Escritura->Impuestos->Registro->Testimonio escritura inscrita en el SCLV.

9 de febrero del 2001.

A las 8:30 horas: Inicio de cotización de las nuevas acciones y de su negociación en el SIBE.

13 de febrero de 2001. Liquidación de la operación bursátil.

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

La emisión de las acciones de BAMI, S.A., a la que se refiere este Folleto Informativo, se realiza en virtud de los siguientes acuerdos y decisiones:

### **II.1.1 Acuerdos de emisión**

1. Acuerdo de la Junta General de Accionistas, celebrada el día 29 de diciembre de 2000, para aumentar el capital social de la compañía en la cifra de 92.995.204,92 €uros, mediante la emisión y puesta en circulación de 49.997.422 acciones nuevas.

Cumplidos los requisitos legales previos, acordó la completa exclusión del derecho preferente de suscripción de las nuevas acciones emitidas que de otra forma, habrían tenido los antiguos accionistas.

Asimismo la Junta General delegó expresamente en el Consejo de Administración, las facultades de:

- a) Fijar la prima de emisión, con un máximo de 2,14 €uros y un mínimo de 1,00 €uros por acción.
- b) Definir y fijar la fecha, el diseño de la operación, determinación de tramos, prorrateo y las condiciones en que deberá realizarse la Oferta Pública de Suscripción de las nuevas acciones emitidas.
- c) Dar nueva redacción al Artículo 5º de los Estatutos Sociales, relativo al capital social.
- d) Solicitar la admisión a cotización oficial y negociación en el SIBE, de las nuevas acciones emitidas.

2. Acta de la sesión del Consejo de Administración celebrada el 29 de diciembre 2000, acordando el inicio de la ejecución de la operación de ampliación de capital.

3. Acta de la sesión del Consejo de Administración celebrada el día 18 de enero de 2001, que incluye:

- a) Aprobación del diseño de la operación de Oferta Pública contenido en el Folleto Informativo presentado a la COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, aprobando expresamente su calendario, el número de acciones inicialmente asignado a cada Tramo, el calendario propuesto, los mecanismos de fijación de la Prima de emisión en cada Tramo y los de redistribución entre Tramos.
- b) Aprobación del texto del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación a firmar con las entidades intervinientes.

- c) Delegación de facultades a favor de D. Joaquín Rivero Valcarce y D. José Gracia Barba.

Se incluyen como ANEXOS al presente Folleto Informativo certificados literales de los acuerdos anteriores.

### **II.1.2 Acuerdos de realización de la oferta pública.**

Los mencionados anteriormente.

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

La Junta General de Accionistas Extraordinaria del 29 de diciembre de 2000, acordó delegar en el Consejo de Administración la facultad, entre otras, de solicitar formalmente la admisión a negociación en Bolsa de las nuevas acciones que se emitan, una vez ejecutado el aumento de capital.

Los requisitos previos para la admisión a negociación oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y su negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), son los siguientes:

- Cierre del aumento de capital, otorgamiento de la correspondiente escritura pública e inscripción de la misma en el Registro Mercantil.
- Depósito de un testimonio notarial de la escritura pública, una vez inscrita en el Registro Mercantil, en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (SCLV) y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.
- Verificación por parte de la CNMV del cumplimiento de los requisitos de admisión.
- Acuerdo de admisión a negociación de las acciones emitidas en la ampliación de capital en las mencionadas Bolsas de Valores, adoptado por sus respectivas Sociedades Rectoras y acuerdo de admisión a negociación en el SIBE.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existen o pudieran dictarse en materia de Bolsa y especialmente sobre admisión, contratación, permanencia y exclusión de cotización.

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

No se requiere autorización administrativa previa para el aumento de capital.

### **II.3 ENTIDAD CALIFICADORA**

No existe evaluación del riesgo sobre el emisor o sus valores, ni concretamente, sobre las acciones a emitir por la ampliación, realizada por una entidad calificadora.

### **II.4 RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS VALORES.**

Todas las acciones de BAMI, incluidas las acciones objeto de esta Emisión, estarán representadas por anotaciones en cuenta, conferirán los mismos derechos políticos y económicos y les será de aplicación la legislación general vigente. Se regirán por la normativa reguladora del Mercado de Valores, el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y el Real Decreto 291/92 sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

### **II.5 CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES**

#### **II.5.1 Naturaleza y denominación de los valores que se emiten.**

Los valores que se emiten por BAMI, son 49.997.422 acciones de 1,86 €uros de valor nominal cada una de ellas.

Las acciones de nueva emisión se emitirán con un valor nominal igual al de las acciones existentes en el momento de tomarse el acuerdo de emisión por parte de la Junta General de Accionistas, es decir 1,86 €uros por acción.

Todas las acciones, antiguas y nuevas, pertenecerán a una misma clase y serie, sin que existan acciones privilegiadas.

Las nuevas acciones se emitirán libres de cargas y gravámenes y gozarán de plenos derechos políticos y económicos.

#### **II.5.2. Forma de representación.**

La representación de las nuevas acciones será, como en el caso de las anteriores, por medio de anotaciones en cuenta, siendo la entidad encargada del registro contable el "SERVICIO DE COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES, S.A. ("SCLV") con domicilio en Madrid, Calle Orense, 34.

#### **II.5.3. Importe nominal global de la emisión.**

El importe nominal de la ampliación del capital social es de 92.995.204,92 €uros.

Adicionalmente se incrementarán los recursos propios de la sociedad en el valor total de la prima de emisión que se fijará de acuerdo con los mecanismos y en las fechas previstas en este Folleto Informativo.

#### **II.5.4. Número de acciones que se emiten y precio de las mismas.**

##### **a) Número de acciones que se emiten.**

Los valores a emitir son 49.997.422 acciones ordinarias de nueva emisión, que representarán el 199,98% del capital actual de BAMI y el 66,66 % del capital resultante después de la ampliación. Las acciones se emiten con un valor nominal de 1,86 €uros y con una prima de emisión.

La Junta General acordó delegar en el Consejo de Administración la fijación de la prima de emisión entre el valor máximo de 2,14 €uros por acción y el valor mínimo de 1,00 €uro por acción.

Los valores indicados de prima máxima y mínima de suscripción actúan para los dos tramos de la Oferta, Minorista e Institucional.

En el apartado II.17.3 del presente Folleto Informativo se muestra el efecto de la ampliación de capital en el beneficio neto por acción y PER de las acciones de BAMI.

##### **(b) Precio de las acciones**

###### **1. Precio Máximo Minorista**

El precio máximo de suscripción por acción correspondiente al Tramo Minorista (en lo sucesivo, el "Precio Máximo Minorista") será fijado el día 2 de febrero de 2001 por BAMI, de acuerdo con la Entidad Coordinadora Global-Directora, comunicado a la CNMV el día 3 de febrero de 2001 y publicado, en al menos un diario de difusión nacional tan pronto como sea posible y no más tarde del día siguiente a la comunicación a la CNMV. El Precio Máximo Minorista estará expresado en €uros.

###### **2. Precios de la Oferta**

El Precio Institucional de la Oferta será el que fijen de común acuerdo la Entidad Coordinadora Global-Directora y BAMI, una vez finalizado el Periodo de Oferta Pública en el Tramo Minorista y de Prospección de la Demanda en el Tramo Institucional, tras evaluar el volumen, la calidad de la demanda y la situación de los mercados.

El Precio Minorista de la Oferta Pública de Suscripción será el menor de los siguientes precios: (i) el Precio Máximo Minorista, (ii) el Precio Institucional de la Oferta y (iii) el precio medio de cotización de las acciones de BAMI

durante los treinta días anteriores, de acuerdo con lo previsto en el apartado II.10.2.1.6 siguiente.

### 3. Tipo de emisión del aumento de capital

Una vez fijados los Precios de la Oferta (Minorista e Institucional), se determinará el importe de la prima de emisión del aumento de capital del que nacen las acciones nuevas objeto de la Oferta Pública de Suscripción, para cada uno de los Tramos en que se distribuye la Oferta. La prima de emisión por acción en el Tramo Minorista, será la diferencia entre el Precio Minorista de la Oferta (expresado en Euros) y 1,86 Euros (valor nominal de cada acción de BAMI). La prima de emisión por acción en el Tramo Institucional será la diferencia entre el Precio Institucional de la Oferta, expresado en Euros, y 1,86 Euros (valor nominal de cada acción de BAMI). Por consiguiente, en caso de no coincidir los distintos precios de la Oferta, la prima de emisión para cada uno de los distintos Tramos de la Oferta será distinta.

## II.5.5 Comisiones y gastos para el suscriptor

La Oferta Pública ha sido diseñada para ser suscrita con exclusividad a través de la red de Agencias y Sucursales de las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y Colocadoras Asociadas; por tanto el inversor sólo podrá realizar su Petición o peticiones, sea Mandato o Solicitud de Suscripción a través de las Entidades Aseguradoras-Colocadoras o Colocadoras Asociadas.

La suscripción de los valores, se efectuará libre de gastos para el suscriptor, quien sólo vendrá obligado al desembolso total del nominal y de la prima de emisión de cada acción suscrita.

Las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y Colocadoras Asociadas, se han comprometido en el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación a aperturar a cualquier persona que desee suscribir acciones de la operación y que no sea cliente anterior de las mismas, las cuentas de efectivo y de depósito de valores precisas para la suscripción, exentas de:

- Cualquier gasto o comisión de apertura
- Cualquier gasto o comisión por ingreso en efectivo para la suscripción
- Cualquier gasto o comisión por administración de la cuenta durante el período de Oferta Pública.
- Cualquier gasto o quebranto en la devolución de los fondos ingresados en la cuenta, en el caso de no resultar adjudicados los títulos solicitados.

## II.6 COMISIONES A SOPORTAR POR LOS INVERSORES DERIVADAS DE LA REPRESENTACIÓN DE LOS VALORES MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA.

Las acciones objeto de la Oferta estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, siendo la entidad encargada del registro contable el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores S.A., junto con sus Entidades Adheridas.

Los gastos de la primera inscripción de saldos en el Registro Central del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores S.A. de las acciones de BAMI, serán a cargo de BAMI y por tanto no serán repercutibles a los suscriptores de las acciones.

Sin embargo, las Entidades Adheridas podrán aplicar al accionista las tarifas y comisiones que tengan vigentes, de conformidad con la legislación aplicable, por la posterior custodia, administración de los valores suscritos y el mantenimiento de saldos.

#### **II.7. RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISION.**

No existen restricciones a la libre transmisibilidad de las nuevas acciones de BAMI, S.A. Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos a emitir.

#### **II.8. SOLICITUD DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES.**

Al igual que las anteriores acciones de BAMI actualmente en circulación, BAMI solicitará la admisión a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y a negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

De cumplirse el calendario previsto las nuevas acciones comenzarán a cotizar el día 9 de febrero de 2001.

En el supuesto de que se incumpliera el plazo señalado, BAMI dará publicidad a dicha circunstancia y los motivos del retraso mediante anuncio publicado en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, en un diario de circulación nacional y procederá a su comunicación a la CNMV.

BAMI conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de cotización de los valores en los citados mercados secundarios, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores, aceptando su cumplimiento.

#### **II.9 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LOS VALORES QUE SE OFRECEN.**

##### **II.9.1 Participación en el reparto de las ganancias sociales.**

Todas las acciones de BAMI, antiguas y nuevas, conferirán a sus titulares el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales, tal como se establece en el apartado II.9.6 del presente Folleto. No existe derecho a percibir un dividendo mínimo.

Los derechos al cobro de dividendos y cualesquiera otros de contenido económico se ejercerán a través o con la asistencia de la Entidad Adherida al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, en cuyos registros estén inscritos los valores, siendo el plazo de prescripción del derecho a su cobro el establecido en artículo 947 del Código de Comercio (esto es, cinco años contados desde el día señalado para su cobro). El beneficiario de los derechos económicos prescritos será BAMI.

#### **II.9.2 Derecho de suscripción preferente.**

Las nuevas acciones emitidas conferirán a sus titulares el derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones y en la asignación gratuita de acciones en el caso de ampliaciones de capital con cargo a reservas.

#### **II.9.3 Derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales.**

Las acciones conferirán a sus titulares el derecho de asistir y votar en las Juntas Generales y el de impugnar los acuerdos sociales. Para poder asistir a las Juntas Generales es necesario ser poseedor o representante de un mínimo de 50 acciones.

Las acciones conferirán al accionista el derecho a asistir y a votar en las Juntas Generales y a impugnar los acuerdos adoptados. Cada acción conferirá al accionista el derecho a un voto.

El ejercicio del derecho de voto en la Junta General, está condicionado por las limitaciones establecidas por el Artículo 19 de los Estatutos Sociales, según se especifica en el apartado III.2.2 de este Folleto Informativo.

#### **II.9.4. Derecho de información**

Las acciones conferirán al accionista el derecho de información que le otorga la legislación vigente (Art. 48.2 y 112 de la Ley de Sociedades Anónimas). Gozarán asimismo de aquellas especialidades que, en materia de derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades Anónimas de forma pormenorizada al tratar de la modificación de estatutos, ampliación y reducción de capital social, aprobación de cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles o no, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la Sociedad y otras operaciones societarias.

#### **II.9.5. Obligatoriedad de prestaciones accesorias**

Ninguna de las acciones llevará consigo prestaciones ni deberes accesorios.

#### **II.9.6. Fecha en que cada uno de los derechos y obligaciones citados del presente epígrafe II.9 comenzará a regir para los valores que se ofrecen.**

Los derechos económicos como accionista comenzarán a regir, para las nuevas acciones, desde el 1 de noviembre de 1999. Tendrán por tanto derechos económicos idénticos a las acciones actualmente en circulación.

No está previsto el pago de dividendo alguno con cargo al ejercicio cerrado el 31 de octubre de 2000, ni con cargo al ejercicio de ajuste cerrado el 31 de diciembre de 2000.

Los derechos políticos comenzarán a regir desde la emisión de los valores objeto del presente Folleto Informativo.

### **II.10 DISTRIBUCION DE LA OFERTA Y PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN**

#### **II.10.1. Colectivo de potenciales inversores. Distribución de la Oferta.**

La presente Oferta se distribuye de la forma siguiente:

##### **1) Tramo Minorista**

Dirigido a inversores que siendo o no anteriores accionistas de BAMI, cumplan los requisitos siguientes:

- (i) Personas físicas o jurídicas residentes en España, cualquiera que sea su nacionalidad.
- (ii) Personas físicas o jurídicas no residentes en España que tengan la condición de nacionales de uno de los Estados miembros de la Unión Europea, Noruega, Islandia o Andorra.

A este tramo minorista se le asignan en principio, el 60 % de las acciones objeto de la presente Oferta, o sea 29.998.453 acciones, número que podría verse alterado en función de las facultades de redistribución de acciones entre tramos a que se refiere el capítulo II.10.1.3 siguiente.

#### **Accionistas anteriores de BAMI**

Aquellos inversores que cumplan los requisitos indicados para acudir al Tramo Minorista y que reúnan la condición de antiguos accionistas de BAMI, podrán solicitar acciones dentro del Tramo Minorista y se beneficiarán del régimen de

adjudicación preferente de acciones, hasta la cantidad de dos acciones de nueva emisión por cada una de las antiguas que poseían, que se describe en el apartado II.12.5 siguiente.

Se considerarán accionistas anteriores de BAMI, aquellos que figuren como titulares de acciones de BAMI al cierre de la sesión bursátil del día 5 de enero de 2001, según quede acreditado por la Entidad Depositaria correspondiente al efectuar al Entidad Agente la comprobación prevista.

Los miembros del Consejo de Administración de BAMI se han comprometido a que tanto ellos a título individual, como los accionistas por ellos representados y las Entidades accionistas a ellos vinculadas, en caso de acudir a la Oferta Pública de Suscripción, lo harán exclusivamente a través del Tramo Institucional.

## **2) Tramo Institucional.**

Dirigido exclusivamente a inversores institucionales, es decir Fondos de Pensiones, Entidades de Seguros, Entidades de Crédito, Sociedades y Agencias de Valores, Sociedades de Inversión Mobiliaria y entidades habilitadas de acuerdo con los Artículos 63 a 65 de la Ley del Mercado de Valores para gestionar carteras de terceros y otras sociedades cuya actividad sea el mantenimiento estable en cartera de valores de renta variable.

Asimismo podrán acudir a este Tramo los accionistas significativos de BAMI, los miembros de su Consejo de Administración y las entidades vinculadas a los mismos que beneficiándose asimismo del régimen de adjudicación preferente equivalente al del Tramo Minorista.

A este tramo institucional se asigna en principio el 40 % de las acciones objeto de la presente oferta, o sea 19.998.969 acciones. número que podría verse alterado en función de las facultades de redistribución de acciones entre tramos a que se refiere el capítulo II.10.1.3 siguiente.

### **II.10.1.3 Redistribución entre tramos**

La redistribución de acciones entre Tramos, de existir, sólo se efectuará el día 7 de febrero de 2001, a partir de las 18:00 horas, después de que hayan quedado fijados los precios Institucional y Minorista de la Oferta y antes de la firma del contrato de Aseguramiento del Tramo Institucional.

Corresponderá a BAMI, previa consulta con la Entidad Coordinadora Global - Directora y hasta el momento de la firma del Contrato de Aseguramiento del Tramo Institucional, la determinación del porcentaje de la Oferta que definitivamente se asignará a cada tramo.

Para dar cumplimiento a la asignación definitiva, se aplicarán en su caso, reasignaciones entre Tramos, de conformidad con las siguientes reglas:

- i) En ningún caso podrá verse reducido el Tramo minorista si se produce exceso de demanda, sobre la asignación inicial al mismo.
- ii) En caso de no cubrirse el Tramo Minorista, podrán asignarse al Tramo Institucional la totalidad de las acciones no solicitadas.
- iii) Si el Tramo Institucional no quedara cubierto en su totalidad, las acciones sobrantes en el mismo podrán reasignarse al Tramo Minorista. El número máximo de acciones originalmente del Tramo Institucional que podrán reasignarse al tramo Minorista será de 2.500.000 (aprox. 5% del total de la colocación).

Toda reasignación entre tramos será objeto de Información Adicional al presente Folleto Informativo, según se indica en el apartado II.10.3.

#### **II.10.1.4 Ampliación de la Oferta Pública**

No aplicable

#### **II.10.2 Procedimiento de colocación**

Tal como se ha indicado con anterioridad la Oferta Pública se divide en dos Tramos, estando cada una de ellos caracterizado por un procedimiento de colocación específico, precedidos por unas fases iniciales comunes.

##### **II.10.2.1 Tramo Minorista**

Las peticiones podrán formularse:

- Desde las 9:00 horas del día 24 de enero de 2001, hasta las 17:30 horas del día 2 de febrero de 2001, mediante la presentación de Mandatos de Suscripción, según se describe en el apartado II.10.2.1.1. siguiente. Dichos Mandatos serán revocables, en su totalidad, pero no parcialmente, hasta las 14:00 horas del día 7 de febrero de 2001 (apartado II.10.2.1.5. B siguiente).
- Desde las 9:00 horas del día 3 de febrero de 2001 hasta las 14:00 horas del día 7 de febrero de 2001, mediante la formulación de Solicitudes de Suscripción no revocables, según se describe en el apartado II.10.2.1.5. C) siguiente.

El importe mínimo que podrá solicitarse en los Mandatos y Solicitudes de Suscripción será de 1.202,02 €uros (200.000 pesetas), y el importe máximo de 60.101,21 €uros (10.000.000 pesetas) como se describe en el apartado II.10.2.1.5.D).

El número máximo de Mandatos y Solicitudes de Suscripción en régimen de cotitularidad será de 2 según lo dispuesto en el apartado II.10.2.1.5.D) siguiente.

Los antiguos accionistas de BAMI, no tendrán las limitaciones al presentar Mandatos de Suscripción y por tanto no les será aplicable límite alguno ni en importe máximo o mínimo ni en la posibilidad de presentar varios Mandatos de Suscripción con base a distintas fórmulas de cotitularidad siempre y cuando lo hagan en las mismas condiciones de titularidad con las que eran accionistas el día 5 de enero de 2001. Además se beneficiarán de un régimen de adjudicación preferente al realizar Mandatos de Suscripción según se explica en los apartados II.10.2.1.5. E) y II.12.5. El régimen de adjudicación preferente no será aplicable a las peticiones formuladas por anteriores accionistas en el período de Solicitudes de Suscripción.

Los precios de la Oferta se fijarán los días:

- Precio Máximo Minorista: el día 2 de febrero de 2001 una vez haya terminado el periodo de presentación de Mandatos. Este precio es el precio máximo que pagarían los inversores minoristas (apartado II.10.2.1.3. siguiente).
- Precio Minorista: el día 7 de febrero 2001.

El pago por los inversores se realizará no antes del día 8 de febrero de 2001 ni después del día 13 de febrero de 2001. (Apartado II.10.2.1.8. siguiente).

#### **II.10.2.1.1. Período de Formulación de Mandatos de Suscripción**

El período de Formulación de Mandatos, durante el cual los inversores minoristas que cumplan los requisitos del presente Folleto podrán presentar Mandatos de Suscripción de acciones de BAMI, comenzará a las 9:00 horas del día 24 de enero de 2001 y finalizará a las 17:30 horas del día 2 de febrero de 2001.

La formulación, recepción y tramitación de Mandatos de Suscripción se ajustarán a las siguientes reglas:

- (i) Podrán presentarse ante la Entidad Coordinadora Global-Directora, ante las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y sus Entidades Colocadoras Asociadas.

- (ii) El inversor debe abrir cuenta corriente en aquella de estas entidades ante las que presente su Mandato de Suscripción, en el caso de no disponer de ella con anterioridad. Asimismo, deberá abrir cuenta de valores en caso de no disponer de ella en alguna Entidad Financiera. La apertura de la cuenta deberá estar libre de gastos y comisiones para el inversor según ha quedado indicado en el apartado II.5.5.
- (iii) Deberán ser otorgados por escrito y firmados por el inversor interesado o su representante legal, debidamente acreditado al efecto (en adelante el "peticionario") en el correspondiente impreso que deberá facilitarle la entidad ante la que se presente, salvo los Mandatos cursados por vía telemática, que deberán formularse en la forma que se expone en los apartados (v) y (vi) siguientes. No se aceptará ningún Mandato de Suscripción que no posea todos los datos identificativos del petionario que vengan exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones (nombre y apellidos o denominación social, dirección y NIF o, en caso de no residentes en España que no dispongan de NIF, Número de Pasaporte y nacionalidad). En caso de mandatos formulados por menores de edad o incapacitados, deberá expresarse la fecha de nacimiento del menor de edad y el NIF del representante legal (sin que ello implique asignar dicho NIF a la petición del menor de edad a los efectos de las reglas de controles de máximos establecidas en el apartado II.10.2.1.5. E) siguiente. La entidad ante la que se formule el Mandato deberá poner a disposición del petionario el tríptico legal informativo en el que figurará, de forma fácilmente comprensible, la información más relevante del presente Folleto.
- (iv) Deberá reflejar, escrita de puño y letra por el petionario, la cantidad en efectivo en Euros que desea invertir, cantidad que (salvo revocación del Mandato) se aplicará a la suscripción de acciones al Precio Minorista de la Oferta que se determine al final del Período de Oferta Pública.

No obstante lo anterior, será aceptable que la cantidad figure impresa mecánicamente siempre que haya sido fijada personalmente por el petionario, y así se confirme por él mediante una firma autógrafa junto a la misma.

- (v) Adicionalmente los Mandatos de Suscripción podrán ser cursados por vía telemática (**Internet**) a través de aquellas Entidades Colocadoras del Tramo Minorista que estén dispuestas a aceptar órdenes cursadas por esta vía y previamente hayan suscrito un contrato con el petionario por el que éste acepte un sistema de identificación al menos de doble clave que permita conocer y autenticar la identidad del petionario. Las Entidades Colocadoras que acepten órdenes por esta vía deberán cumplir las siguientes reglas:

Acceso y contratación: El petionario deberá ser cliente de cualquiera de las Entidades Colocadoras del Tramo Minorista que ofrezcan esta vía de

contratación y deberá disponer de una tarjeta de claves (TIP) que obtendrá previa firma de un contrato relativo a su uso con la correspondiente Entidad. Aquellas Entidades Colocadoras del Tramo Minorista que no utilicen tarjetas de clave TIP, sino otro sistema de seguridad y control, podrán ofrecer a sus clientes la contratación de acciones de BAMI a través de su aplicación telemática siempre que tales clientes se registren y se den de alta siguiendo el procedimiento que la Entidad tenga expresamente estipulado. Las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y Colocadoras Asociadas que no utilicen tarjetas TIP deberán garantizar que su aplicación telemática cumple con los requisitos de autenticidad, integridad y confidencialidad a que se hace referencia más adelante. En aquellos supuestos en que dos o más personas tengan intención de contratar acciones de BAMI en régimen de cotitularidad, deberán cumplir, individualmente, lo previsto anteriormente.

Por consiguiente, todos y cada uno de los peticionarios deberán estar dados de alta individualmente en la aplicación telemática de la Entidad Aseguradora o Colocadora a través de la que se desee cursar el correspondiente Mandato de suscripción en régimen de cotitularidad. El peticionario se autentificará a través de un certificado digital que tenga asignada un clave secreta y que haya sido emitido por la Entidad Aseguradora o Colocadora. Adicionalmente, para proceder a la ejecución de los Mandatos de Suscripción, se solicitarán al peticionario dígitos aleatorios de la tarjeta de claves TIP y se garantizará la integridad y confidencialidad de la información encriptando el mensaje de los datos de la transacción a través del certificado digital. Tratándose de clientes de Entidades Aseguradoras o Colocadoras que no utilicen la tarjeta de claves TIP, la autenticación deberá realizarse a través de las claves y códigos secretos que la entidad hubiera asignado al cliente. Una vez autenticada su identidad, el cliente podrá cursar órdenes de suscripción de acciones de BAMI.

El peticionario, antes de proceder a la contratación de acciones de BAMI, podrá acceder a información relativa a la oferta y, en particular, al Folleto y al tríptico registrados en la CNMV, en formato Internet. Supuesto que el peticionario decida acceder a la página de contratación de acciones de BAMI, la entidad deberá asegurarse de que con carácter previo, el peticionario haya cumplimentado un campo que garantice que éste ha tenido acceso al "tríptico" a que se refiere el presente Capítulo. Posteriormente, el peticionario accederá a la página de contratación de acciones de BAMI, en la que introducirá su Mandato de Suscripción cuyo importe en pesetas no podrá ser inferior ni superior a los límites mínimo y máximo fijados en este Capítulo. El peticionario tendrá también la opción de revocar los Mandatos de Suscripción que hubiera formulado, debiendo ser dicha revocación total y no parcial. Por último, el peticionario deberá introducir el número de cuenta de valores o de efectivo donde desea que se anote la suscripción de acciones de BAMI. Si

tuviera más de una cuenta abierta en la Entidad Aseguradora-Colocadora ó Colocadora Asociada, deberá elegir una de ellas. Si el Peticionario no tuviera contratada dicha cuenta en la Entidad Aseguradora- Colocadora ó Colocadora Asociada, deberá proceder a contratarla en los términos establecidos por dicha entidad.

Autenticidad: Las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y Colocadoras Asociadas, deberán establecer los medios necesarios para dejar constancia de la fecha y hora en que se cursen los correspondientes Mandatos y Solicitudes de Suscripción por parte de los peticionarios.

Archivo de Mandatos: Las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y Colocadoras Asociadas, a través de las que se cursen Mandatos y Solicitudes de Suscripción por vía telemática deberán mantener un archivo de justificantes de los Mandatos y Solicitudes de Suscripción recibidos, que estará formado por el registro magnético correspondiente.

Confidencialidad: Las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y Colocadoras Asociadas deberán establecer los medios necesarios para asegurar que ningún usuario no autorizado tendrá acceso a los Mandatos de Suscripción cursados por lo peticionarios.

Integridad: Las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y Colocadoras Asociadas deberán establecer los medios necesarios para impedir la pérdida o manipulación de los Mandatos de Suscripción cursados por los peticionarios.

Las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y Colocadoras Asociadas que acepten Mandatos y Solicitudes de Suscripción por esta vía, han confirmado por escrito en el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Minorista, cuya copia ha quedado depositada en la CNMV antes del registro del Folleto Informativo para esta Oferta Pública, tanto su suficiencia de medios para garantizar la seguridad y confidencialidad de las transacciones por vía telemática, como su compromiso de indemnizar a los peticionarios por cualquier otro daño o perjuicio que éstos pudieran sufrir como consecuencia del incumplimiento de las condiciones previstas anteriormente.

- (vi) Finalmente los Mandatos de Suscripción podrán ser cursados **telefónicamente** a través de aquellas Entidades Aseguradoras Colocadoras y Colocadoras Asociadas del Tramo Minorista que estén dispuestas a aceptar órdenes cursadas por esta vía y que previamente hayan suscrito un contrato con el peticionario por el que éste acepte un sistema de identificación al menos de doble clave que permita conocer y autenticar la identidad del peticionario. Las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y Colocadoras Asociadas que acepten órdenes por esta vía deberán cumplir las siguientes reglas:

Acceso y contratación: El peticionario deberá ser cliente de cualquiera de las Entidades Aseguradoras-Colocadoras o Colocadoras Asociadas del Tramo Minorista, que ofrezcan esta vía de contratación y deberá disponer de una tarjeta de claves (TIP) que obtendrá previa firma de un contrato relativo a su uso con la correspondiente Entidad. Aquellas Entidades Aseguradoras-Colocadoras o Colocadoras Asociadas del Tramo Minorista que no utilicen tarjetas de clave TIP, sino otro sistema de seguridad y control, podrán ofrecer a sus clientes la contratación de acciones de BAMI a través de la vía telefónica siempre que tales clientes se registren y se den de alta siguiendo el procedimiento que la Entidad Aseguradora-Colocadora o Colocadora Asociada del Tramo Minorista tenga expresamente estipulado.

Las Entidades Aseguradoras-Colocadoras o Colocadoras Asociadas del Tramo Minorista, que no utilicen tarjetas TIP deberán garantizar que su sistema de identificación y autenticación de la identidad del peticionario cumple con los requisitos de autenticidad, integridad y confidencialidad a que se hace referencia más adelante. En aquellos supuestos en que dos o más personas tengan intención de contratar acciones de BAMI en régimen de cotitularidad, deberán cumplir, individualmente, lo señalado.

El peticionario se autenticará a través de un certificado digital que tenga asignada una clave secreta y que haya sido emitido por la Entidad Aseguradora o Colocadora del Tramo Minorista. Adicionalmente, para proceder a la ejecución de los Mandatos de Suscripción se solicitarán al peticionario dígitos aleatorios de la tarjeta de claves TIP y se garantizará la integridad y confidencialidad de la información. Tratándose de clientes de Entidades Aseguradoras o Colocadoras del Tramo Minorista que no utilicen la tarjeta de claves TIP, la autenticación deberá realizarse a través de las claves y códigos secretos que la entidad hubiera asignado al cliente. Una vez autenticada su identidad, el cliente podrá cursar mandatos de suscripción de acciones de BAMI.

El peticionario, antes de proceder a la contratación de acciones de BAMI, deberá afirmar haber tenido a su disposición el "tríptico" a que se refiere el presente Capítulo. En caso de que manifieste no haberlo leído se le señalará la forma en que puede obtenerlo y en caso de que no desee hacerlo se le comentará la información contenida en el mismo. Posteriormente, el peticionario responderá a cada uno de los apartados previstos en el Mandato de Suscripción en su formato escrito. El importe de la orden no podrá ser inferior ni superior a los límites mínimo y máximo fijados en el Folleto.

El peticionario tendrá también la opción de revocar los Mandatos de Suscripción que hubiera formulado, debiendo ser dicha revocación total y no parcial. Por último, el peticionario deberá designar el número de cuenta de custodia de valores donde desea que se anote la suscripción de acciones de BAMI. Si el peticionario no tuviera una cuenta de custodia

de valores abierta en la Entidad Aseguradora-Colocadora o Colocadora Asociada del Tramo Minorista, deberá proceder a contratarla en los términos establecidos por dicha entidad.

Autenticidad: Las Entidades Aseguradora-Colocadoras y Colocadoras Asociadas del Tramo Minorista deberán establecer los medios necesarios para dejar constancia de la fecha y hora en que se cursen los correspondientes Mandatos de Suscripción por parte de los peticionarios.

Archivo de Mandatos de Suscripción: Las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y Colocadoras Asociadas del Tramo Minorista a través de las que se cursen Mandatos de Suscripción por vía telefónica deberán mantener un archivo de justificantes de los Mandatos de Suscripción recibidos, que estará formado por las grabaciones de las conversaciones telefónicas habidas con los peticionarios.

Confidencialidad: Las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y Colocadoras Asociadas del Tramo Minorista deberán establecer los medios necesarios para asegurar que ninguna persona no autorizada tendrá acceso a los Mandatos y Solicitudes de Suscripción cursados por los peticionarios.

Integridad: Las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y Colocadoras Asociadas del Tramo Minorista deberán establecer los medios necesarios para impedir la pérdida o manipulación de los Mandatos y Solicitudes de Suscripción cursados por los peticionarios.

Las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y Colocadoras Asociadas que acepten Mandatos y Solicitudes de Suscripción por esta vía, han confirmado por escrito en el Protocolo de Intención de Aseguramiento y Compromiso de Colocación del Tramo Minorista cuya copia ha quedado depositada en la CNMV antes del registro del Folleto Informativo para esta Oferta Pública, tanto su suficiencia de medios para garantizar la seguridad y confidencialidad de las transacciones por vía telemática, como su compromiso de indemnizar a los peticionarios por cualquier otro daño o perjuicio que éstos pudieran sufrir como consecuencia del incumplimiento de las condiciones previstas anteriormente.

#### **II.10.2.1.3 Fijación del Precio Máximo Minorista.**

El Precio Máximo Minorista será fijado el día 2 de febrero de 2001, una vez finalizado el Período de Formulación de Mandatos, por BAMI, de acuerdo con la Entidad Coordinadora Global-Directora y siendo comunicado a la CNMV a continuación y publicado, en al menos, un diario de difusión nacional no más tarde del día hábil siguiente al de dicha comunicación.

Asimismo, será objeto de la información adicional a este Folleto, prevista en el Apartado II.10.3 siguiente.

El Precio Máximo Minorista no podrá ser más alto de 4,00 Euros por acción, precio máximo fijado por la Junta General de Accionistas de BAMI celebrada el día 29 de diciembre de 2000.

La fijación del Precio Máximo Minorista, tiene por finalidad permitir que los inversores puedan conocer el importe que, como máximo, pagarán por cada acción de BAMI, que les sea adjudicada.

#### **II.10.2.1.4 Firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista**

Está previsto que el día 2 de febrero de 2001, una vez fijado el Precio Máximo, las entidades firmantes del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación firmen el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista, con lo que quedarán integradas en el Sindicato Asegurador en condición de Entidades Aseguradoras-Colocadoras.

La firma de dicho contrato, así como las variaciones que, en su caso, se produzcan en la identidad de la entidades firmantes del mismo respecto de las entidades que firmaron el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación, será objeto de la información adicional al presente Folleto a que se refiere el apartado II.10.3 siguiente.

En todos los casos, el Contrato de Aseguramiento deberá quedar firmado cubriendo la totalidad de la emisión.

En principio, el Sindicato Asegurador estará compuesto por todas las entidades que firmaron el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación.

No obstante, en el supuesto de que alguna de dichas entidades no llegara a firmar el Contrato de Aseguramiento y Colocación,

- Dicha entidad perderá su condición de Entidad Aseguradora-Colocadora,
- Dicha entidad perderá el derecho a percibir toda comisión, ya sea de dirección, aseguramiento o colocación.
- El número de acciones a asegurar correspondiente a dicha Entidad Aseguradora-Colocadora, se distribuirá, a efectos de su aseguramiento, entre las demás Entidades Aseguradoras en proporción a su compromiso inicial de aseguramiento. Si alguna entidad Aseguradora-Colocadora, no estuviera interesada en incrementar su compromiso de aseguramiento respecto del inicialmente previsto, la parte correspondiente se distribuirá entre aquellas otras Entidades Aseguradoras-Colocadoras que libremente lo asuman. Las comisiones de aseguramiento y colocación que hubieran correspondido a la Entidad no firmante del contrato de Aseguramiento y

Colocación del Tramo Minorista, se distribuirán entre las Entidades Aseguradoras-Colocadoras que aseguren las acciones inicialmente asignadas a dicha entidad, en proporción al número de acciones que cada Entidad Aseguradora-Colocadora hubiera asumido.

- Los Mandatos de Suscripción recibidos por dicha Entidad Aseguradora-Colocadora serán remitidos a la Entidad Agente, en representación de las restantes Entidades Aseguradoras-Colocadoras, así como cualquier otra información que sea solicitada por esta última y que sea necesaria para la tramitación de tales Mandatos

#### **II.10.2.1.5 Período de Oferta Pública Minorista**

##### **(A) Duración**

El Período de Oferta Pública en el Tramo Minorista comenzará el día 3 de febrero, a las 9:00 horas y finalizará a las 14:00 horas del 7 de febrero de 2001.

##### **(B) Posibilidad de revocación de Mandatos de Suscripción**

Las personas que hayan formulado Mandatos de Suscripción podrán revocar dichos Mandatos desde el momento de su formulación hasta las 14:00 horas del día 7 de febrero de 2001, ante la Entidad Aseguradora-Colocadora o Colocadora Asociada, en la que se hubieran otorgado, utilizando para ello el impreso en el que conste la petición de suscripción concreta que se quiere revocar.

La revocación de Mandatos de Suscripción sólo podrá referirse al importe total del Mandato, no admitiéndose revocaciones parciales, sin perjuicio de que puedan realizarse nuevos Mandatos de Suscripción o Solicitudes de Suscripción.

Una vez transcurrido el plazo mencionado, los Mandatos de Suscripción se convertirán en peticiones de suscripción firmes e irrevocables, entendiéndose que el otorgante del Mandato acepta como precio por acción el Precio Minorista de la Oferta que se fije de conformidad con lo dispuesto en el apartado II.10.2.1.6 siguiente.

Cada una de las Entidades Aseguradoras-Colocadoras deberá remitir por fax diariamente a la Entidad Agente, antes de las 16:00 horas, los volúmenes de Mandatos, las revocaciones de Mandatos de Suscripción recibidos por dicha Entidad y sus Colocadoras Asociadas durante el Período de Revocación de Mandatos.

Antes de las 16:00 horas del día 7 de febrero de 2001, cada Entidad Aseguradora-Colocadora del Tramo Minorista deberá enviar a la Entidad Agente, por duplicado, una transmisión electrónica o en su defecto un soporte magnético que contenga los Mandatos de Suscripción formulados ante ella, que no hayan sido revocados.

Con carácter previo al envío de la transmisión electrónica o en su defecto un soporte magnético, las Entidades Aseguradoras del Tramo Minorista deberán haber

remitido por fax el resumen del contenido de dicho envío, en las condiciones establecidas en el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación.

(C) Formulación de Solicitudes de Suscripción durante el período de Oferta Pública

Los inversores minoristas, con independencia de que hubieran otorgado o no Mandatos de Suscripción durante el Período de Formulación de los mismos, podrán formular Solicitudes de Suscripción durante el Período de Oferta Pública.

Las Solicitudes de Suscripción se ajustarán a las mismas reglas descritas en el apartado II.10.2.1.1. anterior para los Mandatos de Suscripción, con las siguientes especialidades:

- (i) Cualquier solicitud de Suscripción formulada durante el Periodo de Oferta Pública se considerará hecha en firme y será irrevocable, entendiéndose que el peticionario acepta como precio por acción del Precio Minorista de la Oferta que se fije de conformidad con lo dispuesto en el apartado II.10.2.1.6. siguiente.
- (ii) Expresamente se hace constar que las Solicitudes de Suscripción que se formulen directamente en el Periodo de Oferta Pública pueden quedar completamente desatendidas como consecuencia de la prioridad que se concede en el prorrateo previsto en el apartado II.12.5. siguiente a las peticiones que tengan su origen en Mandatos de Suscripción no revocados, formulados durante el Período de Formulación de Mandatos.

Cada una de las Entidades Aseguradoras-Colocadoras del Tramo Minorista deberá remitir por fax diariamente a la Entidad Agente, las Solicitudes de Suscripción recibidas por dicha Entidad durante el Período de la Oferta Pública.

Antes de las 16:00 horas del día 7 de febrero de 2001, cada Entidad Aseguradora-Colocadora del Tramo Minorista deberá enviar a la Entidad Agente, por duplicado, una transmisión electrónica o en su defecto un soporte magnético que contenga las Solicitudes de Suscripción formulados ante ella, durante los días 3 al 7 de febrero de 2001.

Con carácter previo al envío de una transmisión electrónica o en su defecto un soporte magnético, las Entidades Aseguradoras-Colocadoras del Tramo Minorista deberán haber remitido por fax el resumen del contenido de dicho envío, en las condiciones establecidas en el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación.

(D) Reglas de control del límite máximo de inversión de los Mandatos y Solicitudes de Suscripción

- (i) No podrán formularse simultáneamente peticiones de Suscripción en el Tramo Minorista y en el Tramo Institucional de la Oferta.
- (ii) El importe mínimo por el que podrán formularse Mandatos y Solicitudes de Suscripción en el Tramo Minorista será de 1.202,02 €uros (200.000 pesetas), y el importe máximo de 60.101,21 €uros (10.000.000 pesetas), ya se trate de Mandatos de Suscripción no revocados, Solicitudes de Suscripción o la suma de ambos.

En consecuencia, no se tomarán en consideración las peticiones de Suscripción formuladas por un mismo peticionario, ya sea a través de una o varias Entidades, individualmente o en cotitularidad, que excedan en su conjunto del límite establecido de 60.101,21 €uros (10.000.000 pesetas), en la parte que exceda conjuntamente de dicho límite.

Los controles de máximos que se describen en este apartado se realizarán utilizando el NIF o número de pasaporte de los peticionarios.

- (iii) Los Mandatos y Solicitudes de Suscripción formulados en nombre de varias personas se entenderán hechos por cada una de ellas por la cantidad reflejada en el Mandato o Solicitud correspondiente. Ningún peticionario (excepción hecha de los accionistas anteriores en los términos previstos en el apartado (E) siguiente) podrá realizar más de dos Mandatos o Solicitudes de Suscripción de forma conjunta con otras personas utilizando distintas formas de cotitularidad. Es decir, no se podrán formular peticiones en forma tal que una misma persona aparezca en más de dos peticiones formuladas de forma conjunta.

A efectos del computo del límite máximo por peticionario, cuando coincidan todos y cada uno de los peticionarios en varias peticiones de Suscripción (ya sean Mandatos y/o Solicitudes) dichas peticiones se agregarán formando una única petición de suscripción que computará como tal. Si una misma persona formula más de dos peticiones, de forma conjunta, se anularán, a todos los efectos, y respecto de todos los peticionarios que aparezcan en las mismas, las peticiones que haya formulado de forma conjunta, respetándose únicamente la petición o peticiones formuladas de forma individual.

- (iv) Si algún peticionario excediera el límite de inversión de 60.101,21 €uros (10.000.000 pesetas), se estará a las siguientes reglas:
  1. Se dará preferencia a los Mandatos no revocados sobre las Solicitudes de Suscripción, de forma que se eliminará en primer lugar el importe que corresponda a las Solicitudes de Suscripción y en última instancia los Mandatos de Suscripción para que, en conjunto, la petición no exceda el límite de inversión. Por tanto, si un mismo peticionario presentara uno o varios Mandatos de Suscripción que en

conjunto superasen el límite establecido y presentara además Solicitudes, las Solicitudes de Suscripción quedarían eliminadas.

2. En el supuesto de que hubiera que reducir peticiones dentro de una misma categoría, esto es, Mandatos no revocados y Solicitudes de Suscripción, se procederá a reducir proporcionalmente el exceso entre los Mandatos o solicitudes correspondientes, dentro de cada una de las categorías citadas.
  3. A efectos de reducir el importe de las peticiones, si un mismo petionario efectuara diferentes peticiones con base en distintas fórmulas de cotitularidad, se procederá de la siguiente forma:
    - a. Las peticiones donde aparezca más de un titular se dividirán en tantas peticiones como titulares aparezcan, asignándose a cada titular el importe total de las acciones reflejadas en la petición original.
    - b. Se agruparán todas las peticiones obtenidas de la forma descrita en el párrafo (a) anterior en las que coincida el mismo titular.
    - c. Si conjuntamente consideradas las peticiones del mismo tipo que presente un mismo titular, de la forma establecida en los párrafos (a) y (b) anteriores, se produjese un exceso sobre el límite de inversión, se procederá a distribuir dicho exceso de acuerdo con las reglas establecidas en los apartados 1 y 2 anteriores, esto es, eliminando en primer lugar los importes que correspondan a las Solicitudes de Suscripción, y en segundo lugar los importes correspondientes a los Mandatos de Suscripción teniendo en cuenta que si una petición se viera afectada por más de una operación de redistribución de excesos sobre límites, se aplicará aquella cuya reducción sea por un importe mayor.
- (v) A efectos de las reglas de control del límite máximo de inversión descritas en los apartados anteriores, se hace constar expresamente que no se tomarán en consideración las Solicitudes de Suscripción formuladas por inversores minoristas en el supuesto de que el número de acciones finalmente asignadas al Tramo Minorista quedaran cubiertas en su totalidad con los Mandatos de Suscripción no revocados que finalmente resulten.

La Entidad Agente será la encargada de la puesta en práctica y exacto cumplimiento de las reglas expuestas.

A efectos ilustrativos se incorpora a continuación un ejemplo que ha sido preparado y supervisado por la Entidad Agente

#### EJEMPLO A EFECTOS DEL LÍMITE MÁXIMO

(Todo en Pesetas)

<u>Entidad</u>	<u>Tipo de petición</u>	<u>Peticionario</u>	<u>Importe</u>
Banco A	Mandato individual	Sr. n° 1	8 millones
Banco B	Mandato de Cotitularidad	Sr. n° 1 y 2	7 millones
Banco C	Mandato de Cotitularidad	Sr. n° 2 y 3	10 millones
Banco D	Solicitud de Suscripción	Sr. n° 3	8 millones

A efectos de computabilidad de límite de inversión se considerará que:

- El Sr. n°1 solicita 15 millones (8+7)
- El Sr. n°2 solicita 17 millones (7+10)
- El Sr. n°3 solicita 10 millones siempre que el total de las peticiones basadas en mandatos de suscripción superen el total de acciones de la oferta, ya que en este caso no se consideran las peticiones basadas en solicitudes. En caso contrario se considerará que el Sr. 3 solicita 18 millones.

Por tanto los peticionarios que superarían el límite de inversión, en caso de que no se procesen las peticiones basadas en solicitudes de suscripción, serían:

- El Sr. n°1 con un exceso de 5 millones (15-10)
- El Sr. n°2 con un exceso de 7 millones (17-10)

Dichos excesos de 5 y 7 millones, respectivamente, se distribuirán proporcionalmente entre los Mandatos de Suscripción afectados (la del Banco A, la del Banco B y la del Banco C), para lo cual se efectuará la siguiente operación:

Banco A

$$\text{Sr. n}^\circ 1 = \frac{5\text{M (exceso)} \times 8\text{ M (importe solicitado por el Banco A)}}{15\text{ Millones (importe solicitado total)}} = 2,67\text{ M (reducción a aplicar)}$$

Banco B

$$\text{Sr. n}^\circ 1 = \frac{5\text{M (exceso)} \times 7\text{ M (importe solicitado por el Banco B)}}{15\text{ Millones (importe solicitado total)}} = 2,33\text{ M (reducción a aplicar)}$$

$$\text{Sr. n}^\circ 2 = \frac{7\text{M (exceso)} \times 7\text{ M (importe solicitado por el Banco B)}}{17\text{ Millones (importe solicitado total)}} = 2,88\text{M (reducción a aplicar)}$$

Banco C

$$\text{Sr. n}^\circ 2 = \frac{7\text{M (exceso)} \times 10\text{M (importe solicitado por el Banco C)}}{17\text{ Millones (importe solicitado total)}} = 4,12\text{ M (reducción a aplicar)}$$

Dado que el Mandato cursado por el Banco B está afectado por dos operaciones distintas de eliminación de excesos, se aplicará el mayor, y por tanto, los correspondientes excesos se eliminarán deduciendo: de la petición del Banco A:

2,67 millones; de la petición del Banco B: 2,88 millones; de la petición del Banco C: 4,12 millones.

Como se ha señalado anteriormente, teniendo en cuenta la prioridad en el Prorrato de las peticiones basadas en Mandatos de Suscripción, cuando el importe total de los Mandatos sea superior al volumen total de acciones ofertadas, no se tomarán en consideración las peticiones basadas en Solicitudes de Suscripción realizadas directamente en el Período de Oferta Pública, por lo que las disminuciones de las peticiones hasta aquí explicadas sólo se realizarán entre las órdenes basadas en Mandatos de Suscripción, no considerándose a estos efectos las órdenes basadas en solicitudes de Suscripción. En caso contrario el control de máximos se realizaría de la siguiente manera:

- El Sr. n°1 solicita 15 millones (8+7)
- El Sr. n°2 solicita 17 millones (7+10)
- El Sr. n°3 solicita 18 millones (10+8)

Los señores 1 y 2 mantienen los mismos excesos arriba señalados, sin embargo el Sr. 3 tiene un exceso de 8 millones y afecta a las peticiones realizadas en el Banco C y en el Banco D.

$$\text{Sr. n}^\circ 3 = \frac{8\text{M (exceso)} \times 10\text{M (Importe solicitado por el Banco C)}}{18 \text{ Millones (importe solicitado total)}} = 4,44 \text{ M (reducción a aplicar)}$$

Banco D

$$\text{Sr. n}^\circ 3 = \frac{8\text{M (exceso)} \times 8 \text{ M (Importe solicitado por el Banco)}}{18 \text{ Millones (importe solicitado total)}} = 3,55 \text{ M (reducción a aplicar)}$$

En consecuencia, la solicitud presentada por el Sr. 2 y el Sr. 3 se ve ahora afectada por dos reducciones y al ser mayor la correspondiente al exceso de petición del Sr. 3 (4,44 m frente a 4,12 M) es ésta reducción la que se le aplica a esta petición. Asimismo, se reduce en 3,55 millones la solicitud individual presentada por el Sr. 3 en el Banco D.

#### (E) Reglas de control de los Mandatos de Suscripción formulados por accionistas anteriores de BAMÍ

Los Mandatos de Suscripción formulados por los accionistas anteriores minoristas, se regirán por las siguientes normas:

- (i) Únicamente se beneficiarán del régimen de adjudicación preferente de acciones las peticiones de suscripción cursadas por accionistas minoristas en virtud de Mandatos de Suscripción no revocados formulados durante el Período de Formulación de Mandatos. No se beneficiarán por tanto del régimen de adjudicación preferente de acciones las Solicitudes de Suscripción formuladas por accionistas minoristas.

- (ii) Las restricciones de Importe máximo, Importe mínimo y número máximo de peticiones en cotitularidad no afectarán a los Mandatos de Suscripción por parte de accionistas anteriores y sus mandatos sólo estarán limitados a los efectos de preferencia en el prorrateo, por la proporción de dos acciones nuevas por cada una de las antiguas de las que resulten titulares al cierre del día 5 de enero de 2001.

En lo que sus peticiones excedan de dicho límite serán tratados como Mandatos de Suscripción ordinarios a efectos del régimen de prorrateo general que se describe en el apartado II.12.5 siguiente, sin que en esa fracción no atendida preferentemente del Mandato de Suscripción se vea afectada por el límite de suscripción mínima de 1.202,02 Euros (200.000 pesetas) al que se hace referencia anteriormente.

- (iii) Para poder beneficiarse del régimen de adjudicación preferente a accionistas los Mandatos de Suscripción cursados por los accionistas minoristas deberán formularse en las mismas condiciones de titularidad y por el mismo orden, que aparecen en sus cuentas de depósito de sus acciones anteriores. Si en el mandato de Suscripción no coincidieran todos y cada uno y por el mismo orden, los titulares de la cuenta o cuentas de accionistas, el Mandato en cuestión no se beneficiará del régimen de adjudicación preferente y será tramitado como un Mandato de Suscripción ordinario.

Para la acreditación de los accionistas la Entidad Agente, dentro de la normativa de las Entidades adheridas al SCLV, obtendrá de las Entidades Depositarias la información precisa para efectuar el necesario cruce informático de verificación de los accionistas de BAMI al cierre del día 5 de enero de 2001.

#### **II.10.2.1.6 Fijación del Precio Minorista de la Oferta**

El día 7 de febrero de 2001, a las 18:00 horas, después que BAMI de acuerdo con la Entidad Coordinadora Global-Directora, haya fijado el Precio de la Oferta en el Tramo Institucional, se procederá a la fijación del Precio Minorista de la Oferta que será el menor de los tres siguientes precios:

- (i) El Precio Máximo fijado el día 2 de febrero de 2001
- (ii) El Precio Institucional de la Oferta.
- (iii) El Precio medio de cotización de las acciones de BAMI de los últimos 30 días de cotización (\*).

(\*) Para la determinación del precio de referencia (iii) se efectuará la media aritmética simple de los precios de cierre oficial de las 30 sesiones anteriores habidas a la fecha de determinación del precio Minorista, excluyendo la de la propia fecha de la fijación. En el caso de que las acciones de BAMI, por cualquier razón hubiesen sido suspendidas de negociación durante el período considerado, se añadirían al cómputo tantas sesiones de cotización efectiva anteriores, como fueran precisas, para completar el cómputo total de 30 sesiones.

A falta de acuerdo entre BAMI y el Banco Popular en la determinación del Precio Institucional de la Oferta, se producirá la revocación automática de la Oferta en los términos previstos en el apartado II.11.2 siguiente.

Una vez fijados el Precio Institucional y el Precio Minorista, BAMI, de acuerdo con la Entidad Coordinadora Global-Directora, procederá a continuación a la asignación definitiva de acciones a cada uno de los Tramos de la Oferta, en los términos establecidos en el apartado II.10.1.3 anterior.

Tanto la fijación de los Precios de la Oferta como la asignación definitiva de acciones a cada uno de los Tramos serán objeto de la información adicional al presente Folleto a que se refiere el apartado II.10.3 siguiente.

#### **II.10.2.1.7 Compromiso de aseguramiento**

En el supuesto de que los Mandatos o Solicitudes de Suscripción presentadas por una Entidad Aseguradora-Colocadora y sus Entidades Colocadoras Asociadas, no alcanzaran el número de acciones aseguradas por ésta, dicha Entidad Aseguradora presentará una petición de suscripción en nombre propio o en nombre de una sociedad controlada por ella por el número de acciones no colocadas a terceros, al Precio de Aseguramiento a que se refiere el apartado II.12.3.VI siguiente, que coincide con el Precio Institucional de la Oferta, a efectos de su inclusión por la Entidad Agente en las operaciones de adjudicación.

A las peticiones de suscripción presentadas por las Entidades Aseguradoras-Colocadoras, no les será de aplicación lo relativo a límites cuantitativos y sólo adquirirán efectividad en el caso de que la demanda en el Tramo Minorista sea insuficiente para cubrir la cantidad asignada al mismo una vez deducidas, en su caso, las acciones que se le puedan restar como consecuencia de las redistribuciones entre tramos previstas en este Folleto Informativo.

A los efectos anteriores, las Entidades Aseguradoras-Colocadoras que no hubieran cubierto su compromiso de aseguramiento presentarán a la Entidad Agente, antes de las 16:00 horas del día 7 de febrero de 2001, de forma separada al soporte magnético / transmisión electrónica que contenga las Solicitudes de Suscripción recibidas por dicha Entidad y sus Entidades Colaboradoras Asociadas, una cinta que contenga la petición correspondiente a las acciones no colocadas a terceros, bien a su nombre o al de una sociedad bajo su control. A falta de dicho envío, la Entidad Agente entenderá que la petición se presenta en nombre de la propia Entidad Aseguradora, por la totalidad de las acciones no cubiertas por las peticiones de terceros.

#### **II.10.2.1.8 Pago por los inversores**

El pago por los inversores de las acciones finalmente adjudicadas en el Tramo Minorista General se realizará no antes del día 8 de febrero de 2001, ni más tarde

del día 13 de febrero de 2001, sin perjuicio de las provisiones de fondos que pudieran ser exigidas a los peticionarios, siempre que se hubiera ejecutado el día 8 de febrero de 2001 la operación bursátil especial a que se hace referencia en el apartado II.13.2. siguiente, tras la presentación de la escritura de ampliación de capital en el SCLV.

Excepcionalmente, si la operación bursátil especial no pudiera ejecutarse el día 8 de febrero de 2001, por no ser posible presentar en dicha fecha en el SCLV la escritura de ampliación de capital, el pago por los inversores finales se realizará no antes del día en que finalmente se presente la escritura de ampliación de capital en el SCLV y se ejecute la operación bursátil especial (que tendrá la consideración de Fecha de Operación Bursátil), ni más tarde del tercer día hábil siguiente a dicha fecha.

#### **II.10.2.2 Procedimiento de colocación del Tramo Institucional**

En el Tramo Institucional de la Oferta, la Entidad BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A. (Banco Popular) asumirá simultáneamente de las funciones de la Entidad Coordinadora Global-Directora y las de Entidad Aseguradora Única del Tramo Institucional. Por dicha razón, en los siguientes apartados, se hace referencia directamente, al Banco Popular.

##### **II.10.2.2.1. Período de Prospección de la Demanda**

El Período de Prospección de la Demanda, durante el cual se formularán las propuestas de Suscripción de los inversores institucionales, comenzará a las 9:00 horas del día 24 de enero de 2001 y finalizará a las 14:00 horas del día 7 de febrero de 2001.

Durante este período, el Banco Popular desarrollará actividades de difusión y promoción de la Oferta, de acuerdo con el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación, con el fin de obtener de los potenciales inversores Propuestas de Compra con indicación del número de acciones y el precio al que estarían dispuestos a adquirirlas.

Asimismo durante este período los anteriores accionistas significativos de BAMI, los miembros del Consejo de Administración de BAMI y las entidades a ellos vinculadas deberán formular sus Propuestas de Suscripción.

La formulación, recepción y tramitación de las Propuestas de Suscripción se ajustarán a las siguientes reglas:

- (i) Las Propuestas de Suscripción se formularán exclusivamente ante el Banco Popular.
- (ii) Las Propuestas de Suscripción incluirán una indicación del número de acciones y el precio al que cada inversor podría estar dispuesto a

adquirirlas, con el objetivo de lograr, de acuerdo con la práctica internacional, una mejor estimación de las características de la demanda.

- (iii) Las Propuestas de Suscripción constituirán únicamente una indicación del interés de los potenciales inversores por los valores a ofrecer, sin que su formulación tenga carácter vinculante ni para quienes las realicen ni para BAMI.
- (iv) El Banco Popular no podrá admitir Propuestas de Suscripción por un importe inferior a diez millones (10.000.000) de pesetas. En el caso de las Entidades habilitadas para la gestión de carteras de valores de terceros, dicho límite se referirá al global de las Propuestas formuladas por la Entidad Gestora.
- (v) El Banco Popular deberá rechazar todas aquellas Propuestas de Suscripción que no se ajusten a los requisitos que para las mismas establezca la legislación vigente.
- (vi) El Banco Popular deberá informar y remitir diariamente a BAMI las Propuestas de Suscripción válidas que le hayan sido formuladas, facilitando a dichas Entidades los documentos relativos a las Propuestas de Suscripción que puedan serle solicitados.
- (vii) El Banco Popular podrá exigir a los peticionarios una provisión de fondos, para asegurar el pago del precio de las acciones. En tal caso, deberán devolver a tales peticionarios la provisión de fondos correspondiente, libre de cualquier gasto o comisión, con fecha valor no más tarde del día hábil siguiente de producirse cualquiera de las siguientes circunstancias:
  - a. Falta de selección o de confirmación de la Propuesta de Suscripción realizada por el peticionario; en caso de selección o confirmación parcial de la Propuesta de Suscripción, la devolución de la provisión sólo afectará a la parte de dicha propuesta que no haya sido seleccionada o confirmada;
  - b. Desistimiento por BAMI, en los términos previstos en el presente Folleto Informativo; o
  - c. Revocación automática de la Oferta Pública

Si por causas imputables al Banco Popular se produjera un retraso en la devolución de la provisión de fondos correspondiente, deberá abonar intereses de demora al tipo de interés legal del dinero vigente que se devengará desde la fecha límite y hasta el día de su abono efectivo.

#### **II.10.2.2.2. Fijación del Precio Institucional de la Oferta**

El día 7 de febrero de 2001, a partir de las 18:00 horas y no más tarde de las 2:00 horas del día 8 de febrero de 2001, BAMI, de común acuerdo con el Banco Popular, fijará el Precio Institucional de la Oferta en función de la demanda de acciones registrada en el Periodo de Prospección de la Demanda.

El Precio Institucional de la Oferta podrá ser superior al Precio Máximo Minorista.

Una vez fijados el Precio Institucional de la Oferta y el Precio Minorista de la Oferta, BAMI, previa consulta con el Banco Popular, procederá a la asignación definitiva de acciones a cada uno de los Tramos de la Oferta, en los términos establecidos en el apartado II.10.1.3 anterior.

Tanto la fijación de los Precios de la Oferta como la asignación definitiva de acciones a cada uno de los Tramos, serán objeto de la información adicional al presente Folleto a que se refiere el apartado II.10.3 siguiente.

A falta de acuerdo entre BAMI y el Banco Popular en la determinación del Precio Institucional de la Oferta, se producirá la revocación automática de la Oferta en los términos previstos en el apartado II.11.2. siguiente.

#### **II.10.2.2.3. Firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación**

Está previsto que no más tarde de las 2:00 horas del día 8 de febrero de 2001, una vez determinado el Precio Institucional de la Oferta y redistribuidos en su caso, los tramos, el Banco Popular firme el Contrato de Aseguramiento de dicho Tramo, con lo que quedará convertida en Entidad Aseguradora Única del Tramo Institucional. La firma de dicho Contrato, así como las variaciones que, en su caso, se produzcan en el mismo, serán objeto de la información adicional al presente Folleto a que se refiere el apartado II.10.3 siguiente.

#### **II.10.2.2.4. Selección de las Propuestas de Suscripción**

Antes del inicio del plazo de confirmación de Propuestas de Suscripción, el Banco Popular, conocerá los criterios y directrices que el Consejo de Administración de BAMI fijará, como los que habrán de ser de aplicación para efectuar la selección de las Propuestas de Suscripción. Teniéndolos en cuenta, el Banco Popular procederá a evaluar las propuestas de suscripción recibidas.

Para ello aplicará los criterios fijados por BAMI y el juicio de la Entidad sobre la calidad y esperanza de estabilidad de las inversiones, preparando una selección de las propuestas para la que podrá admitir total o parcialmente, o rechazar, cualquiera de ellas, a su sola discreción y sin necesidad de motivación alguna, pero respetando que no se produzcan discriminaciones injustificadas entre propuestas de suscripción del mismo rango.

Se dará prioridad a las Propuestas de Suscripción formuladas por los anteriores accionistas significativos de BAMI, a los miembros de su Consejo de Administración y entidades vinculadas a los mismos hasta la proporción de dos acciones nuevas por cada una de las acciones anteriores de las que eran titulares.

Como norma general, se dará prioridad a las órdenes que hayan sido formuladas por escrito y en las que figure precio de adquisición y que procedan de inversores ajenos al Banco Popular.

Terminada dicha selección, será propuesta a BAMI para elevarla a definitiva. BAMI será el único responsable de la selección final efectuada.

#### **II.10.2.2.5. Confirmación de Propuestas de Suscripción**

La confirmación de las Propuestas de Suscripción seleccionadas se regirá por las siguientes reglas:

- (i) Plazo de confirmación: El plazo de confirmación mutua de las Propuestas de Suscripción seleccionadas comenzará tras la firma del Contrato de Aseguramiento del Tramo Institucional de la Oferta (no más tarde de las 2:00 horas del día 8 de febrero de 2001) y finalizará a las 9:00 horas del día 8 de febrero de 2001.
- (ii) Comunicación a los inversores institucionales: Durante el plazo de confirmación, el Banco Popular informará a cada uno de los inversores institucionales que hubieran formulado Propuestas de Suscripción seleccionadas, de la selección de sus Propuestas y del Precio Institucional de la Oferta, comunicándole que puede, si así lo desea, confirmar dicha Propuesta de Suscripción seleccionada hasta las 9:00 horas del día 8 de febrero de 2001 y advirtiéndole en todo caso que, de no realizarse dicha confirmación, la Propuesta de Suscripción seleccionada quedará sin efecto.
- (iii) Entidades ante las que se confirmarán las Propuestas de Suscripción seleccionadas: las confirmaciones de las Propuestas de Suscripción seleccionadas se realizarán por los inversores institucionales, a través de fax u otro medio, ante el Banco Popular.
- (iv) Carácter irrevocable: las Propuestas de Suscripción confirmadas se convertirán en Ordenes de Suscripción en firme y tendrán la condición de irrevocables, sin perjuicio de lo previsto en el apartado II.11.2 siguiente.
- (v) Número máximo: ningún inversor institucional, salvo decisión expresa del Banco Popular, podrá confirmar Propuestas de Suscripción por un número de acciones superior a la cantidad seleccionada.

- (vi) Nuevas Peticiones: excepcionalmente podrán admitirse Propuestas de Suscripción no seleccionadas inicialmente o nuevas Propuestas, pero únicamente se les podrá adjudicar acciones si dichas Propuestas fueran aceptadas por el Banco Popular y BAMI, y siempre que las confirmaciones de Propuestas de Suscripción seleccionadas no cubrieran la totalidad del Tramo Institucional de la Oferta.
- (vii) Remisión de información: la información de las Propuestas de Suscripción no vinculantes, será enviada diariamente por el Banco Popular a BAMI, que podrá solicitar las pertinentes aclaraciones. El mismo día de finalización del plazo de confirmación de las Propuestas de Suscripción (8 de febrero de 2001), no más tarde de las 9:30 horas el Banco Popular enviará BAMI y a la Entidad Agente, la relación de confirmaciones recibidas, indicando la identidad de cada uno de los inversores institucionales confirmantes y el número de acciones solicitadas en firme por cada uno de ellos.

#### **II.10.2.2.6. Compromiso de aseguramiento**

Finalizado el proceso de confirmación de Propuestas de Suscripción, en el supuesto de que las confirmaciones presentadas por el Banco Popular no alcanzaran el número de acciones aseguradas, el Banco Popular, presentará una petición de suscripción, en nombre propio o en nombre de una sociedad controlada por él, por el número de acciones no colocadas a terceros, al Precio de Aseguramiento referido en el apartado II.12.3.VI posterior, que coincide con el Precio Institucional de la Oferta. A falta de dicha petición, la Entidad Agente entenderá que la petición se presenta en nombre del propio Banco Popular por la totalidad de las acciones no cubiertas por las peticiones de terceros.

A dicha petición de suscripción presentada por el propio Banco Popular, no le será de aplicación lo relativo a límites cuantitativos y sólo adquirirá efectividad en el caso de que la demanda en el Tramo Institucional sea insuficiente para cubrir la cantidad asignada al mismo una vez deducidas, en su caso, las acciones que se le puedan restar como consecuencia de la redistribución entre Tramos prevista en este Folleto Informativo.

#### **II.10.2.2.7. Pago por los inversores.**

El pago por los inversores de las acciones finalmente adjudicadas en el Tramo Minorista General se realizará no antes del día 8 de febrero de 2001, ni más tarde del día 13 de febrero de 2001, sin perjuicio de las provisiones de fondos que pudieran ser exigidas a los peticionarios, siempre que se hubiera ejecutado el día 8 de febrero de 2001 la operación bursátil especial a que se hace referencia en el apartado II.13.2 siguiente, tras la presentación de la escritura de ampliación de capital en el SCLV.

Excepcionalmente, si la operación bursátil especial no pudiera ejecutarse el día 8 de febrero de 2001, por no ser posible presentar en dicha fecha en el SCLV la escritura de ampliación de capital, el pago por los inversores finales se realizará no antes del día en que finalmente se presente la escritura de ampliación de capital en el SCLV y se ejecute la operación bursátil especial (que tendrá la consideración de Fecha de Operación Bursátil), ni más tarde del tercer día hábil siguiente a dicha fecha.

### **II.10.3. Información adicional a incorporar al Folleto registrado.**

BAMI comunicará a la CNMV los siguientes aspectos en las fechas que se indican a continuación, quedando así completada la información comprendida en este Folleto y fijados todos los aspectos que por las especiales características de este tipo de oferta quedan pendientes de determinación en la fecha de registro del Folleto:

- El desistimiento de la Oferta por parte de BAMI de acuerdo con lo previsto en el apartado II.11. el mismo día en que se produzca el desistimiento o, de no ser posible, el día hábil siguiente de producirse dicha circunstancia.
- El Precio Máximo Minorista de la Oferta: el 2 de febrero de 2001.
- En su caso, la circunstancia de no haberse otorgado el Contrato de Aseguramiento del Tramo Minorista de acuerdo con lo previsto en el apartado II.12.3., con la consiguiente revocación de la presente Oferta: el 2 de febrero de 2001.
- La firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista, así como, en su caso, las variaciones que se produzcan en la lista de Entidades Aseguradoras firmantes del mismo: el 3 de febrero de 2001.
- El Precio Minorista y el Precio Institucional de la Oferta: el 7 de febrero de 2001.
- La firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Institucional así como, cualquier incidencia en la misma: el 7 de febrero de 2001.
- La asignación definitiva de acciones a ambos Tramos de la Oferta: el 7 de febrero de 2001.
- En su caso, la práctica del prorrateo en el Tramo Minorista, conforme a las reglas establecidas en el apartado II.12.5 siguiente, y el resultado del mismo: el 8 de febrero de 2001.
- El otorgamiento de la escritura de aumento de capital, su inscripción en el Registro Mercantil de Madrid y su presentación en el SCLV: el 8 de febrero de 2001 o, en su caso, en la fecha posterior en que tenga lugar.

- La revocación automática de la Oferta por cualquiera de las causas previstas en el apartado II.11, distintas de las recogidas expresamente en este apartado: el mismo día en que se produzca la revocación o, de no ser posible, el día hábil siguiente.

## **II.11. DESISTIMIENTO, REVOCACIÓN DE LA OFERTA Y EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

### **II.11.1 Desistimiento de la Oferta**

BAMI podrá desistir de la Oferta Pública, en cualquier momento anterior al inicio del período de formulación de Mandatos de Suscripción.

Una vez iniciado el procedimiento de colocación, BAMI sólo desistirá de la Oferta en el supuesto que por concurrir las circunstancias de fuerza mayor que se expondrán, quedara/n resueltos el/los Contrato/s de Aseguramiento.

El desistimiento de la Oferta alcanzará a todos sus Tramos y dará lugar a la anulación de todos los Mandatos de Suscripción no revocados, así como de todas las Propuestas de Suscripción del Tramo Institucional. Ni la Entidad Coordinadora Global-Directora, Aseguradora-Colocadora o Colocadora Asociada, ni ninguna otra persona física o entidad que hubiera formulado Mandatos o Propuestas de Suscripción, tendrá derecho a reclamar el pago de daños, perjuicios o indemnización alguna por el hecho de haberse producido el desistimiento de la Oferta.

BAMI deberá comunicar dicho desistimiento a la CNMV y difundirlo a través de, al menos, un diario de difusión nacional en los términos de la sección II.10.3 anterior y deberá hacerlo público a través de los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Bilbao, Barcelona y Valencia.

### **II.11.2. Revocación de la Oferta**

La Oferta quedará automáticamente revocada en todos sus Tramos en los siguientes supuestos:

- (i) En caso de que antes de las 2:00 horas del día 3 de febrero de 2001 no se hubiera firmado el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista.
- (ii) En caso de que antes de las 2:00 horas del día 8 de febrero de 2001 no se haya alcanzado un acuerdo entre BAMI y el Banco Popular para la fijación del Precio Institucional de la Oferta; o en el caso de que antes de las 2:00 horas del día 8 de febrero de 2001 no se hubiera firmado el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Institucional; o

- (iii) En caso de que, en cualquier momento anterior a la inscripción de la escritura de ampliación de capital por el Registro Mercantil de Madrid (8 de febrero de 2001) quedara resuelto cualquiera de los Contratos de Aseguramiento y Colocación como consecuencia de las causas de fuerza mayor previstas en los mismos y que se exponen en el apartado II.12.3.IV siguiente; o
- (iv) En caso de que la Oferta sea suspendida o dejada sin efecto por cualquier autoridad administrativa o judicial competente.

La revocación de la Oferta dará lugar a la anulación de todos los Mandatos de Suscripción no revocados y las Solicitudes de Suscripción, así como de todas las Propuestas de Suscripción del Tramo Institucional que hubieran sido seleccionadas y confirmadas, en su caso. En consecuencia, no existirá obligación de entrega de las acciones por parte de BAMI ni obligación de desembolso por los inversores adjudicatarios de las acciones objeto de la Oferta Pública de Suscripción. Ni la Entidad Coordinadora Global-Directora, entidades Aseguradoras-Colocadoras ni Colocadora Asociada, ni ninguna otra persona física o entidad que hubiera formulado Mandatos, Solicitudes o Propuestas de Suscripción, tendrá derecho a reclamar el pago de daños, perjuicios o indemnización alguna por el hecho de haberse producido una revocación de la Oferta. BAMI tampoco tendrá derecho a reclamar a las Entidades Aseguradoras el pago de daños, perjuicios o indemnización alguna por razón de la revocación de la Oferta.

La revocación de la Oferta será objeto de comunicación a la CNMV por parte de la Sociedad, en los términos de la sección II.10.3. anterior y de publicación en al menos, un diario de difusión nacional y se deberá hacer público a través de los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Bilbao, Barcelona y Valencia.

### **II.11.3. Exclusión del derecho de suscripción preferente**

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de BAMI, celebrada el día 29 de diciembre de 2001, acordó la exclusión del derecho de suscripción preferente respecto del aumento de capital citado en el apartado II.1 del presente Folleto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 159.1 c) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Con fecha 30 de noviembre de 2000, Arthur Andersen y Cía., S.Com, emitió un Informe Especial para la ampliación de capital a que se refiere este Folleto, en cumplimiento de lo dispuesto en el citado artículo de la Ley de Sociedades Anónimas. Conforme al citado Informe, el Auditor señala que el valor teórico contable de BAMI, a fecha de 30 de octubre de 2000, asciende a 2,3 €uros por acción. A estos efectos, de acuerdo al citado precepto legal, el precio de las acciones objeto de la presente Oferta Pública, en cualquiera de sus tramos, debe ser superior a 2,3 €uros por acción.

A pesar de haber sido excluido el derecho preferente de suscripción, se ha otorgado prioridad en el prorrateo del Tramo Minorista de la Oferta, a los Sres. antiguos accionistas de BAMI hasta la proporción de dos acciones nuevas por cada una de las acciones antiguas que poseían al cierre de las operaciones bursátiles del día 5 de enero de 2001.

## **II.12. COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS VALORES**

### **II.12.1. Entidades que participan en la emisión.**

La Oferta Pública será de colocación exclusiva a través de la red de Agencias y Sucursales de las Entidades Aseguradoras-Colocadoras y sus entidades Asociadas.

### **II.12.2 Entidad Coordinadora Global y Directora.**

Como Entidad Coordinadora Global y Directora los dos Tramos de la presente Oferta Pública de Suscripción, en el sentido del artículo 31 del RD 291/92 y en la redacción dada por el RD 2590/98, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores, actuará

**BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.**

Dicha entidad asumirá simultáneamente, las funciones características de Entidad Coordinadora Global y las de Entidad Directora. Como Entidad Directora ostenta a su vez la condición de Entidad Aseguradora-Colocadora.

#### *Declaración de la Entidad Coordinadora Global-Directora*

*D. Rafael Bermejo Blanco, cuya firma consta en la carta de verificación que se adjuntan como ANEXO a este Folleto, en representación del BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., Entidad Coordinadora Global - Directora de la Oferta Pública y del Sindicato de Aseguramiento, con carácter solidario ha hecho constar:*

*- Que se han llevado a cabo las comprobaciones necesarias para contrastar la veracidad e integridad de la información contenida en el presente Folleto Informativo.*

*- Que, como consecuencia de esas comprobaciones, no se advierten circunstancias que contradigan o alteren la información contenida en el presente Folleto Informativo, ni omite hechos o datos significativos que puedan resultar relevantes para el inversor.*

*Esta declaración no se refiere a los datos que han sido objeto de auditoría de cuentas.*

### II.12.3 Entidades Aseguradoras-Colocadoras

Asumirán dicha función, las Entidades que han firmado el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación de la Oferta Pública y que firmen el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista y/o el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Institucional, asumiendo, en los términos establecidos en los respectivos Contratos, un compromiso de aseguramiento de la Oferta respecto de los tramos en que se hubieran obligado.

Las Entidades Aseguradoras-Colocadoras así como los importes que se han comprometido a asegurar son las siguientes:

#### Tramo Minorista

Entidades Colocadoras	Acciones aseguradas	% del total
Banco Popular Español, S.A.	27.988.453	93,30 %
Banco Inversión, S.A.	1.005.000	3,35 %
Renta 4, SVB	1.005.000	3,35 %

#### Tramo Institucional

Entidades Colocadoras	Acciones aseguradas	% del total
Banco Popular Español, S.A.	19.998.969	100 %

### CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ASEGURAMIENTO

El día 22 de enero de 2001 las Entidades Aseguradoras-Colocadoras han suscrito con BAMI el "Protocolo de Aseguramiento y Colocación". Está previsto que el día 2 de febrero de 2001 y el día 7 de febrero de 2001 sean firmados los Contratos de Aseguramiento y Colocación, para los Tramos Minorista e Institucional respectivamente. Las Entidades que firmen los correspondientes Contratos de Aseguramiento y Colocación asumirán los siguientes compromisos:

#### I. COMPROMISO DE PROMOCIÓN

Las Entidades Aseguradoras-Colocadoras, sin perjuicio de la obligación principal asumida por ellas de asegurar la suscripción completa de la emisión, en los

términos establecidos en el Contrato de Aseguramiento, se han comprometido a las siguientes tareas:

- Informar sobre la Emisión a los titulares de acciones de BAMI que tengan sus acciones inscritas en sus registros contables.
- Promover, entre su clientela, la suscripción de las acciones ofrecidas.
- Recibir las órdenes de suscripción de los inversores.
- Suscribir, como comisionistas, actuando por orden y cuenta de los inversores que hayan formulado su orden de suscripción ante ellas, las acciones de BAMI interesadas y que hayan sido adjudicadas.
- Abonar a BAMI, a través de la Entidad Agente, por cada acción suscrita, el precio de suscripción de las mismas, respondiendo en todo caso y en nombre propio del buen fin de la obligación de pago del precio de suscripción en la fecha de desembolso.

## **II. COMPROMISO DE ASEGURAMIENTO**

Las Entidades Aseguradoras se han comprometido a suscribir al precio de aseguramiento, a requerimiento de BAMI, el 100% de las acciones que no hayan sido suscritas por terceros durante el período de suscripción, distribuyéndose dichas acciones, en su caso, entre cada una de las Entidades Aseguradoras en la proporción indicada en el apartado II.12.3.

El compromiso asumido por cada Entidad Aseguradora es independiente y tiene carácter mancomunado. En el supuesto de que alguna Entidad Aseguradora no cumpliera su compromiso de aseguramiento, y sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir, el importe que no hubiera sido desembolsado por dicha Entidad será suscrito y desembolsado por las restantes Entidades Aseguradoras hasta el límite de sus respectivos compromisos de aseguramiento.

Si como consecuencia del compromiso de aseguramiento, el Banco Popular Español, S.A., Entidad Aseguradora Principal, se viese en la obligación contractual de suscribir acciones para sí, podría rebasar el límite del 25% de participación en el Capital Social de BAMI, a partir del cual, en aplicación de lo previsto en el Art.3 del RD 1197/91 modificado por el RD 1676/99, quedaría en la situación legal de obligación sobrevenida de formulación obligatoria de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones de BAMI.

El Banco Popular Español es consciente de tal posibilidad y de que en tal caso, vendría obligada a reducir su participación en el plazo de 6 meses o a lanzar la Oferta Pública de Adquisición de Acciones de BAMI prevista en la Ley.

### III. COMISIONES

Como contraprestación por las tareas asumidas en relación con la Oferta Pública del aumento de capital, las Entidades Aseguradoras-Colocadoras percibirán de BAMI, en los términos establecidos en el correspondiente Contrato de Aseguramiento, las siguientes comisiones:

#### TRAMO MINORISTA

- 1. Comisión de dirección:** 0,95 % del importe total de la emisión. Será percibida íntegramente por la Entidad Coordinadora Global-Directora.
- 2. Comisión de aseguramiento:** 0,65 % del importe asegurado por cada Entidad Aseguradora. A los efectos anteriores, la mencionada base de cálculo se determinará, para cada una de las entidades citadas, aplicando su respectivo porcentaje de aseguramiento sobre el importe total de la emisión.
- 3. Comisión de colocación:** 2,15 % del Importe suscrito indirecta o directamente por cada Entidad Aseguradora-Colocadora.

#### TRAMO INSTITUCIONAL

- 1. Comisión de dirección:** 0,70 % del importe total de la emisión. Será percibida íntegramente por la Entidad Coordinadora Global-Directora.
- 2. Comisión de aseguramiento:** 0,50 % del importe asegurado por cada Entidad Aseguradora. A los efectos anteriores, la mencionada base de cálculo se determinará, para cada una de las entidades citadas, aplicando su respectivo porcentaje de aseguramiento sobre el importe total de la emisión.
- 3. Comisión de colocación:** 0,40 % del Importe suscrito indirecta o directamente por cada Entidad Aseguradora-Colocadora.

**Cesión de comisiones:** Las Entidades Aseguradoras no podrán ceder, total o parcialmente, las comisiones que les correspondan, salvo cuando la cesión se realice en favor de (i) sus Entidades Colocadoras Asociadas, (ii) intermediarios financieros que formen parte de su grupo de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, (iii) sus representantes debidamente registrados en la CNMV o (iv) aquellas entidades que hayan encomendado a la Entidad Aseguradora o a alguna de sus Entidades Colocadoras Asociadas la llevanza del registro contable de sus acciones (ya sean de titularidad propia o de sus clientes), respecto de las acciones anotadas a nombre de la entidad cesionaria o de sus clientes.

### IV. CAUSAS DE FUERZA MAYOR

El Contrato de Aseguramiento del Tramo Minorista, podrá ser resuelto mediante decisión adoptada por la Entidad Coordinadora Global-Directora, en nombre de las Entidades Aseguradoras, en el supuesto de que se produzca, en cualquier momento desde su firma hasta la inscripción de la escritura de ampliación por el Registro Mercantil de Madrid, algún supuesto de fuerza mayor o de alteración extraordinaria de las condiciones del mercado que, en cualquiera de ambos casos, no fuera previsible en el momento de la firma del mismo e hiciera excepcionalmente gravoso el cumplimiento de dicho contrato por las Entidades Aseguradoras.

El Contrato de Aseguramiento del Tramo Institucional, podrá ser resuelto por parte del Banco Popular en nombre propio en los mismos plazos y supuestos que se han mencionado en el párrafo anterior.

A efectos de lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, tendrán la consideración de supuestos de fuerza mayor o de alteración extraordinaria de las condiciones del mercado los siguientes:

- La suspensión general o limitación relevante de la actividad bancaria y/o de los mercados organizados de valores en España, Estados Unidos o el Reino Unido y en particular de los mercados de Nueva York, Londres o Madrid declarada por las autoridades competentes.
- Una crisis general en los mercados internacionales de cambios.
- Una alteración sustancial de la situación política, económica o financiera nacional o internacional o el desencadenamiento de hostilidades, guerra o sobrevenimiento de cualquier conflicto de naturaleza similar, que afecte de modo relevante a los índices de cotización de las Bolsas en las que se va a solicitar la cotización de las acciones de BAMI.
- La alteración sustancial en la situación económica, financiera o patrimonial de BAMI o cualquier decisión administrativa o judicial que pudiera afectar negativamente y de modo relevante a BAMI.
- La modificación de la legislación, que pudiera afectar negativamente y de modo relevante a BAMI, a la Oferta, a las acciones de BAMI o a los derechos de los titulares de dichas acciones.
- Una caída sustancial de los índices de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Londres o Nueva York, que hiciese excepcionalmente gravoso u objetivamente desaconsejable el cumplimiento de los Contratos de Aseguramiento de la Oferta por las Entidades Aseguradoras. En particular, se considerará que tal circunstancia ha acontecido cuando se produzca la suspensión preventiva o la limitación relevante de la negociación en dichas Bolsas.
- El acaecimiento de hechos no conocidos en el momento del registro del Folleto Informativo que, a juicio de la Entidad Coordinadora Global-Directora pudieran afectar negativamente y de modo relevante a BAMI y a la Oferta.
- Cualquier otra causa que afectara negativamente y de modo relevante a BAMI, a la Oferta, a las acciones de BAMI o a los derechos de titulares de acciones de BAMI que hiciera excepcionalmente gravoso y objetivamente

desaconsejable el cumplimiento de los Contratos de Aseguramiento por las Entidades Aseguradoras.

En el supuesto que se produzca una alteración sustancial en la situación económica, financiera o patrimonial de una Entidad Aseguradora-Colocadora, BAMI podrá resolver unilateralmente respecto de dicha Entidad Aseguradora, el Contrato de Aseguramiento.

En caso de que se produjera la resolución de los contratos de Aseguramiento por las causas previstas en los mismos, la sociedad lo haría público mediante la comunicación de un hecho relevante y la presentación en su caso de un suplemento al presente Folleto Informativo.

#### **V. Desistimiento de la Oferta y otras causas de desistimiento**

El Protocolo y los Contratos de Aseguramiento y Compromiso de Colocación, contemplan los supuestos de desistimiento y revocación automática de la Oferta recogidos en los apartados II.11.1 y II.11.2 de este Folleto.

#### **VI. Precio de Aseguramiento**

Será el precio por acción al que las Entidades Aseguradoras del Tramo correspondiente se comprometerán a adquirir, en su caso, las acciones sobrantes aseguradas ("Precio de Aseguramiento"). El Precio de Aseguramiento será el mismo en ambos Tramos e igual al Precio Institucional de la Oferta determinado por BAMI y la Entidad Coordinadora Global y Directora, según lo dispuesto en este Folleto.

#### **VII. Restricciones Operativas**

Las Entidades Aseguradoras se han comprometido en el Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación a respetar las siguientes restricciones operativas, salvo autorización de la Entidad Coordinadora Global y BAMI, desde la fecha en que se firmen el Protocolo de Aseguramiento y Colocación y hasta el día 30 de abril de 2001, inclusive:

- (i) No vender por cuenta propia ni inducir la venta de acciones de BAMI
- (ii) No comprar por cuenta propia opciones de venta ni vender por cuenta propia opciones de compra sobre acciones de BAMI, ya sea en mercados organizados o al margen de los mismos.
- (iii) No realizar cualquier otra operación por cuenta propia que pueda afectar significativamente al precio de las acciones de BAMI

Asimismo, no existirá ninguna limitación para que las Entidades Aseguradoras realicen las operaciones restringidas por cuenta de sus clientes, ni para que compren por cuenta propia acciones de BAMI.

#### **VIII. Publicidad no autorizada.**

Las Entidades firmantes del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación, se han comprometido a abstenerse de realizar cualquier publicidad relacionada con la Oferta Pública o con su participación en la misma, sin conocimiento y autorización previa de BAMI y la Entidad Coordinadora Global-Directora.

#### **IX. Compromiso de no transmisión de acciones ("lock-up")**

BAMI se obligará en el Contrato de Aseguramiento Minorista y en el Contrato de Aseguramiento Institucional (en adelante, para referirse conjuntamente a todos ellos, los "Contratos de Aseguramiento y Colocación"), frente a la Entidad Coordinadora Global, a no emitir, ofrecer o vender, directa o indirectamente, acciones, obligaciones o bonos convertibles o canjeables en acciones de BAMI o cualesquiera otros instrumentos que puedan dar derecho a la adquisición o suscripción de acciones de BAMI durante los 180 días siguientes a la Fecha de Operación, salvo que medie autorización de la Entidad Coordinadora Global.

#### **X. Estabilización de la cotización.**

Desde la fecha de inicio de la cotización de las nuevas acciones hasta el cierre del día 28 de febrero de 2001, la entidad Coordinadora Global-Directora, efectuará una labor de estabilización de la cotización de los títulos de la Oferta al objeto de evitar, en lo posible un exceso de volatilidad y el efecto nocivo sobre la cotización de las posibles ventas iniciales ("flow-back"). Dicha labor respetará toda la normativa aplicable a este tipo de operativa.

Al objeto de financiar las posibles pérdidas ocasionadas por la operativa mencionada las Entidades firmantes del Protocolo de Aseguramiento y Compromiso de Colocación, han aceptado destinar a este fin, hasta el 50% del importe devengado en concepto de Comisión de aseguramiento.

Dicha operativa no podría, no obstante, evitar el efecto nocivo de aumentos puntuales del precio de cotización, dado que la Oferta Pública no contempla la puesta a disposición de la Entidad Coordinadora Global-Directora, acciones para este fin ("Green Shoe").

#### **II.12.4. Entidad Agente**

EUROPEA POPULAR DE INVERSIONES SVB, S.A. actuará como Entidad Agente de la presente emisión, en virtud del Contrato de Agencia otorgado con BAMI el día 22 de enero de 2001.

La Entidad Agente desarrollará sus funciones características, de efectuar la totalidad de los cobros y pagos derivados de la liquidación de la Oferta Pública, así como, todas las demás funciones específicas que se menciona en este Folleto Informativo.

#### **II.12.5. Prorrateso en el Tramo Minorista**

A efectos de realizar los Prorratesos que se mencionan en este apartado, las peticiones expresadas en Pesetas o en €uros se traducirán en peticiones expresadas en número de acciones, dividiendo las primeras por el Precio Máximo Minorista expresado en €uros. En caso de fracción se redondeará por defecto.

En caso de que las Solicitudes de Suscripción para el Tramo Minorista excedieran del número de acciones definitivamente asignadas a este Tramo, se realizará, a partir de las 16:00 horas del día 7 de febrero del 2001 por el Banco Agente, un prorrateso conforme a las siguientes reglas:

##### Asignación preferente a los accionistas antiguos

Se adjudicarán en primer lugar, las acciones solicitadas por Mandatos de Suscripción cursados por los accionistas antiguos de BAMI, hasta el límite establecido de 2 acciones nuevas por cada una de las anteriores de las que fuesen titulares y en las condiciones establecidas en II.10.2.

Considerando que los accionistas relevantes, los miembros del Consejo de Administración de BAMI y entidades vinculadas a las personas del mismo, de acudir a la Oferta Pública de Suscripción, lo harán por el Tramo Institucional, aún en el caso hipotético de que la totalidad de los accionistas anteriores solicitasen las dos acciones nuevas por cada una de sus acciones anteriores, el número de acciones asignadas al tramo Minorista sería suficiente para atender la demanda. Por dicha razón no se describe procedimiento alguno para resolver una posible sobre demanda causada por las peticiones de los accionistas anteriores.

##### Asignación a Mandatos de Suscripción no revocados

Cubiertas las solicitudes de los antiguos accionistas, con las Acciones Restantes, se pasará a atender a los Mandatos de Suscripción no revocados.

Para determinar la asignación a cada una de los Mandatos no revocados, se seguirá el siguiente mecanismo de asignación y prorrateso:

(i) Adjudicación fija

Se asignarán a cada uno de los Mandatos no revocados la cantidad fija de 400 acciones o la totalidad de las acciones solicitadas, de ser un número inferior a 400. En el caso de el número de Acciones Restantes no fuese suficiente para asignar 400 acciones a cada Mandato, se realizará una adjudicación de 400 a cada petición por orden alfabético (ñ detrás de la n) de los peticionarios a partir de la letra que resulte por sorteo ante fedatario público según el campo "Nombre y Apellidos o Razón Social" del fichero remitido por las Entidades Aseguradoras-Colocadoras. En el supuesto de que tras dicha adjudicación no hubiera suficientes acciones para adjudicar 400 acciones al último peticionario, se le adjudicarán al mismo las restantes.

(ii) Adjudicación proporcional

Una vez adjudicadas las 400 acciones anteriores, si no se hubiera cubierto el número total de Acciones Restantes, las acciones se adjudicarán de forma proporcional al volumen todavía no satisfecho de las peticiones, después de la aplicación de las 400 acciones asignadas.

En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará por defecto, de forma que resulte un número exacto de acciones a adjudicar. Los porcentajes a utilizar para la asignación proporcional se redondearán también por defecto hasta tres cifras decimales.

Asignación a Solicitudes de Suscripción.

Sólo en el caso de que después de la asignación a Mandatos de Suscripción no revocados, Acciones Restantes, se pasará a atender a las Solicitudes de Suscripción.

Para determinar la asignación a cada una de las Solicitudes, se seguirá el siguiente mecanismo de asignación y prorrateo:

(ii) Adjudicación fija

Se asignarán a cada una de las Solicitudes de Suscripción la cantidad fija de 400 acciones o la totalidad de las acciones solicitadas, de ser un número inferior a 400. En el caso de el número de Acciones Restantes no fuese suficiente para asignar 400 acciones a cada Solicitud, se realizará una adjudicación de 400 a cada petición por orden alfabético (ñ detrás de la n) de los peticionarios a partir de la letra que resulte por sorteo ante fedatario público según el campo "Nombre y Apellidos o Razón Social" del fichero remitido por las

Entidades Aseguradoras-Colocadoras. En el supuesto de que tras dicha adjudicación no hubiera suficientes acciones para adjudicar 400 acciones al último peticionario, se le adjudicarán al mismo las restantes.

(ii) Adjudicación proporcional

Una vez adjudicadas las 400 acciones anteriores, si no se hubiera cubierto el número total de Acciones Restantes, las acciones se adjudicarán de forma proporcional al volumen todavía no satisfecho de las peticiones, después de la aplicación de las 400 acciones asignadas.

En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará por defecto, de forma que resulte un número exacto de acciones a adjudicar. Los porcentajes a utilizar para la asignación proporcional se redondearán también por defecto hasta tres cifras decimales.

Si tras la aplicación del mecanismo anterior, de acuerdo con el orden de preferencia expuesto, hubiese acciones no adjudicadas por efecto de los "picos", estas se distribuirían una a una por orden de mayor a menor cuantía del conjunto de las peticiones que no sean de accionistas antiguos de BAMI y, en caso de igualdad, por el orden alfabético (ñ detrás de la n) de los peticionarios según el campo "nombre y apellidos" que figure en las cintas remitidas por las Entidades Aseguradoras-Colocadoras del Tramo Minorista, a partir de la letra que resulte del sorteo celebrado ante fedatario público.

En el caso que alguno de los grupos de peticiones no quedara totalmente atendido, no será adjudicada ninguna acción al siguiente grupo de peticiones, de acuerdo con el orden de preferencia anteriormente descrito.

El prorrateo descrito en este apartado será realizado por la Entidad Agente, antes de las 10:00 horas día 8 de febrero de 2001.

#### EJEMPLO

A efectos ilustrativos se incorpora a continuación un ejemplo del prorrateo que ha sido preparado y supervisado por la Entidad Agente.

Se hace constar que se trata de un mero ejemplo y que su resultado no es significativo de lo que pueda ocurrir en la realidad, habida cuenta, sobre todo, de que dicho resultado depende en cada caso de diversas variables, entre las que la más sensible es el número real de peticiones realizadas Mandatos y Solicitudes de Suscripción.

El conjunto de las peticiones, existentes, una vez atendidas las peticiones correspondientes a los antiguos accionistas sería siguiente:

Tipo de petición	Personas	Importe (euros)	Acciones equivalentes*
A (Individual)	Sr.nº1	40.000	10.000
B (Cotitularidad)	Sr.nº1 Sr.nº2	80.000	20.000
C (Cotitularidad)	Sr.nº1 Sr.ri 3	30.000	7.500
D (Cotitularidad)	Sr.nº2 Sr.ri 3	110.000	27.500
E (Cotitularidad)	Sr.ñ 3 Sr. nº4	25.000	6.250
F (Cotitularidad)	Sr.nº4 Sr.nº5	55.000	13.750
G (Individual)	Sr.nº4	115.000	28.750
<b>TOTAL PETICIONES</b>		<b>455.000</b>	<b>113.750</b>

\*Considerando un precio de suscripción minorista de 4 euros por acción.

El primer paso sería ajustar las peticiones múltiples realizadas por una misma persona a los máximos importes de suscripción previstos en la presente Oferta Pública. Como consecuencia de este control de máximos, las peticiones anteriores, quedarían reducidas de la siguiente manera:

Tipo Petición	Personas	Petición Inicial (acciones)	Petición Ajustada (acciones)
A (Individual)	Sr.nº1	10.000	4.000
B (Cotitularidad)	Sr.nº1 Sr.nº2	20.000	14.316
C (Cotitularidad)	Sr.nº1 Sr.nº3	7.500	5.727
D (Cotitularidad)	Sr.nº2 Sr.ri 3	27.500	18.684
E (Cotitularidad)	Sr.ñ 3 Sr. nº4	6.250	4.196
F (Cotitularidad)	Sr.nº4 Sr.nº5	6.250	17.981
G (Individual)	Sr.nº4	28.750	8.846
<b>TOTAL Peticiones ajustadas</b>		<b>106.250</b>	<b>73.750</b>

Como se puede observar el total de peticiones en acciones equivalentes pasaría de 106.250 acciones a 73.750 acciones después del control de máximos. Una vez

realizado el control de máximos, se procedería a asignar a cada petición el mínimo de 400 acciones por petición. De acuerdo con esta asignación, que se detalla en el cuadro a continuación, de las 73.750 acciones solicitadas, quedarían asignadas 2.800 acciones.

Tipo Petición	Personas	Petición ajustada	Asignación mínima	Petición restante
A (Individual)	Sr.nº1	4.000	400	3.600
B (Cotitularidad)	Sr.nº1 Sr.nº2	14.316	400	13.916
C (Cotitularidad)	Sr.nº1 Sr.nº3	5.727	400	5.327
D (Cotitularidad)	Sr.nº2 Sr.ri 3	18.684	400	18.284
E (Cotitularidad)	Sr.ñ 3 Sr. nº4	4.196	400	3.796
F (Cotitularidad)	Sr.nº4 Sr.nº5	17.981	400	17.581
G (Individual)	Sr.nº4	8.846	400	8.446
Total asignación mínima		73.750	2.800	70.950

Una vez realizada la asignación mínima procedería a asignarse el resto de las Acciones de forma proporcional al volumen de la petición todavía no cubierta por la asignación mínima.

A modo de ejemplo supondremos que el volumen total de acciones no asignadas es de 56.760 acciones, un 80% del total de acciones todavía no satisfechas. A cada petición se le asigna acciones en la proporción indicada por el total de acciones no asignadas y el total de acciones solicitadas todavía no cubiertas, un 80% en el ejemplo.

La asignación proporcional a cada petición sería la siguiente:

Tipo Petición	Personas	Petición restante	Asignación proporcional	Peticiones no cubiertas
A (Individual)	Sr.nº1	3.600	2.880	720
B (Cotitularidad)	Sr.nº1 Sr.nº2	13.916	11.133	2.783
C (Cotitularidad)	Sr.nº1 Sr.nº3	5.327	4.262	1.065
D (Cotitularidad)	Sr.nº2 Sr.ri 3	18.284	14.627	3.657
E (Cotitularidad)	Sr.ñ 3 Sr. nº4	3.796	3.037	759
F (Cotitularidad)	Sr.nº4 Sr.nº5	17.581	14.065	3.516
G (Individual)	Sr.nº4	8.446	6.757	1.689
TOTAL		70.950	56.760	14.190

## **II.13. TERMINACIÓN DEL PROCESO**

### **II.13.1 Adjudicación definitiva de las acciones**

La adjudicación definitiva de las acciones en todos los Tramos se realizará por la Entidad Agente el día 8 de febrero de 2001 y coincidirá con la fecha de Suscripción de la Oferta Pública.

En ese mismo día, la Entidad Agente remitirá el detalle de la adjudicación definitiva de las acciones a cada una de las Entidades Aseguradoras-Colocadoras del Tramo Minorista y Entidades Colocadoras Asociadas, respecto de los Mandatos y Solicitudes de Suscripción presentadas por las mismas en el Tramo Minorista y al Banco Popular respecto del Tramo Institucional, quienes comunicarán a los petitionarios adjudicatarios.

### **II.13.2. Liquidación de la Oferta**

El día 8 de febrero de 2001, por razones meramente operativas y con el objeto de que las nuevas acciones puedan ser admitidas a cotización en el breve plazo previsto, la Entidad Coordinadora Global-Directora, actuando en nombre propio pero por cuenta de las Entidades Aseguradoras de la Oferta Pública, las cuales actuarán a su vez por cuenta de los adjudicatarios definitivos de las acciones, procederá a la suscripción y al total desembolso de la ampliación de capital que da lugar a la OPS.

El importe total del aumento de capital quedará depositado en una cuenta bancaria abierta a nombre de BAMÍ en la Entidad Agente.

Una vez desembolsada la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de fondos en la referida cuenta, el mismo día 8 de febrero de 2001 se declarará cerrada, suscrita y desembolsada la ampliación de capital y se procederá al otorgamiento ante Notario de la correspondiente escritura pública de aumento de capital para su posterior inscripción en el Registro Mercantil competente. Efectuada dicha inscripción, se hará entrega de testimonio notarial de la escritura de aumento de capital a la CNMV, al SCLV y a la Bolsa de Madrid.

Inicialmente, y con carácter temporal, el SCLV asignará la Entidad Coordinadora Global-Directora la correspondiente referencia de registro por el importe total de la ampliación de capital. Inmediatamente después de esta asignación, la Entidad Coordinadora Global-Directora traspasará las acciones que hubiera suscrito y desembolsado por cuenta última de los adjudicatarios finales de dichas acciones a esos mismos adjudicatarios, mediante la ejecución de una operación bursátil especial.

Posteriormente, la Entidad Agente, con la colaboración de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid, realizará en su condición de tal las gestiones oportunas con el fin de que pueda llevarse a efecto la asignación de las correspondientes referencias de registro a favor de los peticionarios adjudicatarios a través del SCLV. A tal fin, la Entidad Agente comunicará al SCLV la información relativa a los peticionarios adjudicatarios de forma que se les asignen las referencias de registro correspondientes.

En condiciones normales, la entrega de la escritura de aumento de capital al SCLV y la ejecución de la operación bursátil especial tendrán lugar el día 8 de febrero de 2001. En tal caso la operación bursátil especial se liquidaría el día 13 de febrero de 2001, produciéndose el pago de las acciones por parte de los adjudicatarios finales no antes del día 8 de febrero de 2001 ni más tarde del día 13 de febrero de 2001.

Excepcionalmente, si la operación bursátil especial no pudiera ejecutarse el día 8 de febrero de 2001, por no ser posible presentar en dicha fecha en el SCLV la escritura de ampliación de capital, el pago por los inversores finales se realizará no antes del día en que finalmente se presente la escritura de ampliación de capital en el SCLV y se ejecute la operación bursátil especial (que tendrá la consideración de Fecha de Operación Bursátil), ni más tarde del tercer día hábil siguiente a dicha fecha.

### **II.13.3. Plazo y forma de entrega de los certificados definitivos de los valores**

Dado que las nuevas acciones emitidas con ocasión del aumento de capital estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, no se expedirán valores físicos representativos de las mismas.

Las Entidades Adheridas al SCLV 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 epígrafe II.10.2.1.4 y siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto les pueda facilitar la Entidad Agente. La Entidad Agente, una vez cuadrada la operación, transmitirá los datos finales de las mismas al SCLV.

Al tratarse de valores representados mediante anotaciones en cuenta, se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el registro central a cargo del SCLV, una vez depositada en el mismo, en la CNMV y en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Bilbao, Barcelona y Valencia copia de la escritura de aumento de capital. El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo del SCLV se practicarán por las Entidades Adheridas las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los suscriptores de las acciones objeto del aumento de capital.

Los nuevos accionistas tendrán derecho a obtener de las Entidades Adheridas en las que se encuentren registradas las nuevas acciones los certificados de legitimación correspondientes a dichas acciones, de conformidad con lo dispuesto en el Real

Decreto 116/1992, de 14 de febrero. Las Entidades Adheridas expedirán dichos certificados de legitimación antes de que concluya el día hábil siguiente a aquel en el que se hayan solicitado por los suscriptores.

## II.14 GASTOS DE LA EMISIÓN.

Los gastos de la emisión de las nuevas acciones se estiman en 7.603.093 €uros, importe que representa un 4,75 % del valor total de suscripción de las acciones emitidas. Su desglose es el siguiente:

Concepto del gasto	Importes €uros	% sobre la emisión
Tramo Minorista		
Comisión de Dirección	911.952	0,57
Comisión de Aseguramiento	623.968	0,39
Comisión de Colocación (1)	2.063.894	1,29
Tramo Institucional		
Comisión de Dirección	447.977	0,28
Comisión de Aseguramiento	319.983	0,20
Comisión de Colocación (1)	255.987	0,16
Agencia	79.996	0.05
Publicidad	600.000	0,38
Notaría y Registro Mercantil	34.040	0.02
Impuestos	1.599.917	1,00
Asesoría EBN (2)	510.860	0,32
Asesoría y preparación (3)	72.120	0,05
Tasas CNMV	22.399	0,014
Diversos	60.000	0,04
<b>TOTALES</b>	<b>7.603.093</b>	<b>4,75</b>

- (1) Todas las cifras de este cuadro han sido calculadas para un Precio de Suscripción para ambos Tramos de 3,20 €uros.
- (2) La comisión por colocación está calculada suponiendo que la totalidad del importe emitido sea colocado a través de las Entidades Aseguradoras-Colocadoras. Por tanto dicho importe es el máximo que podrá ser devengado por dicho concepto.
- (3) El importe comprende, la retribución de EBN Banco, por su asesoría en el proceso de análisis, difusión previa y presentación del Tramo Institucional de la Oferta Pública.
- (4) El importe comprende, entre otros, la retribución de EUROSIGMA, S.A, por su asesoría en la concepción de la operación, su preparación proceso de ampliación, negociación del Sindicato y redacción del presente Folleto.

La adquisición de acciones objeto de esta ampliación estará libre de gastos para el inversor y sólo podrá efectuarse a través de las Agencias y Sucursales de las Entidades Aseguradoras-Colocadoras o las Entidades Colocadoras Asociadas.

Serán por cuenta de BAMI, S.A. Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, cualesquiera otros gastos que se puedan generar con ocasión de la liquidación de la operación por el SCLV.

## **II.15 RÉGIMEN FISCAL**

A continuación se realiza una exposición de las principales consecuencias fiscales derivadas de la titularidad y posterior transmisión, en su caso, de las acciones de BAMI a las que refiere la presente Oferta (a los efectos del presente apartado II.15, las "Acciones").

Dicho análisis es una descripción general del régimen aplicable de acuerdo con la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias (en adelante, "IRPF"), y la Ley 41/1998, de 9 de diciembre, sobre la Renta de no Residentes y Normas Tributarias (en adelante, "IRNR"), ambas en vigor desde el 1 de enero de 1999. Igualmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, "Real Decreto 214/1999"), la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") y el Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "Real Decreto 537/1997").

Sin embargo, 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, etc.) están sujetos a normas especiales.

Por lo tanto, se aconseja en tal sentido a los inversores interesados en la adquisición de las Acciones que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares.

### **II.15.1 Adquisición de las Acciones**

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones está exenta del Impuesto a 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 del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

## **II.2 Inversores residentes en territorio español**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable tanto a los inversores residentes en territorio español, como a aquellos otros que, aun no siendo residentes, sean contribuyentes por el 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 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 IRPF.

A estos efectos, se considerarán inversores residentes en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios de doble imposición firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la Ley del IS, y los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 de la Ley del IRPF, 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, aun cuando acrediten su residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro posteriores.

Seguidamente analizamos el régimen fiscal aplicable a las personas físicas, de una parte, y a los sujetos pasivos del IS, de otra.

#### **II.15.2.1 Personas Físicas**

La titularidad y posterior transmisión, en su caso, de las Acciones tendrá, para los inversores, consecuencias en el ámbito del IRPF, del Impuesto sobre el Patrimonio y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

##### **II.15.2.1.1 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

Las Acciones generarán para sus titulares rendimientos del capital mobiliario y, de procederse a su transmisión, ganancias o, en su caso, pérdidas patrimoniales.

###### **(a) Rendimientos del capital mobiliario**

Para los contribuyentes por el IRPF, de conformidad con el artículo 23 de la Ley del IRPF, tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario los dividendos, las primas de asistencia a juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las Acciones y, en general, las participaciones en los beneficios de BAMI así como cualquier otra utilidad percibida del mismo en su condición de accionista.

A efectos de su integración en la base imponible del IRPF, el rendimiento íntegro a computar en el caso de dividendos o participaciones en beneficios se calculará multiplicando el importe íntegro percibido por el porcentaje del 140%. En este caso los accionistas tendrán derecho a deducir de la cuota íntegra de su IRPF el 40% del importe íntegro percibido.

No obstante, el rendimiento a integrar será del 100% del importe íntegro percibido (y no del 140%), no aplicándose la deducción del 40%, cuando se trate de rendimientos procedentes de Acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquellos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esa fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las Acciones pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera.

Asimismo, los accionistas soportarán una retención, a cuenta del IRPF, del 18% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. 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 Ley del IRPF.

#### (b) Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las transmisiones de Acciones realizadas por los contribuyentes por el IRPF, sean a título oneroso o lucrativo, así como las restantes alteraciones patrimoniales contempladas en el artículo 31 de la Ley del IRPF, darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales cualificadas por la diferencia entre el valor de adquisición de las Acciones y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su valor de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión, o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales se integrarán en la base imponible y se someterán a tributación de acuerdo con las normas generales para este tipo de rentas.

Entre dichas normas cabe destacar:

(i) Cuando el accionista posea valores homogéneos adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

(ii) En los casos y con los requisitos establecidos en la Ley del IRPF (artículos 31.5 y concordantes), determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de acciones admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español no se computarán como pérdidas patrimoniales.

(iii) Con carácter general, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con más de un (1) año de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración en la composición del

patrimonio, se integrarán en la parte especial de la base imponible, gravándose al tipo fijo del 18%.

(iv) Por otro lado, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con menos de un año y un día de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración en la composición del patrimonio, se integrarán en la parte general de la base imponible, gravándose al tipo marginal correspondiente (con un máximo del 48%).

En el caso de acciones admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español, el importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que éste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial.

La entrega de acciones liberadas por BAMÍ a sus accionistas no constituirá renta para éstos.

En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

#### **II.15.2.1.2 Impuesto sobre el Patrimonio**

Los inversores residentes en territorio español están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, "IP") por la totalidad del patrimonio de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos, en los términos previstos en la Ley 19/1991, de 6 de junio, que a estos efectos fija un mínimo exento de 18 millones de pesetas, y de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

A tal efecto, aquellas personas físicas que adquieran las Acciones por medio de esta operación y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las Acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación media del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Economía y Hacienda publicará anualmente dicha cotización media.

#### **II.15.2.1.3 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**

Las transmisiones de Acciones 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. 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%.

### **II.15.2.2 Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades**

A efectos de su gravamen en el IS, habrán de tenerse en cuenta las rentas que obtengan los inversores sujetos pasivos de este Impuesto derivadas tanto de la distribución de dividendos por BAMI como de la transmisión, en su caso, de las Acciones.

#### **(a) Dividendos**

Los sujetos pasivos del IS o los que, siendo contribuyentes por el IRNR, actúen en España a estos efectos a través de establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 de la Ley del IS.

Siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en el artículo 28 de la Ley del IS, los sujetos pasivos de dicho impuesto tendrán derecho a una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios obtenidos, a cuyos efectos se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos.

La deducción anterior será del 100% cuando, cumplidos los restantes requisitos exigidos por la norma, los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta, de al menos el 5% del capital, y siempre que ésta se hubiese poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya.

Asimismo, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 18% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les resulte aplicable la deducción por doble imposición del 100% de los dividendos percibidos, en cuyo caso no se practicará retención alguna. Dicha retención será, caso de practicarse, deducible de la cuota del IS y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 145 de su ley reguladora.

#### **(b) Rentas derivadas de la transmisión de las Acciones**

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las Acciones, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRNR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la Ley del IS.

Asimismo, en los términos previstos en el artículo 28 de la Ley del IS, la transmisión de Acciones por sujetos pasivos de este impuesto puede otorgar al

transmitente derecho a deducción por doble imposición o, alternativamente, a disfrutar del diferimiento por reinversión de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la citada Ley.

Finalmente, en caso de transmisión gratuita de las Acciones a favor de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD.

### **II.15.3 Inversores no residentes en territorio español**

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 inversores residentes.

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 del IRNR.

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.

#### **II.15.3.1 Impuesto sobre la Renta de No Residentes**

La titularidad de las Acciones generará para los inversores no residentes en territorio español rendimientos del capital mobiliario y, en su caso, ganancias o pérdidas patrimoniales si se procede a su transmisión.

##### **(a) Rendimientos del capital mobiliario**

Los dividendos y demás participaciones en beneficios equiparadas por la normativa fiscal a los mismos, obtenidos por personas o entidades no residentes en España, que actúen sin establecimiento permanente, estarán sometidos a tributación por el IRNR al tipo general de tributación del 18% sobre el importe íntegro percibido, no resultando de aplicación el coeficiente multiplicador del 140% ni la deducción en cuota del 40%, mencionados anteriormente al tratar de los accionistas residentes.

Con carácter general, BAMÍ efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRNR del 18%.

No obstante, cuando en virtud de la residencia del preceptor resulte aplicable un Convenio para evitar la Doble Imposición suscrito por España, se aplicará, en su caso, el tipo de gravamen reducido previsto 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 Economía y 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 en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, BAMI retendrá al tipo general de retención del IRPF del IS (actualmente el 18%) 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 la documentación que, en su caso, resulte procedente, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. Cuando no se acredite el derecho a la tributación a tipo reducido o a la exclusión de retención, la entidad depositaria remitirá a BAMI, por cuenta de sus clientes, la diferencia entre el tipo de retención general (actualmente 18%) y el tipo aplicable a no residentes (con carácter general 18%).

Cuando resultara de aplicación una exención o, por la aplicación de algún Convenio el tipo de retención fuera inferior al 18%, y el inversor no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública 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.

En todo caso, practicada la retención procedente, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

#### (b) Ganancias y pérdidas patrimoniales

De acuerdo con la Ley del IRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes por la transmisión de las Acciones, o cualquier otra ganancia de capital relacionada con las mismas, estarán sometidas a tributación por el IRNR. Las ganancias patrimoniales tributarán por el IRNR al tipo general del 35%, salvo que resulte aplicable un convenio para evitar la doble imposición suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho convenio. De la aplicación de los convenios resultará generalmente la exención de las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de las Acciones.

Adicionalmente, estarán exentas las ganancias patrimoniales siguientes:

(i) Las derivadas de transmisiones de valores 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.

(ii) Las derivadas de bienes muebles obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. Como excepción, la exención no alcanza a las ganancias patrimoniales que se produzcan por transmisión de acciones o derechos de una entidad en los casos siguientes: (i) cuando el activo de dicha entidad consista principalmente, de forma directa o indirecta, en bienes inmuebles situados en territorio español, o, (ii) cuando, en algún momento, dentro de los doce meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo o, en caso de persona física, su cónyuge o personas vinculadas con aquél por parentesco hasta el tercer grado inclusive, hayan participado, directa o indirectamente, en, al menos, el 25% del capital o patrimonio de la sociedad emisora.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo. Su cuantificación, por su parte, se efectuará aplicando las reglas del artículo 23 de la Ley del IRNR.

Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

El importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que dicho coste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial.

La entrega de nuevas acciones, total o parcialmente liberadas, por BAMÍ a sus accionistas, no constituirá renta para éstos.

En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 del Real Decreto 2717/1998, de 18 de diciembre, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRNR.

El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las Acciones, con sujeción al procedimiento y el modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999.

## **Impuesto sobre el Patrimonio**

Están sujetas al IP las personas físicas que, sin perjuicio de lo que resulte de los convenios de doble imposición suscritos por España, no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley del IRPF y que sean titulares de bienes situados o de derechos que pudieran ejercitarse en el mismo. Estos bienes o derechos serán los únicos gravados, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

Caso de que proceda su gravamen por el IP, las Acciones propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Economía y Hacienda publicará anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto.

La tributación se realizará mediante autoliquidación que deberá ser presentada por el sujeto pasivo, su representante fiscal en España o el depositario o gestor de sus Acciones en España, con sujeción al procedimiento previsto en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999.

### **II.15.3.3 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**

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 personas jurídicas no son sujetos pasivos de este Impuesto, por lo que las rentas que obtengan las personas jurídicas de esta fuente, deberán tributar de acuerdo con las normas del IRNR en concepto de ganancias patrimoniales.

## **II.16 FINALIDAD DE LA OPERACIÓN.**

En términos generales, la finalidad de la operación es reducir el nivel de endeudamiento de BAMI tras la operación de Oferta Pública de Adquisición de acciones por la que adquirió el 94,98 % del capital de INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

La Sociedad financió temporalmente dicha adquisición, mediante un préstamo sindicado por 297,5 Millones de €uros (49.500 millones de pesetas) que quedó formalizado con 20 entidades bancarias el día 11 de agosto de 2000. Con la presente operación, BAMI reducirá el saldo dispuesto del crédito sindicado, con lo que la adquisición quedaría de forma aproximada financiada en un 50%, mediante recursos propios.

La aplicación concreta de los recursos que se estiman obtener mediante la ampliación de capital objeto del presente Folleto Informativo es la amortización parcial anticipada del crédito sindicado que financió en su día la adquisición de INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A..

En el capítulo V del presente Folleto Informativo se incluye información sobre la evolución del endeudamiento en los tres últimos ejercicios.

## II.17 DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES

### II.17.1 Número de acciones admitidas a cotización

La totalidad de las acciones representativas del capital social están admitidas a cotización es de 25.002.578 acciones de la misma clase y serie de 1,86 €uros de valor nominal cada una.

### II.17.2 Datos de cotización

Los datos de cotización de las acciones de la sociedad, que se negocian en el Sistema de Interconexión Bursátil, referidos a los últimos 24 meses:

Año 1999

MES	Número de valores negociados	Número de días cotizados	Valores negociados por día. Máximo	Valores negociados por día. Mínimo	Cotizaciones en €uros máximas	Cotizaciones en €uros mínimas
Enero	1.292.941	19	261.296	15.902	4,84	4,24
Febrero	1.374.243	20	326.106	7.076	5,29	4,60
Marzo	1.294.485	23	124.619	20.322	5,41	4,30
Abril	772.819	19	130.399	10.959	4,65	4,26
Mayo	1.126.446	21	214.181	16.425	4,42	4,00
Junio	751.067	22	93.508	9.613	4,30	3,68
Julio	501.121	22	53.872	5.220	4,11	3,51
Agosto	311.447	22	52.467	3.372	4,15	3,47
Septiembre	595.802	22	166.339	3.200	4,10	3,80
Octubre	391.248	20	48.010	4.551	4,00	3,43
Noviembre	545.978	21	53.677	8.195	3,79	3,12
Diciembre	1.693.208	19	425.858	25.054	3,39	2,73

TOTALES	10.650.805	250	425.858	3.200	5,41	2,73
---------	------------	-----	---------	-------	------	------

Año 2000

MES	Número de valores negociados	Número de días cotizados	Valores negociados por día. Máximo	Valores negociados por día. Mínimo	Cotizaciones en €uros máximas	Cotizaciones en €uros mínimas
Enero	719.547	20	112.656	13.568	3,17	2,49
Febrero	2.107.043	21	443.182	23.478	3,37	2,20
Marzo	2.626.365	23	495.452	22.874	3,85	3,30
Abril	810.175	18	172.708	2.100	3,56	2,78
Mayo	445.265	22	52.596	4.651	3,25	2,80
Junio	421.378	22	66.913	3.201	3,11	2,80
Julio	367.694	21	62.030	3.972	3,15	2,85
Agosto	449.528	23	87.182	1.190	3,25	2,90
Septiembre	694.669	21	101.010	4.054	3,29	3,00
Octubre	449.703	21	41.584	3.885	3,25	2,85
Noviembre	962.222	21	227.500	4.544	3,00	2,72
Diciembre	984.881	17	234.025	10.493	3,10	2,95
TOTALES	11.038.470	250	495.452	1.190	3,85	2,20

### II.17.3 Resultados y dividendos por acción

Los resultados individuales de la sociedad en los tres últimos ejercicios, así como el efecto de la ampliación de capital objeto del presente Folleto Informativo, quedan resumidos en el siguiente cuadro:

	Post ampliación 31.10.00*	Pre ampliación 31.10.00	31.10.99	31.10.98
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>796</b>	<b>578</b>
Capital social	23.224	7.751	7.751	6.459
Acciones finales	75.000.000	25.002.578	25.002.578	20.835.482
Beneficio por acción (Pts)	0,33	0,99	31,83	27,76
PER	1.457,67	485,94	18,10	24,75
Acciones ajustadas	75.000.000	25.002.578	23.960.804	13.103.999
Bº por acc. Ajustado	0,33	0,99	33,21	44,14
PER ajustado	1.457,67	485,94	17,34	15,56
Pay-out (%)	0%	0%	25%	0%
Dividendo por acción (Pts)	0	0	8	0

\*El capital social post ampliación se ha calculado suponiendo la suscripción completa de la totalidad de las acciones emitidas en la Oferta, es decir, 49.997.422 acciones.

Para el cálculo del PER a 31 de octubre de 2001, se ha partido de los resultados de la Sociedad a dicha fecha, que están afectados, tal como se expone el capítulo V del presente Folleto Informativo por los gastos financieros derivados del préstamo sindicado destinado a financiar la adquisición del 94,98% de Inmobiliaria Zabálburu.

Estos resultados no son en ninguna medida significativos, en opinión de la Sociedad, y no reflejan las perspectivas de resultados que existen para el ejercicio del 2001. El PER resultante únicamente se muestra para demostrar el efecto de la dilución de los resultados por acción, derivado de la ampliación de capital objeto de la Oferta Pública de Suscripción de acciones de BAMI.

#### **II.17.4 Ampliaciones de capital en los últimos tres ejercicios.**

El 18 de diciembre de 1997 se acordó, entre otros, la fusión de BAMI con ALGETARES, S.L., GOLF DE ALDEAMAYOR, S.A., BENALMAR, S.L., Y ALVA 94, S.A., con el consiguiente acuerdo de aumento de capital de destinado a los accionistas y socios de las sociedades absorbidas.

El día 7 de agosto de 1998 quedó completada la citada ampliación de capital, quedando totalmente suscrita y desembolsada por el canje de las acciones y participaciones de las absorbidas, por acciones de nueva emisión de BAMI.

Como consecuencia de dicha fusión se amplió el capital social en 3.240 millones de pesetas equivalente a la emisión y suscripción de 10.453.131 acciones con un valor nominal de 310 pesetas por acción.

El día 29 de enero de 1999, se acordó una ampliación del capital social mediante la emisión y puesta en circulación de 4.167.096 nuevas acciones. El día 21 de abril de 1999 quedó completada la ampliación, totalmente suscrita y desembolsada.

#### **II.17.5 Acciones no admitidas a cotización**

La sociedad tiene todas sus acciones admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y a negociación en el Mercado Continuo.

Las acciones no han sido excluidas, del sistema de liquidación del Servicio de Compensación y Liquidación de valores mobiliarios.

El anuncio de la adquisición de una participación significativa en BAMI, por parte de D. Joaquín RIVERO VALCARCE dio lugar a la suspensión cautelar de la cotización de las acciones de la sociedad el día 20 de mayo de 1997.

El anuncio de la operación de fusión, comentada en el apartado II.17.4, dio lugar a la suspensión cautelar de la cotización de las acciones de la sociedad los días 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23 y 24 de septiembre de 1997.

El anuncio de la propuesta de adquisición por parte de BAMI, a TABACALERA, S.A., del paquete accionario de un 24,99 % de INMOBILIARIA ZABALBURU dio lugar a la suspensión cautelar de la cotización de las acciones de la sociedad los días XXXX de septiembre de 1999.

El proceso de OPA lanzada por BAMI sobre el 49,99 % del capital social de INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A. y su posterior ampliación al 100% del capital social dio lugar a la suspensión cautelar de la cotización de las acciones de BAMI los días 25 de abril y 28 de junio de 2000.

#### **II.17.6 OPAS sobre la sociedad**

Las acciones de la sociedad no han sido objeto de OPA por compra ni por canje.

#### **II.18 PERSONAS FÍSICAS Y JURÍDICAS QUE HAN PARTICIPADO EN EL DISEÑO DE LA PRESENTE EMISIÓN PÚBLICA DE SUSCRIPCIÓN O HAN PRESTADO ASESORAMIENTO EN RELACIÓN CON LA MISMA.**

##### **II.18.1 Personas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de la presente emisión.**

BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A. y en concreto su Dirección General de Banca Corporativa, ha dirigido la concepción y diseño de la operación de Oferta Pública de Suscripción.

EBN Banco, S.A., ha asesorado a BAMI a lo largo del diseño del Tramo Institucional de la Oferta Pública, especialmente en el aspecto de preparación de análisis documentación y de presentación previa Entidades con posible interés así como negociaciones previas a la firma del Protocolo de Aseguramiento y Colocación.

EUROSIGMA S.A. ha asesorado a BAMI a lo largo de la concepción y diseño de la operación de ampliación, negociaciones previas a la firma del Protocolo de Aseguramiento y Colocación y ha efectuado la redacción del presente Folleto Informativo.

##### **II.18.2 Inexistencia de vínculos o intereses económicos.**

No existe constancia de la existencia de algún tipo de vinculación (derechos políticos, laborales, familiares, etc.) o interés económico alguno entre los oferentes y el resto de entidades (expertos y/o asesores) que han intervenido en la presente Emisión, que la estrictamente profesional, relacionada con asesoría legal y financiera, salvo las siguientes:

El BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A. cuya su Dirección General de Banca Corporativa, ha dirigido la concepción y diseño de la operación de Oferta Pública de Suscripción, actuó como Entidad Co-Directora del préstamo sindicado que permitió a BAMI, liquidar la Oferta Pública de Adquisición de Acciones de INMOBILIARIA, ZABALBURU, S.A.

EBN Banco, S.A., que ha asesorado a BAMI a lo largo del diseño del Tramo Institucional de la Oferta Pública, especialmente en el aspecto de preparación de análisis documentación y de presentación previa Entidades con posible interés así como negociaciones previas a la firma del Protocolo de Aseguramiento y Colocación actuó como Entidad Co-Directora del préstamo sindicado que permitió a BAMI, liquidar la Oferta Pública de Adquisición de Acciones de INMOBILIARIA, ZABALBURU, S.A..

D. José GRACIA BARBA, miembro del Consejo de Administración de BAMI, S.A. Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, mantiene una relación profesional con EUROSIGMA, S.A., entidad que ha asesorado a lo largo del proceso preparación de la ampliación y su Oferta Pública y ha efectuado la redacción del presente Folleto Informativo.

## **CAPÍTULO III**

### **EL EMISOR Y SU CAPITAL**

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

##### **III.1.1 Denominación social**

Razón social:	BAMI, S.A. Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos (BAMI).
Domicilio social:	Recoletos, 20 28001 MADRID
CIF:	A 28011997
Cód.Activid.Económ.(CNAE):	833.2
Símbolo nemónico bursátil:	BAM

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

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

El objeto social de BAMI viene recogido en el Artículo 4 de sus Estatutos Sociales, que se transcribe literalmente a continuación:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.

d) 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 sus expensas.

e) La venta de toda clase de inmuebles de naturaleza urbana ó 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 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, S.A. Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos se constituyó por tiempo indefinido, por escritura de 27 de junio de 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 D. José Manuel Rodríguez Poyo-Gerrero, con número de protocolo 2125/90.

Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 10.124 del Archivo General, 8.705 de la Sección 3ª, Libro de Sociedades, Folio 141, Hoja número M-1.004.

### **III.2.2 Régimen jurídico**

La Sociedad se rige por el Real Decreto Legislativo 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 celebradas los días 26 de octubre de 2000 y 29 de diciembre de 2000, acordaron modificaciones en la redacción de los Estatutos Sociales. En lo sucesivo, cuando se mencione o transcriba algún artículo de los Estatutos Sociales siempre se facilitará su última redacción.

Se considera conveniente destacar los siguientes artículos:

#### **DURACIÓN DE LA SOCIEDAD (ARTICULO 3)**

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

## ASISTENCIA A LAS JUNTAS (ARTICULO 16)

1.- Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas que posean, por lo menos, cincuenta acciones; se hallen al corriente en el pago de los dividendos pasivos, y siempre que las tengan inscritas a su nombre en el Registro Contable correspondiente, con cinco días de antelación, como mínimo, a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas.

2.- Se proveerá a cada accionista que lo solicite y tenga derecho de asistencia, de una tarjeta nominativa y personal en la que constarán las menciones y circunstancias que la Ley o estos Estatutos exijan y, en especial, el número de acciones inscritas a su nombre. Dicha tarjeta podrá sustituirse por el oportuno certificado de legitimación, expedido a estos efectos, por la Entidad encargada o adherida correspondiente, con arreglo a los asientos del Registro Contable.

3.- Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales y aquél, podrá autorizar la asistencia de directores, gerentes, técnicos, asesores y demás personas, que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

## TOMA DE ACUERDOS POR LA JUNTA GENERAL (ARTÍCULO 19)

1º.- La Junta General tendrá las facultades y ejercerá las atribuciones que, con plenitud de poder, le asignen las Leyes vigentes y estos Estatutos, siendo en particular de su competencia resolver sobre los extremos siguientes:

Aumento y disminución o reducción del capital social.

Modificación del o de los Estatutos y reglamentos sociales.

Modificación de la Sociedad, disolución y liquidación de la misma.

Y todos los demás asuntos de importancia que acuerden someter a ella el Consejo de Administración o los Accionistas, de acuerdo con el artículo 13 de estos Estatutos.

2º.- La Junta General adoptará sus acuerdos con las mayorías de votos exigidas por la Ley o por estos estatutos, emitidos por los accionistas presentes o representados.

3º.- Cada acción presente o representada en la Junta General dará derecho a un voto, salvo que se trate de acciones sin voto, con arreglo a lo previsto en la Ley.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, ningún accionista podrá ejercitar un número de votos superior al 25 por 100 del total capital social con derecho a voto existente en cada momento, con independencia del número de acciones de que sea titular.

En la determinación del número máximo de votos que puede emitir cada accionista se computarán únicamente las acciones de que cada uno de ellos sea titular, no incluyéndose las que correspondan a otros titulares que hubieran delegado en aquél su representación, sin perjuicio de aplicar asimismo individualmente a cada uno de los accionistas representados el mismo límite porcentual del 25 por 100.

La limitación establecida en los párrafos anteriores será 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 al número de votos que, como máximo, pueda emitir una persona física o jurídica accionista y la entidad o entidades, también accionistas, que aquélla controle directa o indirectamente.

A los efectos señalados en el párrafo anterior, para considerar la existencia de un grupo de entidades, así como las situaciones de control antes indicadas, se estará a lo dispuesto en el artículo 4º de la vigente Ley del Mercado de Valores de 28 de julio de 1.988.

Sin perjuicio de las limitaciones del derecho de voto descritas anteriormente, todas las acciones concurrentes a la Junta computarán para la determinación del quórum de asistencia en la constitución de la Junta, sin perjuicio de que en el momento de las votaciones se aplique a esas acciones el límite del número de votos del 25 por 100 establecido en el presente artículo.

La modificación del presente artículo así como de los artículos 21, 23 y 28 de los Estatutos sociales requerirá el voto favorable de al menos dos terceras partes de los votos emitidos en la Junta a tal efecto.

Los Estatutos Sociales se encuentran inscritos en el Registro Mercantil de Madrid, siendo su contenido público. Cualquier persona interesada puede consultarlos y obtener nota simple de los asientos y las notas formativas o certificaciones de inscripción que a su interés convengan.

Igualmente podrán consultarse en la Oficina del Accionista en el domicilio social, Calle

Recoletos 20, 28001 de MADRID, en la CNMV y en la Bolsa de Madrid.

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

#### **II.3.1 Importe nominal suscrito y desembolsado**

El capital social suscrito y desembolsado es de 46.504.795,08 €uros. Está dividido en 25.002.578 acciones al portador, de 1,86 €uros de valor nominal cada una.

#### **III.3.3 Clases y series de acciones**

Todas las acciones representativas del capital social de BAMI gozan de plenos derechos políticos y económicos y pertenecen a la misma clase y serie. No existen acciones privilegiadas.

Accionistas relevantes de BAMI, aportaron sus acciones como garantía adicional solidaria al contrato de préstamo sindicado concedido a BAMI por 20 entidades financieras el día 11 de agosto de 2000. Como consecuencia de ello, quedaron pignoradas las acciones de BAMI, que se relacionan a continuación:

Titular	Número de acciones
Flierboss Beheer, B.V.	3.717.165
Beheer en Beleggingsmaatschappij Cumana, B.V.	3.214.573
Stenberg Holding, B.V.	1.946.777
Inmopark 92, S.A.	890.069
D. Joaquín Rivero Valcarce	9.648
D <sup>a</sup> . Helena Rivero López de Carrizosa	321.150
Número total de acciones de BAMI pignoradas	10.099.382

Asimismo los accionistas de la entidad INMOPARK 92, S.A., pignoraron los títulos de las acciones de INMOPARK 92, S.A., que se relacionan a continuación:

Titular	Número de acciones
D <sup>a</sup> Helena López de Carrizosa Domecq	69.763
Gramano Franchise Development Europe B.V.	181.345
Número total de acciones de INMOPARK 92 pignoradas	251.108

Ambas pignoraciones mencionadas, limitan la disposición y ejercicio de la propiedad de los títulos. No obstante no afectan ni limitan, el ejercicio de sus derechos políticos, ni reducen ni limitan, el derecho a percibir los derechos económicos que pudieran derivarse de las acciones pignoradas; pero se establece que los titulares de los valores pignorados sólo podrán ejercer el cobro de la totalidad de los posibles derechos económicos con intermediación de las entidades pignorantes.

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 LIQUIDACIÓN DE 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:

	Operación	Capital social			
		Acciones	Nominal	MM. Ptas	€uros
Situación 30.6.1997		10.382.351	500	5.191	
Compensación Pérdidas Ejercicio 1996	Reducción de nominal	10.382.351	310	3.219	
1998 - Fusión por absorción	Emisión de 10.453.131 acciones	20.835.482	310	6.459	
Redenominación de las acciones	Cambio a €uros	20.835.482	1,86313 €uros		38.819.368
Redondeo de nominal	Redondeo	20.835.482	1,86 €		38.753.997
Ampliación Abril 1999	Emisión de 4.167.096 acciones	25.002.578	1,86 €		46.504.795

### **III.3.5 Emisiones de valores canjeables, convertibles en acciones o con "warrants".**

La sociedad no tiene emitidos empréstitos ni obligaciones convertibles, canjeables o con "warrants".

### **III.3.6 Ventajas a fundadores y promotores y bonos de disfrute**

No existen títulos representativos de ventajas a fundadores o promotores, ni bonos de disfrute.

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

Con independencia de la operación de ampliación de capital a la que se refiere este Folleto Informativo, BAMI tiene acordadas por su Junta General, dos operaciones que podrían modificar su capital social:

1. La Junta General de Accionistas celebrada el día 21 de marzo de 2000, 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 oportunidad y 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 prima de emisión.

Como consecuencia de dicho acuerdo el Consejo de Administración puede, hasta la fecha de 21 de marzo de 2005, ejecutar dicho acuerdo emitiendo hasta un total de 12.501.289 nuevas acciones.

La delegación sigue plenamente vigente por no haber sido utilizada ni total ni parcialmente.

2. Sigue vigente, la delegación en el Consejo de Administración, aprobada por la Junta General de 21 de marzo de 2000, para la emisión de valores de renta fija, convertibles o no en acciones propias de la Sociedad en los términos recogidos en dicho acuerdo:
  - Importe máximo de 25 millones de €uros, una o varias veces, con un valor nominal de los valores emitidos no inferior a 1.000 €uros cada uno.
  - Emisión a la par, con valor de reembolso fijado por el Consejo de Administración, con amortización a 5 años y posibilidad de amortización anticipada.
  - Tipo de interés no superior al 7%, sin garantías especiales.
  - Convertibles según precios (variables o fijos), plazos y condiciones fijados por el Consejo de Administración.

### **III.3.8 Condiciones estatutarias para modificar el capital social**

Para que la Junta General pueda adoptar válidamente cualquiera de los acuerdos a que se refiere el Artículo 103 del vigente Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas 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. 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 válidamente con el voto favorable de los 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.**

En la fecha de verificación del presente Folleto Informativo, BAMI no posee acción propia alguna en autocartera, como resultado de las operaciones de compra y venta sobre sus propias acciones que ha efectuado desde el 17 de diciembre de 1998.

El resumen de la actividad efectuada en operaciones de autocartera ha sido el siguiente:

Ejercicio	Saldo de Títulos al inicio del ejercicio	Adquisiciones		Acciones vendidas	Plusvalías/Minusvalías en el ejercicio €uros
		Acciones	Inversión total €uros		
1.11.1998/31.10.1999	0	301.453	1.397.262	147.939	20.482
1.11.1999/31.10.2000	153.514	999.086	3.155.494	235.295	- 178.414
1.11.2000/31.12.2000	917.305	146.782	447.685	1.064.087	- 212.532

La Junta General de Accionistas de BAMI, en reunión celebrada el 26 de octubre de 2000, acordó 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.

INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A. sociedad incluida en el perímetro de consolidación de BAMI, ha efectuado las siguientes operaciones sobre acciones de BAMI:

Período	Saldo de títulos al inicio del período	Acciones adquiridas	Acciones vendidas	Saldo de títulos al final del período
1.09.2000/31.10.2000	0	307.411	4.000	303.411
1.11.2000/31.12.2000	303.411	466.666	0	770.077
31.12.2000/18.01.2001	770.077	229.701	20.440	979.338

### **III.5 BENEFICIOS Y DIVIDENDOS POR ACCIÓN DE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS.**

Los resultados de la Sociedad en los últimos tres ejercicios vienen resumidos en el cuadro contenido en el apartado II.17.3 del capítulo II del presente Folleto Informativo.

Los resultados adversos de la Sociedad no permitieron durante varios años el reparto de dividendo.

Como consecuencia de la vuelta a los resultados positivos desde el ejercicio iniciado el día 1 de noviembre de 1997, BAMI hizo efectivo el día 28 de abril de 2000, un dividendo de 0,0488 €uros por acción, con cargo al ejercicio 1 de noviembre 1998/31 de Octubre 1999.

### III.6 GRUPO AL QUE PERTENECE EL EMISOR Y RELACIÓN DE SOCIEDADES PARTICIPADAS.

BAMI no forma parte de Grupo de Sociedades alguno.

### III.7 PARTICIPADAS

BAMI participa directamente en las sociedades siguientes:

Sociedad Participada	Actividad Principal	Participación %	Método de integración
Hotel Aldeamayor, S.A.	Inactiva	85,00	No
Club de Golf Aldeamayor, S.A.	Inactiva	100	No
BAMI Berlín Grundstücks GmbH	Inactiva	100	No
BAMI Berlín Verwaltungs GmbH	Administración de empresas	100	No
Inmobiliaria Zabálburu, S.A.	Promoción inmobiliaria	94,98	Global

BAMI participa indirectamente, a través de INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A., en las sociedades siguientes:

Sociedad Participada	Actividad Principal	Participación de Inmobiliaria Zabálburu %	Método de integración
Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A.	Alquiler de un edificio	100	Global
Comercializadora de Oficinas en Pozuelo, S.A.	Inactiva	27,15	Equivalencia
Parque Valladolid, S.L.	Inmobiliaria	50,00	Proporcional

En el cuadro siguiente se sintetizan las magnitudes económicas a 31 de octubre de 2000 de todas las sociedades dependientes, incluidas en el perímetro de consolidación de BAMI.

Sociedad dependiente	Porcentaje de participación	Miles de Pesetas				
		Coste de adquisición	Provisión	Capital	Reservas	Resultado del periodo

Inmobiliaria Zabálburu Gestora de Comunidades, S.A. (**)	100%	10.000	-	10.000	6.336	4.953
Parque de Valladolid, S.L. (***)	50%	1.497.474	-	2.994.948	(4.269)	(5.209)
Hotel Aldeamayor, S.A. (*)	85%	8.500	-	10.000	(76)	(52)
Club de Golf Adeamayor, S.A. (*)	100%	10.000	-	10.000	(12)	(43)
Bami Berlin Grundstücks GmbH (**)	100%	4.702	-	4.160	840	(794)
Bami Berlin Verwaltungs GmbH (**)	100%	4.703	-	4.160	840	(817)
Total		1.535.379	-			

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

(\*\*) Sociedad no auditada. Datos correspondientes al 30 de septiembre de 2000.

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

**BAMI**  
**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.

Las crisis inmobiliarias de los primeros años 90, junto con los cambios en la dirección de la Sociedad, colaboraron en que la Sociedad perdiera la perspectiva y claridad de sus objetivos empresariales.

En 1993, en plena crisis inmobiliaria, la situación de la Sociedad llegó a su límite, con unas pérdidas de 5.254 millones de pesetas. En 1995 la Sociedad, era todavía incapaz de lograr resultados positivos.

Los administradores practicaron provisiones por 1.550 millones de pesetas, las ventas de la sociedad prosiguieron su ralentización y alcanzaron un mínimo de 846 millones de pesetas. Las actividades de la empresa desembocaron en 1995 en unos resultados negativos de 1.672 millones de pesetas.

En el ejercicio de 1996, las actividades de la Sociedad, bajo unos nuevos administradores, se encaminaron básicamente a asegurar la viabilidad futura de BAMI mediante la resolución de los principales riesgos que gravitaban sobre determinadas promociones.

Si bien en 1996 se consiguió, por parte del Consejo de Administración de entonces, eliminar los problemas derivados de promociones pasadas, la Sociedad todavía no tenía definida la estrategia para conseguir una reactivación de su actividad inmobiliaria.

Los resultados de la Sociedad alcanzaron los 96 millones de beneficio y las pérdidas por las actividades ordinarias se redujeron a 230 millones de pesetas.

### **Reconducción de la Sociedad.**

El 22 de mayo de 1997 D. Joaquín RIVERO VALCARCE adquirió una participación significativa de la Sociedad que le permitió la renovación del Consejo de Administración.

La nueva dirección de la Sociedad buscó, desde su nombramiento, la mejor alternativa para reactivar la actividad inmobiliaria de la Sociedad. Entre distintas posibilidades, la fusión con otras sociedades inmobiliarias, era la más atractiva, dado que permitía:

- Reactivar de forma inmediata las ventas de la empresa, mediante la incorporación de promociones que ya estuvieran en curso.
- Que la Sociedad no tuviera que realizar ningún desembolso, para el cual no disponía de liquidez suficiente. Las promociones de las potenciales sociedades absorbidas se aportarían como canje de las acciones que BAMI emitiera como consecuencia de la fusión.

El día 18 de diciembre de 1997 se celebró la Junta General de BAMI, S.A. Inmobiliaria de Construcciones y Terrenos, en segunda convocatoria que acordó la fusión con ALGETARES, S.L., GOLF DE ALDEAMAYOR, S.A., BENALMAR 2000, S.L. y ALVA 94, S.A.. Las absorbidas acordaron la fusión los días 20, 15, 19 y 16 de diciembre de 1997, respectivamente.

El día 8 de septiembre de 1998 quedó escriturada la fusión por absorción de las cuatro sociedades por parte de BAMI, con efectos retroactivos a la fecha de los Balances de fusión, es decir, el 30 de junio de 1997, quedando las sociedades absorbidas, extinguidas sin liquidación.

Como resultado de la fusión se incorporaron a la sociedad los patrimonios universales de las sociedades absorbidas por un valor neto total de 3.240 millones de pesetas. El valor total del patrimonio incorporado a BAMI ascendió a 8.209 millones de pesetas.

## **Evolución posterior a la fusión**

La fusión no tuvo efectos mercantiles hasta mediados de 1998, fecha en que quedó inscrita. Durante el ejercicio cerrado de 1998 el equipo gestor de BAMI concentró sus esfuerzos en:

- Recuperación de las promociones estancadas que existían en la Sociedad con anterioridad a la fusión y en el desarrollo de las promociones absorbidas por la Sociedad con motivo de la misma.
- Reducción de los gastos financieros, mediante la reducción y cancelación de los créditos a largo plazo que la sociedad mantenía con entidades de crédito en condiciones poco favorables.

Todo ello permitió que la Sociedad obtuviera resultados positivos por un total de 578 millones de pesetas, superando las propias previsiones que se realizaron con ocasión de la Junta General de Accionistas que aprobó los resultados del ejercicio cerrado a 31 de octubre de 1997.

En 1998 y 1999 la evolución de los resultados de la Sociedad ha ratificado el acierto de las decisiones y esfuerzos realizados durante la etapa de reconducción de la Sociedad.

Las líneas de actuación de la empresa en estos últimos ejercicios han sido las siguientes:

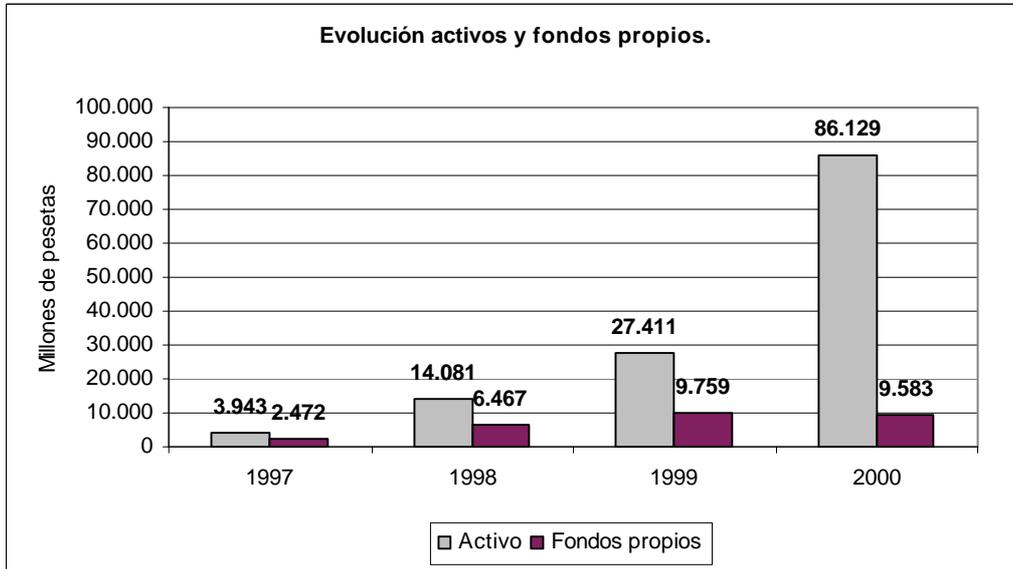
### 1. Crecimiento

La Sociedad ha realizado en los últimos tres años un importante esfuerzo de crecimiento, inversión y aumento de los resultados por acción.

El conjunto de activos gestionados (total del balance) ha pasado de 3.943 millones de pesetas en octubre de 1997, a 86.129 millones de pesetas en octubre de 2000.

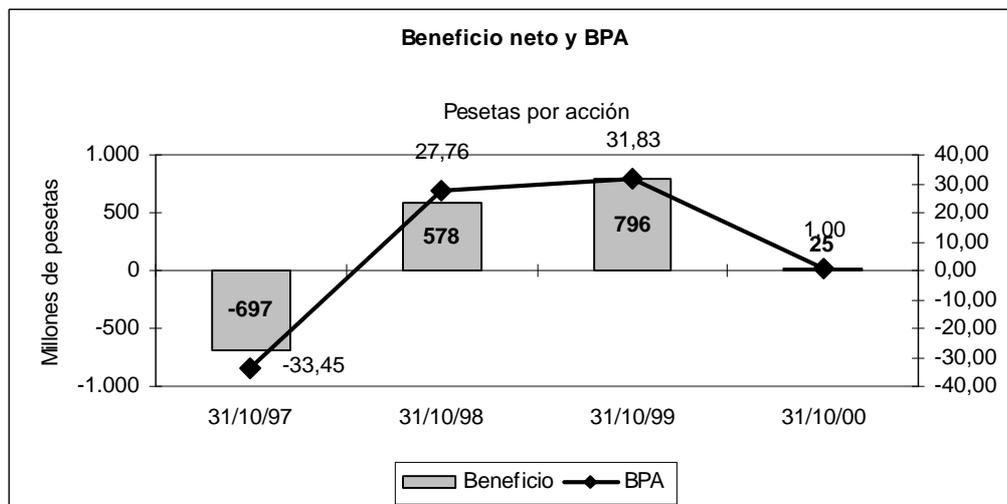
El incremento tan significativo que se produce en el ejercicio del 2000 se debe principalmente a la adquisición del 94,98% del capital social de INMOBILIARIA ZABÁLBURU.

Los fondos propios han pasado en el mismo periodo de tiempo de 2.472 a 9.583 millones de pesetas.



El beneficio neto ha pasado, desde 1997 a 1999, de 697 millones de pérdidas a 795,7 millones de pesetas de beneficios. El beneficio neto por acción (beneficio neto / acciones emitidas al final del ejercicio) ha pasado, en el mismo periodo, de -33,45 pesetas a 31,8 pesetas por acción.

El resultado tan reducido del ejercicio 1999/00, de 25 millones de pesetas se debe principalmente al efecto de los intereses para la financiación de la adquisición de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, derivados del préstamo sindicado destinado a financiar dicha compra.



## 2. Inversión en patrimonio

La Sociedad ha realizado un importante esfuerzo de diversificación de sus actividades con el fin de reducir su sensibilidad al ciclo económico. A finales de 1998 se fijó como objetivo la inversión de un mínimo de 3.000 millones de pesetas anuales en patrimonio para arrendar.

En cumplimiento de dicho objetivo se han realizado durante 1999 y 2000 adquisiciones por un valor total de 6.312 millones de pesetas. Las inversiones realizadas en patrimonio en renta desde el cierre del ejercicio de 1998 se detallan a continuación, agrupados por el tipo de activos.

Respecto a las oficinas, se han realizado las siguientes adquisiciones:

<b>Oficinas</b>	<b>Tipo</b>	<b>Localidad</b>	<b>Inversión MM Pta</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Renta Anual</b>	<b>Rentas s/inversión</b>
Granja, 34	Oficinas- Industrial	Alcobendas Madrid	415	4.200	47,8	11,52%
Zimmerstrasse, 78 (en proyecto)	Oficinas	Berlín-mitte	1.705	4.489	164,0	9,62%
<b>Total oficinas</b>			<b>2.120</b>	<b>8.689</b>	<b>211,8</b>	<b>9,99%</b>

- El edificio de la granja, situado en una zona industrial está ocupado por un solo inquilino, INDRA, S.A..
- Las oficinas situadas en la calle Zimmerstrasse, 78 de Berlín actualmente se encuentran en construcción. La inversión que figura en el cuadro anterior, hace referencia al coste total previsto del proyecto, cuya finalización está prevista para finales del 2001. Las rentas estimadas de 164 millones de pesetas corresponden a una previsión de ingresos de 36 marcos por metro cuadrado y mes. Actualmente los precios de mercado para edificios de oficinas situados en la zona céntrica de Berlín se sitúa entre los 30 y los 45 marcos por metro cuadrado y mes.

Respecto a los hoteles, se han realizado dos inversiones en el 99 y el 2000, ambas de hoteles de cuatro estrellas, que son los que en opinión de BAMI tienen un mayor atractivo.

En ambos casos el hotel se ha comprado alquilado a una empresa explotadora que hasta el momento de la venta tenía la propiedad del inmueble.

Hoteles	Tipo	Localidad	Inversión MM Pta	Hab.	Renta Anual	Rentas s/inversión
El Pinar	4*	Torremolinos- Málaga	2.697	373	200	7,42%
Playa Capricho	4*	Almería	3.200	335	320	10,0%
<b>Total hoteles</b>			<b>5.897</b>	<b>708</b>	<b>520</b>	<b>8,82%</b>

Como resultado de estas adquisiciones, el total de ingresos por rentas de BAMI ha pasado de 32 a 431 millones de pesetas desde el cierre del ejercicio 1996/97 al ejercicio de 1999/00.

La renta anual contenida en los cuadros anteriores corresponde a los ingresos por alquileres que se perciben, de acuerdo con los contratos actuales, por un periodo de 12 meses. En el caso del proyecto de Berlín en el que se ha incluido una previsión de los ingresos, una vez el edificio de oficinas esté construido y alquilado en su totalidad.

### 3. Diversificación de la actividad de promoción residencial.

Respecto a la diversificación de la línea de promoción residencial la Sociedad se marcó el objetivo de aumentar el número de mercados geográficos sobre los que actúa, con el fin de compensar de esta forma la posible reducción en la demanda de viviendas.

Durante 1998 y 1999 se ha abierto delegación en Córdoba, Jerez, Cantabria y Sevilla. En la actualidad, BAMI está presente en los siguientes mercados geográficos, a través de la correspondiente delegación:

- Algeciras
- Asturias
- Cantabria
- Córdoba
- Jerez
- Madrid
- Málaga
- Sevilla-Jaén
- Valencia
- Valladolid

## **Adquisición de ZABÁLBURU**

A mediados de 1999, y a pesar de la positiva evolución del proceso de diversificación, la Sociedad se planteó la necesidad de dar un salto cualitativo y cuantitativo en su estrategia de expansión y diversificación.

El principal objetivo que se marco BAMI fue el de crear en poco tiempo la plataforma suficiente para poder cumplir con un futuro de crecimiento y liderazgo.

Para esta meta no podía contarse de forma exclusiva con el crecimiento vegetativo de la Sociedad, sino que se debía recurrir a operaciones corporativas. La operación que se plantease, debía cumplir además, con los siguiente requisitos estratégicos:

- Diversificación
  - Por líneas de negocio: se debía aumentar la contribución de la actividad de patrimonio a los resultados de la Sociedad.
  - Por mercados geográficos: en la actividad de promoción BAMI no tenía presencia significativa en Madrid ni en Cataluña.
- Incremento de tamaño
  - Mayor volumen de negocio e inmuebles gestionados aumentando las economías de escala.
  - Aumento del tamaño de la Sociedad y por ende de la liquidez y representatividad de sus títulos en el mercado, con las ventajas que ello supone para los accionistas.

Se consideró que INMOBILIARIA ZABÁLBURU reunía todos los requisitos marcados para poder dar el paso que BAMI consideraba necesario:

- Cuenta con una masa patrimonial en alquiler que con la de BAMI suma un patrimonio valorado en más de 37.000 millones de pesetas suficientemente diversificados, tanto geográficamente como por productos, que BAMI adquiere de forma rápida y eficaz, permitiéndole multiplicar por cuatro los ingresos por rentas que tenía hasta el momento.
- Respecto del negocio de promoción residencial ZABÁLBURU cuenta con una reserva de suelo de más de 430.000 metros cuadrados de superficie edificable, que junto con la reserva de suelo de BAMI (caracterizada por una menor proporción de suelo finalista) forman una reserva de suelo envidiable desde todos los puntos de vista:
  - Por diversificación geográfica.
  - Por equilibrio entre el suelo finalista y suelo en desarrollo.
  - Bajo coste medio de repercusión.

- Importantes proyectos en curso que diversifican aún más el negocio de BAMI como son los centros comerciales de ZARATÁN (Valladolid) y Espartales Sur (Alcalá de Henares) y el proyecto de oficinas en Poble Nou (Barcelona).
- La estructura organizativa-empresarial es homogénea a la 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 49.500 millones de pesetas.

## **IV.2 ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR**

Las actividades que BAMI ha venido desarrollando hasta 1998, han sido las propias del negocio de la promoción residencial.

En 1998 se consideró la necesidad de invertir un mínimo de 3.000 millones de pesetas anuales de patrimonio en renta. El objetivo era diversificar las actividades de la Sociedad y hacerla menos sensible a la evolución del ciclo económico.

Tanto en 1999 como en el 2000 se ha cumplido con estos objetivos de inversión y diversificación, por lo que de forma gradual, los ingresos por rentas han comenzado a ser una parte fundamental de las actividades de la empresa.

Asimismo, la adquisición de ZABÁLBURU diversifica significativamente las líneas de negocio de la Sociedad, al incorporarse una cartera de patrimonio en renta con un valor de aproximadamente 31.000 millones de pesetas (valoración independiente realizada por EUROTASA a 31 de diciembre de 1999).

Adicionalmente, se incorporan importantes proyectos de desarrollo de centros comerciales y oficinas, mercados y actividades en los que BAMI no había estado presente hasta el momento. Las líneas actuales de negocio de BAMI son las siguientes:

- Promoción residencial.
- Alquiler de: oficinas, locales comerciales, centros comerciales y hoteles.
- Promoción para alquiler: centros comerciales y oficinas.

A continuación se realiza un breve análisis de las actividades de la empresa en cada una de las líneas actuales de negocio, y del efecto que la adquisición de ZABÁLBURU ha tenido en cada una de ellas.

#### **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. Con la adquisición de ZABÁLBURU se incorpora a la Sociedad una reserva de suelo que mejora el equilibrio de existencias y se potencia la diversificación geográfica que había iniciado BAMI en 1998.

A continuación se muestra un resumen de la evolución de la facturación por promoción y su composición, en los últimos tres ejercicios cerrados:

##### **Facturación promoción.**

Importes en millones de pesetas

	1997/98	1998/99	1999/00
Bami	6.115	5.772	7.126
Zabálburu*	4.242	4.085	3.448
<b>Ventas promoción</b>	<b>10.357</b>	<b>9.857</b>	<b>10.574</b>
Venta solares Bami		984	0
Ventas solares Zabálburu	0	1.136	0
<b>Facturación total</b>	<b>10.357</b>	<b>11.977</b>	<b>10.574</b>

\* Ejercicios 98 y 99 cerrados a 31.12. Ejercicio 1999/00 cerrado a 31.10.

#### **Actividades y principales costes**

Las actividades de BAMI y ZABÁLBURU están concentradas en la promoción de viviendas de primera residencia destinadas 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 errático.

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>

En el cuadro que se muestra a continuación, se detalla la situación de la reserva de suelo (suelo que todavía no ha comenzado a promocionarse o que se encuentra en fase de urbanización) de BAMI y ZABÁLBURU, en relación con su plazo de explotación estimado:

Situación suelo (m <sup>2</sup> edificables)	BAMI		ZABÁLBURU		TOTAL	
	m <sup>2</sup>	% del total	m <sup>2</sup>	% del total	m <sup>2</sup>	% del total
Próxima explotación	278.980	24%	161.735	54,2%	440.715	30%
Corto-Medio plazo	406.713	34%	68.137	22,8%	474.850	32%
Medio-Largo plazo	496.044	42%	68.413	22,9%	564.457	38%
<b>Total promoción</b>	<b>1.181.736</b>	<b>100%</b>	<b>298.285</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.480.021</b>	<b>100%</b>

Tipos de suelo por plazo de explotación.		
Medio-Largo plazo (2-4 años)	Corto-Medio plazo (1-2 años)	Próxima explotación (0-1 año)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estando aprobado su uso, el plazo de explotación es prolongado debido a su capacidad de viviendas en relación con la capacidad de absorción del mercado.</li> <li>• No existe un plan parcial aprobado o bien este está pendiente de revisión o modificación.</li> <li>• El uso aprobado del terreno por el plan general está siendo recalificado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estando aprobado su uso se explotarán en un plazo que va de 1 a dos años.</li> <li>• Cuenta con un plan parcial aprobado sobre el cual se han presentado modificaciones que están en curso.</li> <li>• Suelos con un proceso de recalificación aprobado pero no finalizado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuenta con un plan parcial aprobado y la licencia para el comienzo de la construcción ya está en curso.</li> <li>• No existe sobre el mismo ninguna incertidumbre, o posibilidad de mejora, respecto a su uso o edificabilidad.</li> <li>• Se puede comenzar a construir de forma inmediata o como máximo en el plazo de 6 meses.</li> </ul>

El coste del suelo suele representar alrededor de un 35% del precio de venta de las viviendas. El peso del coste del suelo depende en gran medida de del grado de desarrollo urbanístico del mismo y de las posibilidades de aprovechamiento urbanístico del mismo. El coste del suelo puede llegar a representar hasta un 40% del precio de venta de las viviendas.

- (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.

Ni BAMI ni ZABÁLBURU asumen el riesgo derivado de las actividades de construcción, lo que las caracteriza 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 35-45% 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 demográfica-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>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La única forma de lograr un nivel de ventas sobre plano elevado es diseñar un producto adecuado a las necesidades de cada mercado manteniendo un precio de venta que permita la máxima rentabilidad de cada operación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ BAMI cuenta con un servicio técnico, comercial y de estudio de mercado unificado y compartido por todas las delegaciones, de forma que el diseño de las viviendas está al servicio de las necesidades de cada mercado.</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 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 octubre de 2000, la valoración de las existencias conjuntas de BAMI y ZABÁLBURU era de 40.389 millones de pesetas. A continuación se resume la composición de dichas existencias.

<b>Composición coste existencias</b>	
<b>Importes en miles de pesetas</b>	
Terrenos y solares	16.628.972
Parcelas urbanizadas	194.349
Edificios construidos	501.273
Obra en curso	23.064.359
<b>Total existencias</b>	<b>40.388.953</b>

El total de la financiación ligada a la actividad de promoción de ambas sociedades a la misma fecha ascendía a 9.637 millones de pesetas (un 24% del coste total de las existencias), de los cuales 2.927 millones correspondían a los préstamos hipotecarios que financian parte de los terrenos en existencias y 6.710 millones 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**

	Bajo	Alto	Normal
Precio de venta	100%	100%	100,0%
Suelo	30%	40%	35,0%
Construcción	35%	45%	40,0%
Costes comerciales	2%	3%	2,5%
Financiación	2%	5%	3,0%
<b>Total costes</b>	<b>69%</b>	<b>93%</b>	<b>80,5%</b>
<b>Margen bruto</b>	<b>31%</b>	<b>7%</b>	<b>19,5%</b>

El margen bruto de explotación de BAMI oscila alrededor del 19,5% del precio de venta de las viviendas.

La evolución del margen de promoción, derivado de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y el conjunto de costes de explotación se resume a continuación:

**Evolución margen de promoción BAMI+ZABÁLBURU\***

Importes en millones de pesetas

	1997/98	1998/99	1999/00
Facturación total	10.357	11.977	10.574
Variación promociones en curso	2.193	8.042	6.966
Trabajos para inmovilizado	0	1.235	7
Valor de la producción	12.550	21.254	17.546
Aprovisionamientos	-10.716	-18.831	-15.582
<b>Margen de promoción</b>	<b>1.835</b>	<b>2.424</b>	<b>1.963</b>
Margen/facturación	17,7%	20,2%	18,6%

\*Ejercicios 98 y 99 cerrados a 31.12.

Ejercicio 1999/00 cerrado a 31.10.

Como puede observarse, el margen de explotación bruto de la actividad de promoción está en el entorno del 17-20% de la facturación total por promoción. El coste de los aprovisionamientos que se ha incluido en el cuadro recoge el total de los aprovisionamientos de las sociedades, al no poder separar la parte que corresponde a otras actividades.

Este margen oscila en función del margen individual de cada promoción que se da como resultado en cada ejercicio.

**Presencia geográfica. Mercados.**

A continuación se presenta un resumen de la evolución de las ventas de BAMI en los tres últimos ejercicios, en unidades y en millones de pesetas, de las delegaciones que han realizado alguna facturación en dichos ejercicios:

### Ventas promoción por delegación <sup>(1)</sup>

Delegación	1997/98		1998/99		1999/00
	Uds.	MM.Ptas.	Uds.	MM.Ptas.	MM.Ptas.
Algeciras	318	2.745	262	1.977	2.130
Alicante	83	515	18	228	70
Asturias	15	226	52	572	727
Málaga	72	739	184	2.406	552
Sevilla	54	147	0	53	7
Valencia	72	1.355	31	460	2.203
Valladolid	71	388	12	76	1.436
<b>Total BAMI</b>	<b>685</b>	<b>6.115</b>	<b>559</b>	<b>5.772</b>	<b>7.126</b>
<b>Total ZABÁLBURU <sup>(2)</sup></b>	<b>217</b>	<b>4.242</b>	<b>225</b>	<b>4.085</b>	<b>3.448</b>
<b>TOTAL</b>	<b>902</b>	<b>10.357</b>	<b>784</b>	<b>9.857</b>	<b>10.574</b>

(1) Sin incluir ventas de suelo

(2) Ejercicios 98 y 99 cerrados a 31.12. Ejercicio 1999/00 cerrado a 31.10.

La adquisición de ZABÁLBURU ha incrementado la presencia geográfica de la Sociedad en nuevos mercados, especialmente en Madrid y Cataluña. En otras zonas, como en Valencia (delegación de Levante), la incorporación de ZABÁLBURU ha potenciado la presencia de la Sociedad con productos complementarios a los de BAMI.

La composición de las existencias de BAMI distribuye entre las distintas delegaciones de la siguiente forma:

#### Situación existencias\*

(Importes en miles de pesetas)

Delegación	Terrenos y solares	Parcelas urbanizadas	Edificios construidos	Obra en curso	Total existencias	%
Sevilla	5.261.412		11.232		5.272.644	13,1%
Valladolid	1.838.709	62.738	88.492	254.971	2.244.910	5,6%
Levante	1.359.932		235.245	5.929.769	7.524.946	18,6%
Cádiz	3.203.861	131.611	87.336	2.281.482	5.704.290	14,1%
Madrid	1.245.007		32.137	11.253.257	12.530.401	31,0%
Málaga	1.567.117			1.173.978	2.741.095	6,8%
Cataluña	618.000			648.309	1.266.309	3,1%
Asturias	178.988		35.433	226.844	441.265	1,1%
Jerez					0	0,0%
Cantabria	36.000				36.000	0,1%
Córdoba	1.319.546			1.235.273	2.554.819	6,3%
Jaén					0	0,0%
Otros	400		11.398	60.476	72.274	0,2%
<b>TOTAL</b>	<b>16.628.972</b>	<b>194.349</b>	<b>501.273</b>	<b>23.064.359</b>	<b>40.388.953</b>	<b>100,0%</b>

\* Sin incluir anticipos de proveedores

Del total de las delegaciones de la Sociedad, diferenciaremos tres grupos:

a) Las delegaciones relevantes de BAMI existentes con anterioridad a la adquisición de ZABÁLBURU y que no han visto variada su posición en el mercado como consecuencia de la misma, son las siguientes:

- **Cádiz.** Promociona productos dirigidos a diversos segmentos del mercado situados sobre una importante reserva de suelo situada en la bahía de Getares, en las afueras de Algeciras. Sobre la base de este suelo se han entregado en el pasado alrededor de 1.000 viviendas. La reserva de suelo restante, potenciada con la adquisición del solar adyacente a la urbanización actual, dota a la delegación de capacidad suficiente para otras 2.200 viviendas a promocionar durante los próximos 10 años.
- **Málaga.** Es otra de las delegaciones más importantes de BAMI por su contribución a la facturación y el margen bruto. En comparación con Algeciras, no cuenta con una reserva de suelo a largo plazo que le garantice la actividad a largo plazo sin realizar compras de nuevos suelos. Las adquisiciones de suelo realizadas a lo largo del 2000, han potenciado el tamaño de la reserva de suelo de esta sociedad que prácticamente alcanza las 700 viviendas, 500 viviendas más que las existentes en reserva al comienzo del ejercicio.
- **Sevilla.** La delegación de Sevilla se constituyó con la adquisición del solar denominado "El Cuarto", a finales de 1998. Se trata de un solar en proceso de recalificación, que fue adquirido en subasta pública, realizada por la Excm. Diputación Provincial de Sevilla, por 4.638 millones de pesetas (coste de repercusión por metro cuadrado edificable urbanizado de 20.000 Pts/m<sup>2</sup> aprox.). Actualmente esta delegación está concentrada en el desarrollo urbanístico de este terreno de aproximadamente un millón de metros cuadrados (467.000 m<sup>2</sup> edificables y 2.900 viviendas aprox.).
- **Valladolid.** Es otra de las delegaciones que cuenta con una importante reserva de suelo situada en la localidad de Golf de Aldeamayor, en las afueras de Valladolid. La capacidad de esta reserva es de 1.349 unidades, para explotar en los próximos 10 años, al ritmo de aproximadamente 120 unidades por año, de las cuales un 50% son viviendas y el resto son parcelas, en las que el comprador construye su propia vivienda.

b) Las delegaciones más significativas que se han incorporado a la empresa o que se han visto potenciadas con la adquisición de ZABÁLBURU se describen brevemente a continuación:

- **Levante.** BAMI contaba, con anterioridad a la adquisición de ZABÁLBURU, con una presencia importante en Valencia que se concentraba en la promoción de adosados en poblaciones adyacentes a la ciudad, con una capacidad conjunta de aproximadamente 600 viviendas. Con la incorporación de ZABÁLBURU la capacidad de la reserva de suelo se multiplica por dos veces y media hasta las 1.600 viviendas. No se produce ninguna duplicidad de productos, puesto que

la reserva de ZABÁLBURU se concentra en viviendas en altura dentro de los núcleos urbanos de Valencia y Alicante, lo que contribuye a aumentar la presencia y diversificación de la Sociedad en la zona.

- **Madrid.** BAMI cuenta con una promoción en la calle Velázquez, pero no tenía hasta el momento, una presencia significativa en Madrid, hasta la incorporación de ZABÁLBURU. Esta última cuenta con un total de 8 promociones en explotación, con una capacidad conjunta en el entorno de las 1.200 viviendas y unos 130.000 m<sup>2</sup> edificables. La situación de las distintas promociones se resume brevemente a continuación:
  - Las promociones con un tamaño relativamente grande son las de Arroyo de la Vega (471 viviendas), Valdemoro (464 viviendas) y Alameda de Osuna (161 viviendas), localizadas en las afueras de Madrid. Estas promociones se desarrollarán en varias fases, con un tamaño entre las 80 y 150 unidades por fase.
  - Las 5 promociones restantes de la delegación, con un tamaño comprendido entre las 11 y las 50 viviendas, se explotarán en una sola fase y su entrega está prevista para el 2001 y 2002.
- **Cataluña.** BAMI no tenía presencia ni Barcelona ni en Cataluña. En la actualidad cuenta dos promociones, una en Tarrasa y otra en la ciudad de Tarragona, con un total de 143 viviendas a entregar en el 2001 y 2002.

Si bien el tamaño de la delegación en Cataluña de ZABÁLBURU no era significativo, la delegación ha visto respaldado su crecimiento desde la adquisición de BAMI. Con el objeto de potenciar su crecimiento se han realizado diversas iniciativas de compra de suelo.

Se encuentran en proceso avanzado de adquisición dos suelos urbanos situados en la ciudad de Barcelona y en Sabadell, que se ha configurado como una de las principales ciudades dormitorio de la corona industrial de Barcelona, con 9.292 m<sup>2</sup> y 11.176 m<sup>2</sup> edificables—57 y 125 viviendas—, respectivamente. Estas adquisiciones doblarán el número de viviendas en reserva de la delegación.

- c) El resto de las delegaciones de la Sociedad (Asturias, Jerez, Cantabria, Córdoba), cuentan con reservas de suelo reducidas, que se mueven entre las 100 y las 300 viviendas, que permiten una actividad suficiente hasta el 2002. Lógicamente es en estas delegaciones en las que se producirá un mayor crecimiento de la reserva de suelo en los próximos ejercicios.

## **Productos**

Dentro de la promoción residencial, tanto BAMI como ZABÁLBURU, concentran 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 de BAMI se sitúa, en la mayoría de los casos, en una banda que va de 10 a 25 millones de pesetas, dependiendo de las características de las viviendas.
- En el caso de ZABÁLBURU el precio medio de venta de las viviendas se sitúa en el entorno de los 18 millones de pesetas por vivienda.
- Para el 2001, el precio medio del producto residencial de BAMI, se situará en el entorno de los 19,5 millones de pesetas. Este incremento se produce como consecuencia de la incorporación de las promociones de ZABÁLBURU y por la finalización de algunas de las fases de BAMI que ofrecían un producto más económico.

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 pueden promocionar en los suelos que actualmente posee BAMI, bien directamente, o a través de ZABÁLBURU.

### **Distribución de la reserva de suelo residencial por productos.**

Cantidades en metros cuadrados edificables.

<b>Delegación</b>	<b>Tipo de producto</b>						<b>Total</b>
	<b>Altura</b>	<b>Adosado</b>	<b>Parcelas</b>	<b>Apartamentos</b>	<b>Pareados</b>	<b>Comercial</b>	
Sevilla-Jaen	485.564	0	0	0	0	0	485.564
Valladolid	0	84.073	193.090	0	14.670	16.788	308.621
Levante	180.659	17.877	0	0	0	0	198.536
Algeciras	0	177.371	0	13.690	0	1.200	192.261
Madrid	130.688	0	0	0	0	0	130.688
Málaga	0	0	0	76.975	0	0	76.975
Asturias	30.430	0	0	0	5.679	0	36.109
Cataluña	17.811	0	0	0	0	0	17.811
Jerez	12.635	2.877	0	0	0	0	15.513
Cantabria	9.100	0	0	0	0	0	9.100
Córdoba	8.844	0	0	0	0	0	8.844
<b>TOTAL</b>	<b>875.731</b>	<b>282.198</b>	<b>193.090</b>	<b>90.665</b>	<b>20.349</b>	<b>17.988</b>	<b>1.480.021</b>
% Del total	59%	19%	13%	6%	1%	1%	100%

Como puede observarse las viviendas en altura y adosados suponen prácticamente el 80% de la superficie edificable con que cuenta la Sociedad.

#### **IV.2.2. Patrimonio.**

Tal como se ha descrito con anterioridad la actividad patrimonial en BAMI da comienzo en 1998, cuando se fija como objetivo para la Sociedad la inversión de un mínimo de 3.000 millones de pesetas anuales en patrimonio para alquiler.

Se crea una dirección general de patrimonio, paralela a la de promoción y ya en 1999 se da cumplimiento al objetivo marcado, al adquirir un edificio de oficinas y un hotel de cuatro estrellas, por un valor conjunto de 3.112 millones de pesetas, que proporcionan una rentabilidad media por rentas\* del 7,96%.

En el año 2000 se prosigue con el cumplimiento de dicho objetivo y se realiza una inversión de 3.200 millones de pesetas en un hotel de cuatro estrellas, con una rentabilidad por rentas del 10%.

El patrimonio de BAMI, previo a la adquisición de ZABÁLBURU tiene un valor de adquisición de 37,95 millones de euros (6.314 millones de pesetas) y una rentabilidad media por rentas del 9%.

##### **Patrimonio de Bami\***

(Importes en miles de pesetas)

	Localidad	Valor adquisición	Superficie alquilable	Ingresos alquiler	Rentabilidad por rentas
Hotel El Pinar	Málaga	2.697.000	16.759	200.000	7,4%
Hotel Capricho	Almería	3.200.000	22.935	320.000	10,0%
Oficina INDRA	Madrid	417.311	4.678	47.724	11,4%
<b>Total patrimonio</b>		<b>6.314.311</b>	<b>44.372</b>	<b>567.724</b>	<b>9,0%</b>

\* Previo a la adquisición de ZABÁLBURU.

Los ingresos por alquiler mostrados en el cuadro anterior se corresponden a las rentas a percibir en un periodo de 12 meses y no con las rentas devengadas durante el ejercicio cerrado a 31 de octubre de 2000, que han sido de 431 millones de pesetas.

Los inmuebles de BAMI están todos alquilados a un único inquilino que garantiza el pago de las rentas mediante aval bancario o garantía real suficiente, por un plazo comprendido entre los 3 y los 5 años.

La voluntad de diversificación y crecimiento ha llevado a la empresa a la adquisición de un porcentaje de control en ZABÁLBURU, que ha permitido la incorporación de una

---

\* La rentabilidad por rentas se calcula como las rentas a percibir, de acuerdo con las condiciones del contrato de arrendamiento, durante los próximos 12 meses, divididas por el coste de adquisición del inmueble.

cartera patrimonial con un valor de mercado conjunto (tasación de EUROTASA a 31 de diciembre de 1999) de 187,3 millones de euros (31.162 millones de pesetas). El patrimonio de ZABÁLBURU, agrupado por su situación geográfica, se muestra a continuación:

**Patrimonio de Zabálburu**

Importes en miles de pese

	Valoración*	Superficie alquilable	% del total	Pts. Por m <sup>2</sup> y mes
Madrid ciudad	15.595.683	48.434	46%	1.594
Ermita del Santo	2.497.945	8.563	8%	1.409
Atica	7.224.644	12.940	12%	2.461
<b>Total Madrid</b>	<b>25.318.272</b>	<b>69.936</b>	<b>67%</b>	<b>1.732</b>
Bilbao	3.705.896	18.735	18%	1.086
Barcelona	927.281	7.051	7%	1.513
Sevilla	325.855	4.984	5%	643
Castellon	54.985	242	0%	592
Mallorca	796.168	3.311	3%	759
Valencia	33.961	167	0%	956
<b>Total patrimonio</b>	<b>31.162.418</b>	<b>104.428</b>	<b>100%</b>	<b>1.515</b>

\* Valoración a 31 de diciembre de 1999, realizada por EUROTASA.

Actualmente, el nivel de ocupación del patrimonio de ZABÁLBURU está en el entorno del 95%, lo que supone un nivel de ingresos de aproximadamente 2.100 millones de pesetas al año.

En el 2.000 el grado de ocupación medio ha estado más cercano al 90%, inferior a los niveles actuales, como consecuencia de que las adquisiciones realizadas en el ejercicio no se han puesto en explotación desde el mismo momento de su compra.

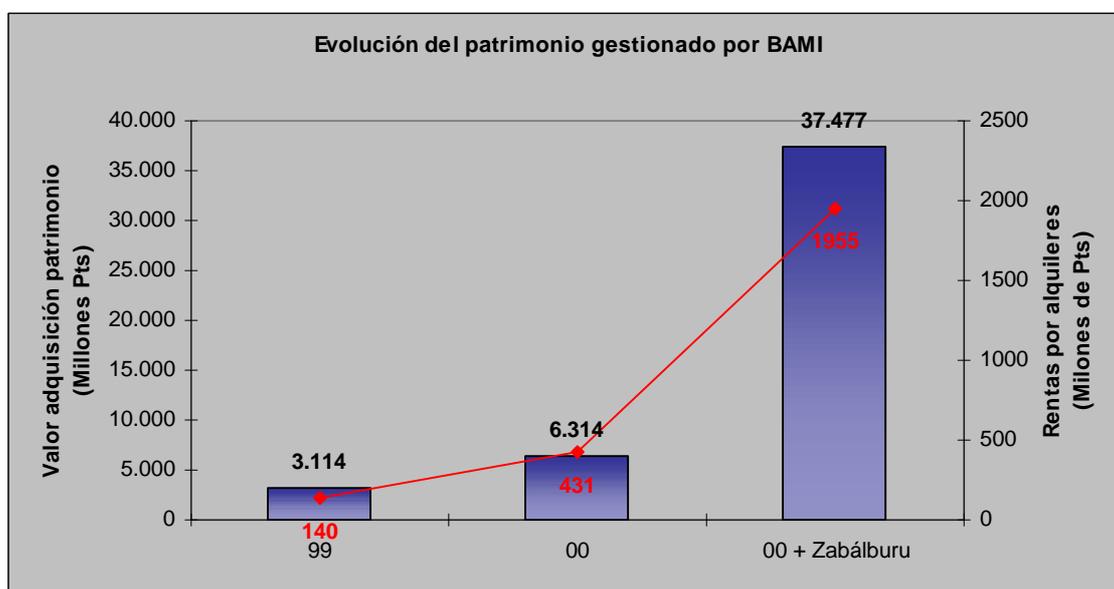
La rentabilidad por rentas del patrimonio de ZABÁLBURU, se verá potenciada en el futuro, como consecuencia del vencimiento y actualización a las rentas de mercado actuales de una parte importante de los inmuebles.

Debido a que muchos de los contratos de renta son antiguos, especialmente en el centro de oficinas de Ática y de numerosas oficinas en la ciudad de Madrid, en el momento en que los contratos actuales se revisen o renueven se producirán importantes aumentos de las rentas.

Como puede observarse en el cuadro anterior, el promedio de alquiler de ZABÁLBURU por m<sup>2</sup> y mes del patrimonio localizado en Madrid, se sitúa en el entorno de las 1.750 pesetas (1.515 para el conjunto del patrimonio de ZABÁLBURU).

Actualmente, el precio medio para gran parte del patrimonio de la Sociedad situado en Madrid es de 3.000/3.500 pesetas por m<sup>2</sup> y mes. Esto da una idea del diferencial existente entre las rentas que se perciben en la actualidad y las rentas que se percibirán en el futuro, en el momento en que los contratos actuales se renueven por un cambio de inquilino o se revisen por vencimiento del contrato.

El incremento esperado de las rentas de ZABÁLBURU para los próximos tres años se estima en torno al 20%. En el plazo de 5 años, el incremento esperado es del 40%. Incrementos adicionales de los precios de mercado actuales potenciarían este efecto.



El patrimonio total gestionado por BAMI, después de la adquisición de ZABÁLBURU tiene un valor\* de aproximadamente 37.500 millones de pesetas, con unas rentas estimadas para el próximo ejercicio de 2.669 millones de pesetas (7,12% de rentabilidad por rentas).

---

\* En el caso del patrimonio de BAMI, previo a la adquisición, se ha partido del valor de adquisición, mientras que en el caso de ZABÁLBURU, se ha utilizado la valoración realizada por EUROTASA a 31 de diciembre de 1999. En ambos casos, no se refiere a un valor de mercado actual.

Por localización geográfica cabe destacar que el 68% del patrimonio está concentrado en Madrid (medido por su valoración económica), y en menor medida en Andalucía y Bilbao. La distribución del patrimonio por localización se muestra a continuación (importes en miles de pesetas):

<b>Patrimonio por localización</b>	Valoración*	% del total	Superficie alquilable	% del total
Barcelona	927.281	2,5%	7.051	4,7%
Andalucía	6.222.855	16,6%	44.678	30,0%
Bilbao	3.705.896	9,9%	18.735	12,6%
Levante	885.114	2,4%	3.720	2,5%
Madrid	10.139.900	27,1%	26.180	17,6%
Madrid ciudad	15.595.683	41,6%	48.434	32,5%
<b>Total patrimonio</b>	<b>37.476.729</b>	<b>100,0%</b>	<b>148.799</b>	<b>100,0%</b>

\* Patrimonio BAMI por valor de adquisición y ZABÁLBURU por valor de tasación a 31.12.99

Respecto a los distintos tipos de activos, los inmuebles en los que se concentra el patrimonio de la Sociedad son las Oficinas (53% de la valoración), locales comerciales (25% de la valoración), los hoteles y las naves industriales (con un 16% y 4% de la valoración, respectivamente).

<b>Patrimonio por usos</b>	Valoración	% del total	Superficie total	% del total
Naves industriales	1.527.300	4%	18.337	10%
Viviendas	730.554	2%	4.046	2%
Locales comerciales	9.283.933	25%	49.298	27%
Hoteles	5.897.000	16%	44.810	25%
Oficinas	20.037.942	53%	63.247	35%
<b>Total patrimonio</b>	<b>37.476.729</b>	<b>100%</b>	<b>179.738</b>	<b>100%</b>

\* Patrimonio BAMI por valor de adquisición y ZABÁLBURU por valor de tasación a 31.12.99

Los ingresos por alquileres de las dos sociedades han evolucionado de la siguiente forma en los últimos tres ejercicios:

### **Evolución ingresos por alquiler de BAMI+ZABÁLBURU\***

Importes en millones de pesetas

	1997/98	1998/99	1999/00
Bami	11	140	431
Zabálburu	1176,9	1581	1523,53
<b>Total ingresos por alquileres</b>	<b>1.188</b>	<b>1.721</b>	<b>1.955</b>

\*Ejercicios 98 y 99 cerrados a 31.12.

Ejercicio 1999/00 cerrado a 31.10.

#### **IV.2.3. Desarrollo de patrimonio en renta.**

El desarrollo de patrimonio en renta consiste en la compra de un solar para la promoción de un edificio que irá destinado al alquiler por parte de la Sociedad o por parte de un tercero.

El desarrollo de proyectos de patrimonio en renta es una actividad intermedia entre las actividades de patrimonio en renta y las actividades de promoción:

- Esta actividad está en gran medida ligada a las actividades de patrimonio ya que son las necesidades de superficie en alquiler marcadas por la política patrimonial de la Sociedad las que determinan el tipo de suelos a desarrollar.
- La compra de un solar y construcción de un edificio requiere de una gestión urbanística del mismo y una gestión del proceso de construcción que es en gran medida idéntica al proceso necesario para la gestión de una promoción de viviendas.

Las actividades propias del desarrollo de edificios en renta son la localización y compra del solar, su gestión urbanística, la construcción y la comercialización. El edificio finalmente construido puede destinarse a la propia sociedad o a un tercero que desee adquirirlo:

- En el caso de que el solar se vaya a destinar a la propia sociedad, el coste de adquisición del mismo figurará, desde el momento de su adquisición como inmovilizado, dentro de la partida de inmovilizado en curso.
- En el caso de que el edificio vaya a ser vendido a un tercero, su coste deberá figurar en existencias.

A medida que avance su construcción, se capitalizará en la partida de inmovilizado o de circulante el total de los costes relacionados con la construcción del edificio, hasta el momento de su terminación.

BAMI cuenta, como consecuencia de la adquisición de ZABÁLBURU, con un conjunto de proyectos para el desarrollo de patrimonio en renta. Por su parte, BAMI está

desarrollando la construcción de un edificio de oficinas en el centro de Berlín. El conjunto de proyectos que BAMI desarrolla, se resume a continuación:

**Proyectos patrimonio.**

Localización	Denominación	SBA*	% Participación	SBA Participada	Uso	Situación suelo
Alcalá de Henares	ESPARTALES SUR	15.059	100%	15.059	C.Comercial	Finalista
Zaratán	PARQUE VALLADOLID	60.000	50%	30.000	C.Comercial	Finalista
Las Rozas	HEWLETT PACKARD	6.443	100%	6.443	Oficinas	Finalista
Las Rozas	Las Rozas	2.972	100%	2.972	Oficinas	Finalista
Barcelona	POBLE NOU	30.902	100%	30.902	Oficinas	Finalista
Berlín-Mitte	Zimmerstrasse 78	4.489	100%	4.489	Oficinas	Finalista
<b>Total</b>				<b>89.865 m<sup>2</sup></b>		

\* Superficie Bruta Alquilable en metros cuadrados.

El total de la superficie en proyecto de BAMI es de prácticamente 90.000 m<sup>2</sup>, distribuida aproximadamente al 50%, entre oficinas (44.806m<sup>2</sup>) y centros comerciales (45.059m<sup>2</sup>).

- **Centro comercial de ZARATÁN.** Participación al 50% de ZABÁLBURU y RIOFISA en Parque Vallodilid, S.A., sociedad promotora del centro. Cuenta con una superficie bruta alquilable de aproximadamente 60.000 m<sup>2</sup>. Su inauguración prevista para el año 2.002. Las rentas estimadas, una vez alquilado en su totalidad son de 1.430 millones de pesetas.

Actualmente ya se encuentran comercializados (contratos y promesas de contrato) 31.500 m<sup>2</sup> de superficie. Se prevé la venta de este centro en el ejercicio del 2.003.

Los acuerdos contractuales de colaboración entre ZABÁLBURU y RIOFISA otorgan a ZABÁLBURU una opción de compra sobre el 50% PARQUE VALLADOLID propiedad de RIOFISA y por tanto sobre el resto de la superficie alquilable (30.000 m<sup>2</sup> adicionales).

La opción puede ejercerse una vez el proyecto se encuentre finalizado y alquilado en más del 90%, valorando la participación con una tasas de capitalización de las rentas del 8,35%.

- **Centro comercial Alcalá de Henares.** En enero del 2000 se adquirió por 640 millones de pesetas un solar para la construcción de un Centro Comercial de aproximadamente 16.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable. Su inauguración está prevista para finales del 2.001 y requerirá una inversión adicional de unos 2.900 millones de pesetas. Las rentas previstas de 445 millones de pesetas supondrán una rentabilidad del 12,5% sobre el valor contable.

Se han recibido ofertas para la compra directa del solar en el entorno de los 1.600 millones de pesetas. La venta directa del solar está bajo estudio.

- **Edificio de Oficinas en Poble Nou.** Solar para la construcción de oficinas (33.048 m<sup>2</sup>) que se mantendrá en la cartera patrimonial con el fin de aumentar la superficie bruta alquilable (SBA) en oficinas sin tener que ver reducida la tasa de rentabilidad a las tasas actualmente existentes en el mercado.

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

#### **IV.3.1. Estacionalidad**

Los ingresos derivados de la venta de viviendas y del alquiler de inmuebles no presentan en el caso de BAMI o ZABÁLBURU 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.

La economía española ha venido disfrutando en los últimos años de un crecimiento del producto interior bruto por encima de la media histórica, principalmente como consecuencia de las reformas económicas, el crecimiento económico internacional y la estabilidad política y presupuestaria.

- El nivel de desempleo ha caído desde un 22,5% en 1996 hasta un 15,4% en 1999, provocando un crecimiento en el nivel de consumo en el entorno del 4% anual.
- Las previsiones de crecimiento económico para los próximos años se han visto matizadas, pero no rebajadas de forma significativa, por el crecimiento de la inflación a nivel europeo y en particular por el aumento del diferencial de inflación de España, respecto a la media Europea.
- El crecimiento de la inflación como consecuencia del crecimiento sostenido del consumo y del efecto del aumento de los precios del petróleo y del dólar respecto al euro, ha provocado un cambio de expectativas que ha sido descontado por el mercado.

En lo que afecta al sector inmobiliario la mayoría de los analistas preveía una reducción importante de la actividad inmobiliaria, que afectaría especialmente a las empresas promotoras, en el año 1999 y especialmente en el año 2000.

Esta reducción no sólo no se ha producido, sino que en el ejercicio del 2000 se han mantenido los niveles de actividad alcanzados en el año anterior.

Actualmente la mayoría de los analistas especializados prevén una progresiva reducción hacia niveles de actividad menos elevados que los actuales sin que llegue a producirse una reducción drástica como la que ocurrió al comienzo de los años noventa.

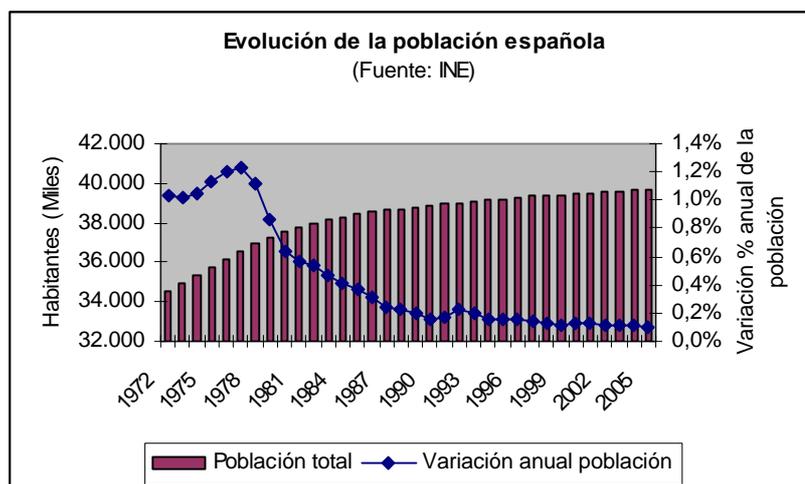
La situación de cada uno de los mercados en los que actúa en la actualidad y en los que probablemente actuará en el futuro, se resume brevemente a continuación.

### **Mercado Residencial**

Este mercado ha experimentado desde 1995, un crecimiento del volumen de actividad muy elevado y no se espera que vaya a reducirse significativamente a corto plazo.

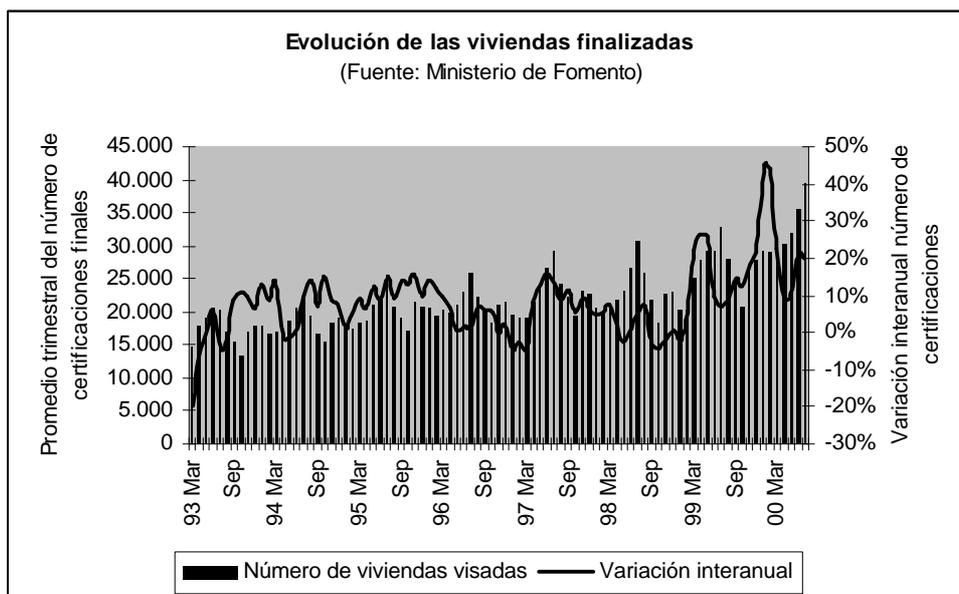
El número de viviendas terminadas se ha incrementado desde el nivel de las 200.000 unidades en 1995 al entorno de las 500.000 en 1999. Los factores principales que han provocado esta evolución tan positiva del sector, han sido:

- El crecimiento económico favorable, crecimiento del empleo y el incremento consiguiente de la renta disponible.
- Evolución demográfica favorable que unida a la bolsa de demanda latente generada en el periodo de los años de crisis de principio de los noventa ha provocado una fuerte demanda de viviendas.



- Los tipos de interés históricamente reducidos, han contribuido a aumentar la capacidad de adquisición de una vivienda.

Todo ello, ha provocado un crecimiento en la demanda que ha generado un mercado caracterizado por el fuerte crecimiento. La evolución de las viviendas iniciadas y finalizadas muestra esta positiva evolución del sector durante los últimos años:



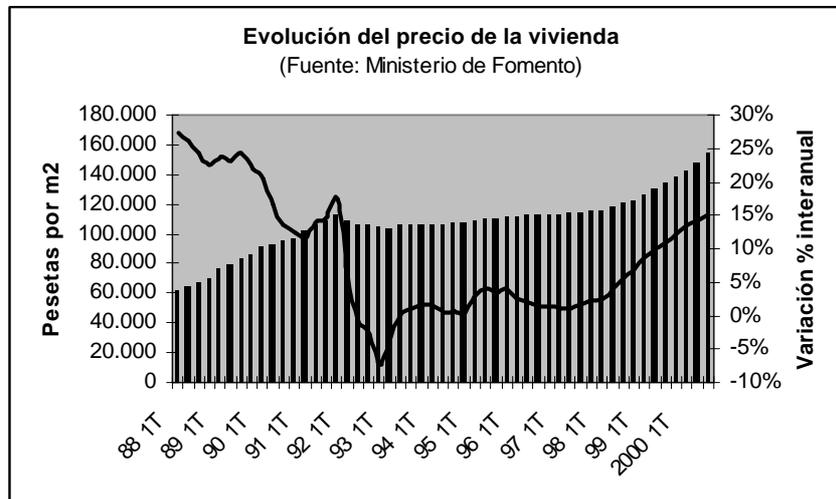
Como puede observarse, el número de viviendas finalizadas (con certificado de final de obra), ha experimentado un crecimiento positivo desde comienzos de 1998, llegando a alcanzar variaciones interanuales de más del 40% a finales de 1999.

A mediados del 2000, el crecimiento interanual se ha reducido a niveles más razonables y sostenibles en el tiempo; con un crecimiento interanual en torno al 15%.

Respecto a la oferta se sigue manteniendo, como ha sido característico en el sector, una situación altamente atomizada, en la que, por ejemplo, ninguna empresa representa más de un 1% del mercado.

Los precios de las viviendas han mostrado un crecimiento moderado durante el periodo que va del 93 a finales del 98. El precio medio por m<sup>2</sup> en España ha crecido a ritmos inferiores al 5% durante dicho periodo.

Desde finales del 98, el crecimiento de los precios se ha acelerado progresivamente para llegar a un crecimiento del 15% interanual, a mediados del 2000.



En el medio plazo, se espera que la estructura demográfica y la sólida situación económica permitan otros dos a tres ejercicios con un volumen de actividad elevado, aunque más reducido que los niveles actuales, en el entorno de las 350/400.000 viviendas nuevas al año.

Respecto a los precios se espera igualmente, una ralentización de los crecimientos experimentados en el 99 y el 2000, y se muevan entre un 5% y un 8%.

### **Mercado de Oficinas**

La evolución económica favorable ha tenido también su impacto positivo en el mercado de oficinas. Los dos mercados principales, Madrid y Barcelona, han experimentado una recuperación significativa desde 1994, año en que pasaron por un mínimo de ocupación y rentas.

- Actualmente los dos mercados están caracterizados por un fuerte volumen de demanda combinado con una limitación de espacio disponible para ser alquilado. Consideramos que los dos mercados se encuentran en la fase creciente de su ciclo, próxima a su punto álgido.
- La rentabilidad por rentas se ha situado, a finales de este ejercicio, en el entorno del 5,25% para oficinas "prime", lo que supone una renta algo inferior a la deuda pública a 10 años.

Esta situación, de rentas por alquiler elevadas y rentabilidad reducida, esperamos que se mantenga durante al menos dos o tres años, debido a la falta de superficie alquilable o de próxima oferta que sea apropiado para las demandas actuales del mercado.

En el caso de Madrid, a pesar del importante volumen de superficie alquilable que se pondrá en el mercado, en el entorno de 450.000 m<sup>2</sup> por año, hasta el 2003, una gran parte de esta superficie, aproximadamente un 35% provendrá de la rehabilitación de superficies situadas en el centro, que en muchos casos no cumplen con las necesidades actuales de las empresas.

Otra parte importante de la oferta futura está previamente alquilada por lo que no supondrá una reducción neta de la demanda actual.

Barcelona se encuentra, desde nuestro punto de vista, en una situación del ciclo anterior a Madrid, más lejana por tanto, al punto máximo del ciclo. La escasa oferta de superficie en el interior de la ciudad y las mayores dificultades de atender a la demanda latente favorecen un crecimiento superior de las rentas, que en el caso de Madrid.

La rentabilidad por rentas escasamente podrá reducirse por debajo de los niveles actuales pero tampoco es probable que se incremente en los próximos tres ejercicios, por lo que la compra de oficinas no supondrá en el medio plazo una fuente de valor significativa en la valoración de las empresas.

### **Locales y centros comerciales.**

Desde principios de los noventa, la superficie en alquiler para locales comerciales se ha duplicado, hasta alcanzar una superficie en el entorno de los 5,8 millones de metros cuadrados. Aproximadamente la mitad de esta superficie se concentra en Madrid y Barcelona.

Respecto al potencial de este mercado, España, se sitúa entre los países con una menor proporción de superficie comercial por habitante, si bien existen diferencias muy significativas entre distintas provincias o principales poblaciones.

El comercio privado se ha mantenido en niveles de crecimiento elevados en los últimos años, y si bien se espera una ligera ralentización, todavía existe un potencial significativo para la puesta en funcionamiento de nuevas superficies. A la buena evolución del consumo privado se une la ampliación de las horas de apertura de los centros comerciales que supondrá un incentivo adicional al consumo.

La demanda de superficie comercial se concentra en cadenas internacionales y nacionales que persiguen aumentar su presencia en las mejores zonas de las principales ciudades y en los principales mercados regionales.

Sin embargo, la disponibilidad de superficies de calidad es mínima. La licencia adicional para la apertura de superficies superiores a 2.500 m<sup>2</sup> ha supuesto una ralentización en el desarrollo de centros comerciales a gran escala.

La rentabilidad en grandes centros comerciales se ha situado en el entorno del 7-8,5% en función de su localización. La rentabilidad para locales -"retail"- situados en las mejores zonas comerciales llega a alcanzar un 5-6%.

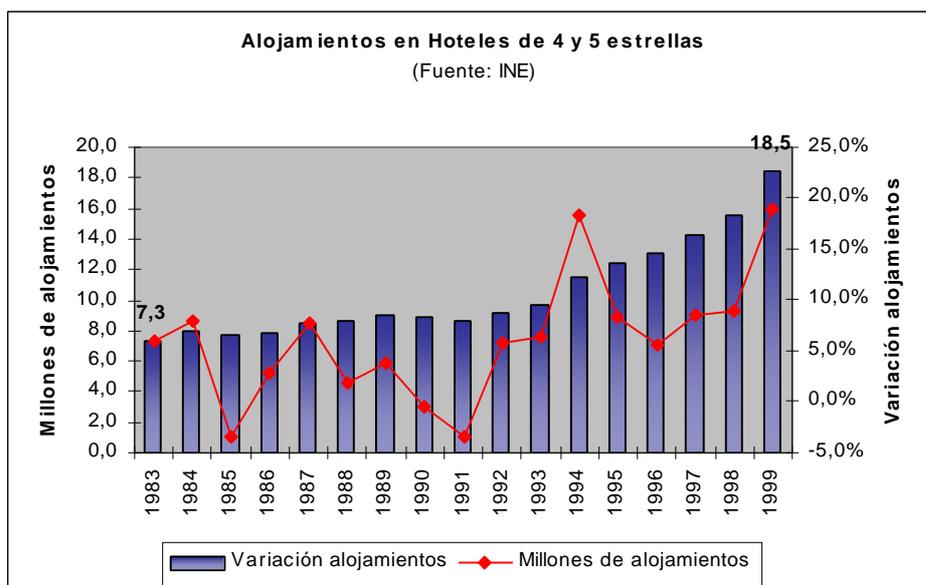
La esperada evolución positiva del empleo y las buenas perspectivas de crecimiento económico junto con la falta de disponibilidad de superficies de calidad o de buena localización, parece asegurar un crecimiento sostenido de las rentas, aunque sea a un ritmo más moderado que el que se ha producido hasta el momento.

La mayoría de los analistas esperan un crecimiento de las rentas en el entorno del 5-10%. El mayor crecimiento de las rentas se dará en las grandes superficies provinciales puesto que son las que cuentan con menor SBA por habitante y parten de un nivel de rentas, en comparación con Madrid o Barcelona, reducido.

Respecto a la rentabilidad no se espera que pueda ir por debajo de los niveles actuales, en torno al 7-8%.

### **Mercado Hotelero.**

España ya está situada en la tercera posición del ranking mundial, por detrás de Estados Unidos y Francia. El clima, la costa, la cultura y el incremento en la oferta de instalaciones modernas de ocio han contribuido a hacer de España uno de los destinos turísticos más populares, especialmente para turistas de países de la comunidad económica europea.



Las principales características del sector son:

- Niveles de ocupación en máximos. Entre el 70% y el 80%, según categorías.
- Progresiva desestacionalización de la demanda.
- Incremento de la ocupación en fin de semana de los hoteles de ciudad, (desarrollo del turismo urbano y cultural especialmente Barcelona y Bilbao, en menor medida Madrid).
- Progresivo desarrollo y consolidación del turismo rural.
- Consolidación Madrid y Barcelona como destino preferente para la celebración de Congresos.
- Confirmación de la categoría de cuatro estrellas como el sector con mayor demanda y margen de resultados.

Desde el punto de vista inmobiliario existen importantes oportunidades para operar en este sector:

- Escaso número de cadenas con un tamaño medio o grande. El total de estas cadenas hoteleras tiene una cuota del mercado inferior al 20%. La mayoría de las grandes cadenas internacionales limita su presencia en España a pocos, pero significativos, hoteles en la categoría de 4-5 estrellas.
- Necesaria consolidación de un gran número de cadenas de pequeño tamaño o de empresas con un solo hotel en explotación.
- Escasa capacidad de expansión de estas pequeñas cadenas o empresas unida, en la mayoría de los casos, a su alta experiencia y profesionalidad.

La rentabilidad por alquiler suele situarse en el entorno del 8% pudiendo oscilar en una banda entre el 7,5% y el 9% de rentabilidad por rentas, en función de las características de cada hotel o las garantías ofrecidas por el gestor.

### **Residencias para la tercera edad.**

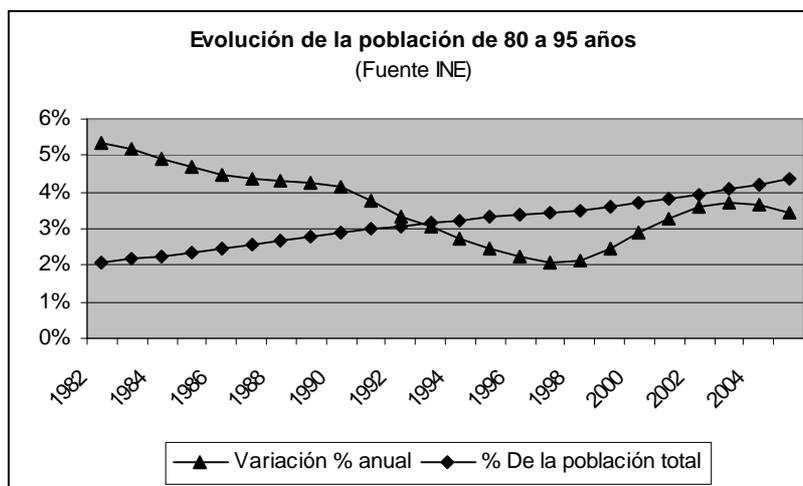
En este mercado se está produciendo un cambio de orientación desde las residencias existentes en los años 70 y 80, pensadas para personas mayores de 65 años que por distintas razones no podían permanecer en una vivienda propia o en la de un familiar, a las residencias actuales, pensadas principalmente para personas con mayor o menor grado de dependencia o invalidez y generalmente con edades superiores a los 80 años.

Actualmente las personas con edades entre los 65 y 80 años suelen tener un nivel de independencia físico y económico superior al de las décadas de los 70 y 80. Los que no cuentan con vivienda propia, que son aproximadamente un 30%, suelen vivir en la vivienda de sus hijos.

Sin embargo el aumento de la longevidad está provocando un incremento sustancial de las personas con más de 80 años. Además a partir de esta edad aumenta de forma significativa la probabilidad de padecer alguna enfermedad que genera dependencia respecto a otras personas. La imposibilidad de prestar asistencia por otras personas de la familia, origina la necesidad de asistencia en una residencia especializada.

Los factores más relevantes que auguran una evolución positiva de este incipiente mercado son las siguientes:

- Crecimiento de la demanda potencial. El rango de población con una edad superior a los 80 años es la que experimentará en los próximos años un crecimiento más elevado del conjunto de la población española.



- El grado de cobertura, 3,5 plazas por cada 100 personas con más de 65 años, que actualmente se plantea como objetivo por parte de la administración pública, principal cliente de las residencias, no sólo no se ha alcanzado en la mayoría de las comunidades españolas sino que además pretende ampliarse hasta niveles cercanos a la media de cobertura europea, en el entorno del 5-6%.
- Evolución positiva de la capacidad adquisitiva de las personas con edad superior a 65 años, especialmente en el medio plazo, como consecuencia de la positiva evolución de las pensiones y las medidas de ahorro que las personas entre 45 y 55 años están tomando en la actualidad.

Al igual que en el sector hotelero, en el de las residencias para la tercera edad, se dan importantes oportunidades de actuación:

- No existe por el momento ninguna empresa con una cuota del mercado significativa. Si bien esto cambiará en el medio plazo, las empresas que cuentan con mayor número de plazas tiene un peso inferior al 10% del mercado.
- Obsolescencia de gran parte de las residencias actuales en el mercado debido a que no están equipadas de equipos físicos ni humanos especializados en la asistencia a personas con mayor o menor grado de dependencia.
- Una gran parte de las residencias no está preparada para acoger a enfermos que necesitan de asistencia externa.

#### **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.

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

La plantilla actual de BAMI se compone de 50 personas, lo que supone un aumento de 5 personas respecto al personal existente al ejercicio cerrado el 31 de octubre de 1999.

Este incremento viene explicado por la creación de un departamento de dirección financiera y estratégica y por la puesta en funcionamiento de tres nuevas delegaciones (Cantabria, Córdoba y Sevilla-Jaén). En total se han incorporado 4 nuevos directivos y un administrativo.

Aparte de la retribución salarial, no existen fondos de pensiones ni ventajas al personal de ningún tipo.

A continuación se resume la estructura de personal de BAMI, tanto por áreas de negocio, como por tipo de empleados:

Área	Total empleados	% del total	Directivos	Admi-nistrativos	Técnicos	Otros
<b>Dirección Patrimonio</b>	<b>1</b>	<b>2%</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dirección Promoción	2	4%	1	0	0	1
Delegación Algeciras	7	14%	1	3	2	1
Delegación Asturias	2	4%	1	1	0	0
Delegación Cantabria	2	4%	1	1	0	0
Delegación Córdoba	2	4%	1	1	0	0
Delegación Jerez	3	6%	1	1	0	1
Delegación Madrid	2	4%	1	1	0	0
Delegación Málaga	5	10%	1	1	2	1
Delegación Sevilla-Jaén	2	4%	1	1	0	0
Delegación Valencia	5	10%	1	2	2	0
Delegación Valladolid	5	10%	1	1	2	1
<b>Total promoción</b>	<b>37</b>	<b>74%</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
Dirección Administrativa	5	10%	1	4	0	0
Dirección Financiera	2	4%	1	1	0	0
Dirección técnico-comercial	4	8%	1	0	2	1
Servicios Generales	1	2%	0	0	0	1
<b>Total servicios centrales</b>	<b>12</b>	<b>24%</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Total general</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>7</b>

Respecto a ZABÁLBURU, la integración de su estructura con la de BAMI ha provocado la necesaria eliminación de aquellos puestos de trabajo que se encontraran en ambas sociedades.

Por la misma razón, la reducción se ha concentrado en los departamentos centrales y de dirección de la Sociedad, puesto que son estos los que duplicaban en mayor medida las funciones ya cubiertas desde BAMI.

El coste total de las indemnizaciones por despido de las 15 personas dadas de baja es de 247 millones de pesetas (1,5 millones de euros), de los cuales 186,7 millones ya se han desembolsado.

No se esperan reducciones adicionales en el personal. La estructura de personal de la Sociedad, una vez realizado el ajuste mencionado, se fija en un total de 72 personas, de las cuales 17 son directivos (teniendo en cuenta los delegados de cada delegación), 28 son administrativos, 14 son empleados de carácter técnico (ingenieros, arquitectos, aparejadores) y 13 tienen otras funciones de diversa naturaleza.

La composición de la estructura de personal agrupada en cada área organizativa de la misma y por el tipo de función que desempeñan, se muestra a continuación:

Área	Total empleados	% del total	Directivos	Administrativos	Técnicos	Otros
<b>Dirección Patrimonio</b>	<b>6</b>	<b>8%</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Dirección Promoción	2	3%	1	0	0	1
Algeciras	7	10%	1	3	2	1
Asturias	2	3%	1	1	0	0
Barcelona	2	3%	1	0	0	1
Cantabria	2	3%	1	1	0	0
Córdoba	2	3%	1	1	0	0
Jerez	3	4%	1	1	0	1
Madrid	4	6%	1	2	1	0
Málaga	5	7%	1	1	2	1
Sevilla-Jaen	2	3%	1	1	0	0
Valencia	10	14%	1	3	4	2
Valladolid	5	7%	1	1	2	1
<b>Total promoción</b>	<b>46</b>	<b>64%</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>8</b>
Dirección Administrativa	9	13%	1	8	0	0
Dirección Financiera	2	3%	1	1	0	0
Dirección técnico-comercial	5	7%	1	0	3	1
Servicios Generales	4	6%	0	1	0	3
<b>Total servicios centrales</b>	<b>20</b>	<b>28%</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Total general</b>	<b>72</b>	<b>100%</b>	<b>17</b>	<b>28</b>	<b>14</b>	<b>13</b>

La estructura de personal resultante de la integración de las dos sociedades, permite un ahorro en los gastos que se producen por este concepto de algo más de 220 millones de pesetas anuales.

Respecto a los gastos generales, el ahorro generado por la integración de las dos sociedades se estima en aproximadamente 100 millones de pesetas anuales.

## **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.**

Tal como ya se ha indicado, BAMI se marcó como objetivo a comienzos de 1998 la inversión de 3.000 millones de pesetas anuales en patrimonio, con el fin de diversificar progresivamente las líneas de negocio de la Sociedad. Se han indicado con anterioridad el conjunto de inversiones realizadas por BAMI en los años 1999 y 2000 en cumplimiento de dicho objetivo.

Sin embargo, la voluntad de expansión de la Sociedad le llevó a plantearse a finales de 1999 objetivos más ambiciosos en lo que respecta al crecimiento de la actividad de patrimonio y de la empresa en su conjunto, para lo cual se fijó como objetivo la adquisición de una participación significativa en INMOBILIARIA ZABÁLBURU.

Como resultado del proceso de Oferta Pública de Adquisición que BAMI inició en mayo del 2000, el 14 de agosto del 2000 adquirió el 94,98% de las acciones totales de ZABÁLBURU, a un precio de 12,97 euros por acción.

Ya han quedado identificados con anterioridad el conjunto de los activos, tanto de suelos en existencias como de patrimonio en renta y proyectos de patrimonio, adquiridos por BAMI mediante esta adquisición.

A parte de las inversiones mencionadas la Sociedad no ha realizado durante el 2000, inversión adicional alguna, ya sea de inmuebles, acciones, participaciones y obligaciones.

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

- **Promoción residencial**

La inversión en suelo, que es la materia prima del proceso productivo de la promoción residencial, tiene un carácter no previsible, puesto que está sujeta a que surjan oportunidades de inversión en alguno de los distintos mercados en los que la empresa tiene interés en actual.

No existe, por tanto, un programa específico de inversiones en suelo para la promoción.

- **Patrimonio en renta**

La Sociedad considera que del total de patrimonio en renta de la que es propietaria en la actualidad en torno a un 25% del mismo no es estratégico para el desarrollo futuro.

Por condiciones de localización, atomización, gastos de gestión o interés en el tipo de activo, se considera que podrán venderse en el plazo de los próximos dos ejercicios en el entorno de 60-72 millones de euros (10.000/12.000 millones de pesetas) del total de su patrimonio.

Estas ventas serán reemplazadas mediante inversiones en patrimonio que la Sociedad considera más interesantes en el largo plazo, de forma que no se reduzca en ningún caso la aportación de las rentas por alquiler a la cifra de negocios de la Sociedad.

Entre los inmuebles que cuentan con mayor interés para la Sociedad, en estos momentos, están:

- Edificios tecnológicamente preparados para la adecuación de equipos informáticos y de comunicaciones.
- Edificios de oficinas en España o en países con un potencial de revalorización de las rentas suficiente.
- Hoteles de 4 a cinco estrellas turísticos o en las principales ciudades españolas, en régimen mixto de explotación.
- Residencias de la 3ª edad, en régimen mixto de explotación.

- **Centros comerciales.**

Actualmente BAMI cuenta con dos proyectos en curso para la promoción de Centros Comerciales: uno, cuya construcción ya está iniciada, en la localidad de Zaratán (Valladolid) y otro en Alcalá de Henares (Madrid), que está en fase de diseño.

En el primero de los centros ZABÁLBURU cuenta con una participación al 50% con RIOFISA, S.A. en Parque de Valladolid, S.L., sociedad propietaria del futuro centro comercial. El capital social desembolsado de Parque de Valladolid, S.L., es de 18,03 millones de euros (3.000 millones de pesetas).

La superficie bruta alquilable de la totalidad del centro es de 60.000 m<sup>2</sup> y la inversión total esperada es de aproximadamente 82,33 millones de euros (13.700 millones de pesetas). No se espera ninguna inversión adicional por parte de ZABÁLBURU-BAMI, ya que el resto del proyecto se

financiará mediante un préstamo hipotecario concedido por el Hypo Vereinsbank.

Respecto al centro de Espartales Sur (Alcalá de Henares), se construirá sobre un terreno propiedad de ZABÁLBURU (100% de participación). Actualmente el centro, de aproximadamente 15.000m<sup>2</sup> de superficie alquilable, está en fase de diseño, por lo que no puede determinarse por el momento el volumen esperado de la inversión.

- **Sector Hotelero**

El sector hotelero presenta unas perspectivas inmejorables para el futuro. A la consolidación de España como uno de los principales destinos turísticos Europeos y la situación de alta ocupación sostenida, se une la alta profesionalidad y atomización del sector en cadenas de tamaño mediano y pequeño, que a pesar de su experiencia, no cuentan con la capacidad financiera suficiente para expandirse.

BAMI considera que existen importantes oportunidades de inversión en un sector que está encaminado a una progresiva concentración en cadenas de mayor tamaño que las actualmente existentes.

Como inversor patrimonialista, que no interviene en la explotación hotelera, BAMI ha adquirido ya, en 1999 y 2000, dos hoteles de cuatro estrellas por un importe de 35,44 millones de euros (5.897 millones de pesetas).

BAMI se encuentra actualmente en negociaciones para la promoción y construcción de diversos hoteles en suelo de la propia empresa, en colaboración con cadenas hoteleras de tamaño medio.

Con el fin de potenciar la rentabilidad de las inversiones, en comparación con el régimen habitual de alquiler, se están planteando las inversiones en un régimen de alquiler mixto, en el que una parte de la renta es fija y la otra está en función del resultado de la explotación del hotel.

De esta forma se reducen los riesgos para el gestor del hotel que en compensación reduce sus ganancias, a favor del inversor, cuando los resultados de explotación del hotel son positivos.

- **Edificios tecnológicos.** BAMI constituirá una sociedad denominada INFOSITE para el desarrollo y puesta en explotación de edificios destinados a alojar equipos informáticos y de comunicaciones. Los edificios estarán dotados de las mejores medidas de seguridad (física, de energía y de comunicación).

Cualquier empresa podrá conectar sus equipos de forma neutral a cualquier operador de comunicaciones. Estos edificios presentan un elevado atractivo para:

- Operadores de comunicaciones que deseen extender su red en España.
- Proveedores de servicios de comunicaciones, hosting, back-up, etc.
- Servicios de contingencia.
- Empresas (almacenamiento servidores y centros de datos, de cálculo o de comercio electrónico).

Si bien no existen planes de inversión concretos, BAMI espera poner en funcionamiento un mínimo de 15.000 m<sup>2</sup> en explotación destinados a esta actividad, durante los próximos 4 años. La inversión en edificios y equipos especializados se estima en aproximadamente 350.000 pesetas por m<sup>2</sup>, por lo que la inversión estimada ronda los 5.500 millones de pesetas.

- **Servicios**

Es voluntad de BAMI iniciar próximamente nuevas líneas de negocios que aporten a la Sociedad ingresos alternativos la promoción residencial, con el fin de potenciar la diversificación iniciada en 1998:

- Se mantienen negociaciones con el grupo GUASCOR que tienen como objetivo la creación de una empresa conjunta de "multiservicio de suministros de agua, gas, electricidad y telefonía" tanto para sus propios inmuebles como para los de otras inmobiliarias.

El grupo empresarial mencionado, se ha convertido en accionista de la sociedad, como consecuencia de la compra de un conjunto de solares en la zona de Marbella, destinados a ser promocionados por la delegación de Málaga a cambio de acciones de BAMI que la sociedad tenía en autocartera. La participación actual de este grupo en BAMI es del 4,25%.

- Es intención de la sociedad poner en funcionamiento una sociedad especializada en la gestión de residencias para la tercera edad, encargada de explotar las residencias que BAMI pudiera adquirir o de explotar residencias de terceros, así como posibilitar el acceso a concursos públicos de gestión.
- Asimismo, se pretende crear conjuntamente con alguna institución financiera relevante una entidad colectiva de inversión inmobiliaria, fondo o sociedad de inversión, con el objeto de percibir ingresos derivados de la administración del patrimonio inmobiliario de dicha entidad, aprovechando de esta forma la estructura que BAMI mantiene a tal objeto para administrar el patrimonio de la sociedad.

En el caso de que alguna de dichas negociaciones se cerrara en el futuro, con la consecuente adquisición de algún activo significativo, la Sociedad haría pública tal información, de acuerdo con lo previsto para la divulgación de hechos relevantes.

**CAPÍTULO V**

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

**V.1 INFORMACIONES CONTABLES INDIVIDUALES DE BAMÍ**

**VI.1. Balance de situación individual comparado de los tres últimos ejercicios.**

**BALANCE INDIVIDUAL de BAMÍ, S.A. Ejercicios de 1999/00, 1998/99 y 1997/98.**

<b>ACTIVO</b>	31.10.00		31.10.99	31.10.98
	Miles Eur	Millones Pts	Millones Pts	Millones Pts
Inmovilizado				
Gastos de establecimiento	813	135	178	59
Inmovilizaciones inmatrimiales	26	4	1	1
Inmovilizaciones materiales	39.885	6.636	3.452	350
Inmovilizaciones financieras	296.384	49.314	124	95
Acciones propias a largo plazo	0	0	88	0
Efectos a cobrar a largo plazo	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>337.108</b>	<b>56.090</b>	<b>3.844</b>	<b>505</b>
Gastos a distribuir en varios ejercicios	3.867	643	0	0
Activo circulante				
Existencias	128.647	21.405	15.807	9.478
Deudores	41.376	6.884	5.456	3.430
Inversiones financieras a cp	412	69	1.365	242
Acciones propias a corto plazo	2.660	443	0	0
Tesorería	3.573	594	939	425
<b>Total</b>	<b>176.669</b>	<b>29.395</b>	<b>23.566</b>	<b>13.576</b>
<b>Total Activo</b>	<b>517.644</b>	<b>86.129</b>	<b>27.411</b>	<b>14.081</b>
<b>PASIVO</b>				
Fondos propios				
Capital suscrito	46.583	7.751	7.751	6.459
Prima de emisión	5.793	964	1.085	0
Reservas	5.072	844	127	0
Resultados negativos anteriores	0	0	0	-571
Resultado del ejercicio	149	25	796	578
<b>Total</b>	<b>57.597</b>	<b>9.583</b>	<b>9.759</b>	<b>6.467</b>
Ingresos a dist. en varios ejercicios	3	1	0	1
Provisiones para riesgos y gastos	752	125	132	132
Acreeedores a largo plazo	0			
Deudas con entidades de crédito	355.709	59.185	5.561	614
Acreeedores comerciales	2.439	406	233	259
Otros acreeedores	83	14	14	14
<b>Total</b>	<b>358.232</b>	<b>59.605</b>	<b>5.807</b>	<b>887</b>
Acreeedores a corto plazo				
Emisión de obligaciones y bonos a corto plazo	0	0	1.060	0
Deudas con entidades de crédito	50.669	8.431	5.762	2.669
Acreeedores comerciales	44.604	7.421	4.257	3.357
Otras deudas no comerciales	466	78	72	48
Deudas con empresas del grupo y asociadas	26	4	4	0
Provisiones por op. De tráfico	4.318	718	524	520
Ajustes por periodificación	978	163	33	0
<b>Total</b>	<b>101.060</b>	<b>16.815</b>	<b>11.712</b>	<b>6.594</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>517.644</b>	<b>86.129</b>	<b>27.411</b>	<b>14.081</b>

## Comentarios a la evolución del balance de situación individual:

Respecto a las principales cuentas del balance, es necesario realizar los siguientes comentarios:

### ACTIVO

- El inmovilizado material de 350 millones de pesetas en 1998 ha aumentado en más de 6.000 millones de pesetas, como consecuencia de las inversiones de la sociedad en inmuebles en renta. El inmovilizado se amortiza siguiendo un método lineal en función de la vida útil esperada.
- Inmovilizado financiero. El coste de adquisición de la participación en ZABÁLBURU se recoge en la partida de inmovilizaciones financieras por un valor de 49.285 millones de pesetas. Dicho coste está formado por el precio de compra de las 22.497.526 acciones de ZABÁLBURU (2.158 pesetas por acción) así como los gastos inherentes a la operación, que han ascendido a 710 millones de pesetas. Los gastos de formalización de la financiación de dicha operación, de 643 millones de pesetas, no están incluidos en esta partida sino que se han destinado a gastos a distribuir en varios ejercicios.

Esta partida también recoge el coste de adquisición del total del capital de dos sociedades alemanas, con sede en Berlín, cuyo objeto es la participación, al 100%, en una tercera sociedad alemana denominada Bami Berlin Objekt Zimmerstrasse GMBH&Co.KG, cuya actividad se centra en la construcción de un edificio de oficinas en el centro de Berlín. El coste conjunto de las participaciones en las dos filiales alemanas es de 9,4 millones de pesetas.

- Existencias. El incremento de las existencias que se produce en el ejercicio de 1998/99 e de 1999/00 es consecuencia del esfuerzo de crecimiento de la sociedad y la apertura de nuevas delegaciones con el fin de aumentar la diversificación geográfica. La composición de las existencias y el movimiento habido durante el ejercicio 1999/00, se resume a continuación:

Existencias	Millones de pesetas					
	Saldo inicial	Trasposos e incrementos	Disminuciones	Saldo final	Provisiones	Saldo final neto
Edificios en venta	333	5.914	-5.891	355	-9	346
Terrenos y solares	11.732	6.479	-4.204	14.007	-125	13.882
Obras en curso	3.759	9.046	-5.895	6.910	-13	6.897
Parcelas urbanizadas	202	330	-338	194	0	194
Anticipos a proveedores	40	104	-60	85	0	85
<b>Total</b>	<b>16.067</b>	<b>21.873</b>	<b>-16.388</b>	<b>21.552</b>	<b>-147</b>	<b>21.405</b>

Las existencias reconocen el coste a la fecha de cierre del balance, del conjunto de promociones de la Sociedad:

- Los **terrenos y solares** se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización, así como otros gastos relacionados con la compra.
- Se consideran **obras en curso** los costes incurridos en las promociones cuyo grado de construcción no alcanza el 80% del presupuesto, a la fecha de cierre del balance. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización, construcción, así como la capitalización de los gastos financieros incurridos durante el periodo de la construcción.
- A fin de cada periodo se transfiere desde "Obras en curso" a **Edificios construidos**, el coste de aquellas promociones cuya construcción haya finalizado en el periodo y estén pendientes de la entrega de llaves.
- Deudores a corto plazo. La mayor parte de la partida de deudores corresponde a deudas de clientes por ventas y prestación de servicios (5.710 millones de pesetas). Esta partida recoge el importe pendiente de cobro de las hipotecas que, afectando a inmuebles vendidos, estaban pendientes de subrogar a los clientes al cierre del ejercicio.

Del total de deudas de clientes por ventas y prestación de servicios, 3.728 millones corresponden a deudas de clientes por ventas, 1.377 millones a efectos a cobrar a corto plazo, 551 millones de efectos descontados y 55 millones por efectos impagados de clientes.

Otra partida de deudores de cierta relevancia está formada por los saldos deudores de la Hacienda Pública con la Sociedad, que a 31 de octubre del 2000, eran de 880,6 millones de pesetas. Del total de las deudas de la Hacienda pública, la más relevante es la partida deudora por IVA, con un saldo a la misma fecha, de 713 millones de pesetas.

- Las acciones propias en autocartera. Las acciones propias de la Sociedad, que se habían contabilizado hasta el año pasado como acciones propias a largo plazo se han reclasificado, durante el ejercicio del 1999/00 como acciones a corto plazo. Este cambio obedece a la ratificación por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de 29 de diciembre del 2000, de la enajenación de la totalidad de las acciones mantenidas al cierre del ejercicio.

## PASIVO

- Fondos propios. Su evolución ha estado afectada por el pago de dividendos realizado en el año 2000, con cargo a los resultados de 1998/99 y por los reducidos resultados de la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de octubre del 2.000. El total de fondos propios de la Sociedad se ha reducido en 175 millones de pesetas de un ejercicio a otro.

- Reserva por acciones propias en autocartera. Como consecuencia de las operaciones de autocartera realizadas durante el ejercicio de 1999/00, se ha dotado una reserva para acciones propias de 381 millones de pesetas. Dicha reserva se ha constituido con cargo a reservas de prima de emisión, 121 millones de pesetas y con cargo a reservas voluntarias de la Sociedad, por el resto, es decir, 260 millones de pesetas.

Tal como se indica en el capítulo VII del presente Folleto Informativo, el 20 de diciembre del 2000, con posterioridad al cierre del ejercicio 1999/00, la Sociedad ha hecho efectivo uno de los pagos por la compra realizada el 14 de junio de una serie de parcelas localizadas en Málaga, mediante la aportación de la totalidad de las acciones propias que mantenía en su activo a esa fecha.

Como consecuencia de esta operación se procederá a eliminar la reserva por acciones propias constituida a tal efecto, con abono al resto de las partidas de reservas de la Sociedad.

- Acreedores a largo plazo. Esta partida recoge el efecto del préstamo sindicado a 18 meses, destinado a financiar la adquisición del 94,98% del capital social de ZABÁLBURU. Como consecuencia de dicho préstamo sindicado, la financiación con entidades bancarias a largo plazo ha pasado de 5.561 a 59.185 millones de pesetas durante el ejercicio 1999/00.

Tal como se describe en el capítulo II la finalidad de la ampliación de capital objeto del presente Folleto Informativo es reducir el endeudamiento de la Sociedad hasta un nivel que permita el mejor desarrollo futuro de la misma.

- Acreedores a corto plazo. El total del saldo acreedor a corto plazo, ha aumentado en el ejercicio de 1999/00 en 5.103 millones de pesetas, respecto al saldo existente a 31 de octubre de 1999.

Respecto a su composición, destaca el peso de las deudas con entidades de crédito y las deudas con acreedores comerciales. El incremento de las primeras está explicado por el fuerte esfuerzo de crecimiento e inversión en nuevos solares destinados a diversificar mejor la cartera de suelos de la Sociedad. El endeudamiento con acreedores comerciales es consecuencia del incremento de la actividad de la Sociedad y el mayor número de viviendas en promoción.

Las provisiones por operaciones de tráfico equivalen, esencialmente, a los gastos pendientes de realizar en las promociones que se han contabilizado como ventas en el ejercicio.

## V.1.2. Cuenta de resultados comparada de los tres últimos ejercicios.

### CUENTA DE RESULTADOS INDIVIDUAL DE BAMI S.A.

Ejercicios de 1997/98, 1998/99 y 1999/00

	31.10.00		31.10.99	31.10.98
	Miles Eur	Millones Pts	Millones Pts	Millones Pts
<b>Ingresos de explotación</b>	<b>64.814</b>	<b>10.784</b>	<b>8.024</b>	<b>6.156</b>
Ventas	42.826	7.126	6.756	6.115
Ingresos por arrendamientos	2.591	431	140	14
Devoluciones sobre ventas	0	0	0	-4
Existencias incorporadas al inmovilizado	1	0	2	24
Aumento existencias	19.026	3.166	1.093	0
Otros ingresos	370	62	33	7
<b>Gastos de explotación</b>	<b>59.568</b>	<b>9.911</b>	<b>7.114</b>	<b>5.457</b>
Reducción de existencias	0	0	0	1.321
Aprovisionamientos	53.598	8.918	6.632	3.470
Gastos de personal	3.322	553	435	329
Dotaciones amortizaciones	920	153	81	27
Variación provisiones	484	81	-173	207
Otros gastos	1.244	207	139	104
<b>Resultado de explotación</b>	<b>5.246</b>	<b>873</b>	<b>910</b>	<b>700</b>
Resultados financieros	-4.753	-791	-134	-111
<b>Beneficio actividades ordinarias</b>	<b>493</b>	<b>82</b>	<b>776</b>	<b>588</b>
Resultados extraordinarios	-344	-57	20	-10
Beneficios antes de impuestos	149	25	796	578
Impuesto sobre sociedades	0	0	0	0
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>149</b>	<b>25</b>	<b>796</b>	<b>578</b>

### Comentarios a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

La cifra de negocios de la sociedad asciende a 7.557 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 9,6% sobre la cifra de negocios del ejercicio anterior. La cifra de ventas por promociones ha ascendido a 7.126 millones de pesetas, un incremento del 5,5%.

El resto del incremento de la cifra total de ingresos se debe a los ingresos provenientes de la actividad de alquiler que la sociedad ha potenciado en el ejercicio de 2000/99 mediante la adquisición de un nuevo inmueble, por 3.200 millones de pesetas, destinado al alquiler. Los ingresos por este concepto han crecido un 208%, respecto a los ingresos obtenidos en el ejercicio anterior.

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

Con los contratos de arrendamiento vigentes en los inmuebles adquiridos, el total de ingresos por alquileres devengados en el ejercicio ha sido de 431 millones de pesetas.

La adquisición de un porcentaje de control, del 94,98% de las acciones, de INMOBILIARIA ZABÁLBURU permite intensificar el proceso de diversificación por líneas de negocio, ya iniciado por BAMI en 1988.

Esta adquisición permite incorporar de forma rápida, un patrimonio en renta valorado en algo más de 31.000 millones de pesetas, con un potencial de revalorización para los próximos años, muy significativo. Adicionalmente, se incorporan proyectos de patrimonio para el desarrollo propio que permitirá mantener el ritmo de crecimiento de esta actividad.

El beneficio procedente de las actividades ordinarias de la sociedad ha sido de 82 millones de pesetas. La práctica eliminación de los resultados ordinarios de la empresa es consecuencia, principalmente, del incremento de los gastos financieros derivados de la adquisición de INMOBILIARIA ZABÁLBURU.

Como puede observarse, los gastos financieros de BAMI, han pasado de 144 millones de pesetas a prácticamente 800 millones de pesetas. Este incremento, de 656 millones de pesetas, es debido en gran parte al efecto de los gastos financieros del préstamo sindicado de 49.500 millones. Los gastos financieros derivados del préstamo sindicado devengados durante el ejercicio han sido de aproximadamente 638 millones de pesetas.

Como consecuencia de este incremento tan significativo de los gastos financieros de la Sociedad, el resultado ordinario de la sociedad ha quedado reducido a 82 millones de pesetas, frente a los 776 millones de pesetas obtenidos en el ejercicio anterior.

Ni la cuenta de pérdidas y ganancias individual de BAMI, correspondiente al ejercicio del 2000/99, ni la consolidada recogen los ingresos y beneficios de INMOBILIARIA ZABÁLBURU correspondientes al ejercicio 2000. Los resultados de esta última han ascendido a 714 millones de pesetas en los diez primeros meses del año, después de provisiones por reestructuración (despidos) registradas en ZABÁLBURU.

Por la misma razón ya comentada el beneficio antes de impuestos ha quedado reducido en el presente ejercicio a 24,7 millones de pesetas.

En los próximos ejercicios, una vez absorbida ZABÁLBURU y reestructurada la situación de endeudamiento de BAMI, mediante la ampliación de capital que la Sociedad espera llevar a término, los resultados de BAMI, no sólo regresarán a sus niveles habituales, sino que experimentarán un importante crecimiento, en términos de beneficio neto por acción.

### V.1.3 Evolución del fondo de maniobra

La evolución del fondo de maniobra de las cuentas individuales de BAMI en los tres últimos ejercicios ha sido la siguiente:

#### Evolución del fondo de maniobra neto

	31.10.00		31.10.99	31.10.98
	Miles Eur	Millones Pts	Millones Pts	Millones Pts
+ Existencias	128.647	21.405	15.807	9.478
+ Clientes	41.376	6.884	5.456	3.430
- Acreedores comerciales	-44.604	(7.421)	(4.257)	(3.357)
<b>= Fondo maniobra de explotación ajustado</b>	<b>125.420</b>	<b>20.868</b>	<b>17.006</b>	<b>9.552</b>
+ Otros deudores a corto plazo	0	0	0	0
-Otros acreedores financieros a corto plazo	-466	(78)	(72)	(48)
<b>=Fondo de maniobra de explotación</b>	<b>124.954</b>	<b>20.791</b>	<b>16.934</b>	<b>9.504</b>
+ Disponible	3.985	663	2.304	668
+/- Financiación neta grupo	-26	(4)	(4)	0
- Endeudamiento financiero a corto plazo	-50.669	(8.431)	(5.762)	(2.669)
<b>= Fondo de maniobra neto</b>	<b>78.244</b>	<b>13.019</b>	<b>13.471</b>	<b>7.502</b>
Fondo maniobra neto/total balance	15,1%	15,1%	49,1%	53,3%
Fondo maniobra neto/existencias	60,8%	60,8%	85,2%	79,2%
Rotación de existencias (días)*	788	788	811	634
Plazo medio cobro a clientes (días)	333	333	289	204
Plazo medio pago a proveedores (días)*	273	273	218	225

\*(Saldo de existencias o proveedores/Total de gastos de explotación)\*365 días

#### V.1.4 Evolución del endeudamiento

##### Evolución del endeudamiento

	31.10.00		31.10.99	31.10.98
	Miles Eur	Millones Pts	Millones Pts	Millones Pts
Deudas con Entidades de crédito	355.709	59.185	5.561	614
Obligaciones y Bonos a largo plazo	0	0	0	0
Otras deudas financieras a largo plazo	83	14	14	14
<b>Endeudamiento financiero a largo plazo</b>	<b>355.793</b>	<b>59.199</b>	<b>5.575</b>	<b>627</b>
Emisión de Obligaciones y Bonos a Corto	0	0	0	0
Deudas con Entidades de crédito	50.669	8.431	5.762	2.669
<b>Endeudamiento financiero a corto plazo</b>	<b>50.669</b>	<b>8.431</b>	<b>5.762</b>	<b>2.669</b>
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO</b>	<b>406.461</b>	<b>67.629</b>	<b>11.337</b>	<b>3.297</b>
	0			
+ Inversiones financieras temporales	412	69	1.365	242
+ Tesorería	3.573	594	939	425
= Disponible	3.985	663	2.304	668
	0			
<b>= ENDEUDAMIENTO FIN. NETO</b>	<b>402.477</b>	<b>66.966</b>	<b>9.033</b>	<b>2.629</b>
+/- Financiación neta Grupo a largo plazo	0	0	0	0
+/- Financiación neta Grupo a corto plazo	26	4	4	0
<b>= TOTAL ENDEUDAMIENTO FIN. NETO</b>	<b>402.502</b>	<b>66.971</b>	<b>9.038</b>	<b>2.629</b>
	0			
Fondos propios/endeudamiento fin. Bruto	0,14	0,14	0,86	1,96
Fondos propios/endudamiento fin. Neto total	0,14	0,14	1,08	2,46
Endeudamiento fin. Bruto/deudas totales	88%	88%	65%	44%
Endeudamiento fin.C.P./Endeudamiento bruto	12%	12%	51%	81%
Disponible/Endeudamiento financiero C.P.	0,08	0,08	0,40	0,25

En el apartado V.4.4 de este mismo capítulo se muestra la situación de endeudamiento consolidado de BAMI. Puesto que el endeudamiento consolidado de la Sociedad no difiere significativamente de la situación consolidada, los comentarios incluidos en dicho apartado son aplicables a la situación de endeudamiento individual de la Sociedad.

### V.1.5 Ratios financieros, de productividad y de rentabilidad.

	31.10.00	31.10.99	31.10.98
<b>Estructura financiera</b>			
Liquidez (1)	1,75	2,01	2,06
Cash ratio (2)	0,04	0,20	0,10
Apalancamiento (3)	7,97	1,80	1,16
Deuda financiera/pasivo	78,51%	41,31%	23,31%
Cobertura resultados financieros (4)	-90,60%	-14,75%	-15,92%
Fondo de maniobra/pasivo	15,12%	49,15%	53,28%
<b>Productividad y rotación</b>			
Ventas/Gastos de personal	13,67	15,86	18,64
Ventas/activos totales	0,09	0,25	0,44
Ventas promoción/existencias	0,33	0,43	0,65
<b>Margen y rentabilidad</b>			
Resultado explotación/ventas	11,55%	13,20%	11,42%
Resultado ordinario/ventas	1,09%	11,25%	9,60%
Beneficio neto/ventas	0,33%	11,54%	9,44%
ROE (5)	0,26%	8,15%	8,94%
ROA (6)	0,03%	2,90%	4,11%

- (1) Activo circulante/pasivo circulante
- (2) Disponible/pasivo circulante
- (3) Financiación ajena/fondos propios
- (4) Resultado financiero/Resultado de explotación
- (5) Beneficio neto/fondos propios
- (6) Beneficio neto/activos totales

## V.2. INFORMACIONES CONTABLES INDIVIDUALES DE ZABÁLBURU.

### V.2.1. Balance de situación individual comparado de los tres últimos ejercicios.

#### BALANCE INDIVIDUAL DE INMOBILIARIA ZABÁLBURU S.A.

Ejercicios de 1.998,1.999 y 2000\*.

ACTIVO	31/10/2000*		31/12/1999	31/12/1998
	Miles Eur	Millones Pts	Millones Pts	Millones Pts
Inmovilizado				
Gastos de establecimiento	3.050	507	657	836
Inmovilizaciones inmateriales	9	2	27	1
Inmovilizaciones materiales	118.812	19.769	19.739	14.835
Inmovilizaciones financieras	14.910	2.481	1.804	351
Acciones propias	4.650	774	0	1.519
Deudores a largo plazo	938	156	186	6
Efectos a cobrar a largo plazo	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>142.370</b>	<b>23.688</b>	<b>22.413</b>	<b>17.547</b>
Gastos a distribuir en varios ejercicios	156	26	0	0
Activo circulante				
Existencias	114.709	19.086	15.272	8.375
Deudores	6.786	1.129	5.123	3.712
Inversiones financieras a cp	25	4	1.010	12.701
Tesorería	428	71	12	36
Ajustes por periodificación	191	32	15	5
<b>Total</b>	<b>122.138</b>	<b>20.322</b>	<b>21.432</b>	<b>24.829</b>
<b>Total Activo</b>	<b>264.664</b>	<b>44.036</b>	<b>43.844</b>	<b>42.376</b>
<b>PASIVO</b>				
Fondos propios				
Capital suscrito	35.530	5.912	5.912	6.201
Prima de emisión	143.452	23.868	23.868	23.868
Reservas	37.747	6.281	4.865	6.157
Resultados negativos anteriores	0	0	0	0
Resultado del ejercicio	4.291	714	1.416	851
<b>Total</b>	<b>221.019</b>	<b>36.774</b>	<b>36.061</b>	<b>37.077</b>
Ingresos a dist. en varios ejercicios	6	1	1	0
Provisiones para riesgos y gastos	805	134	83	83
Acreeedores a largo plazo	0			
Deudas con entidades de crédito	0	0	0	268
Acreeedores comerciales	9.936	1.653	895	648
Otros acreeedores	1.404	234	222	146
<b>Total</b>	<b>11.340</b>	<b>1.887</b>	<b>1.117</b>	<b>1.062</b>
Acreeedores a corto plazo				
Emisión de obligaciones y bonos a corto plazo	0	0	0	0
Deudas con entidades de crédito	1.814	302	1.856	843
Acreeedores comerciales	27.115	4.512	4.096	2.961
Otras deudas no comerciales	2.252	375	302	188
Deudas con empresas del grupo y asociadas	0	0	0	0
Provisiones por op. De tráfico	299	50	305	0
Ajustes por periodificación	13	2	25	162
<b>Total</b>	<b>31.494</b>	<b>5.240</b>	<b>6.583</b>	<b>4.154</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>264.664</b>	<b>44.036</b>	<b>43.844</b>	<b>42.376</b>

17%

\* Balance a 31.10.2000, no a la fecha de cierre del ejercicio social de ZABÁLBURU.

V.2.2. Cuenta de resultados comparada de los tres últimos ejercicios.

**CUENTA DE RESULTADOS INDIVIDUAL DE INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.**  
Ejercicios de 1.998, 1999 y 2000\*.

	31/10/2000		31/12/1999	31/12/1998
	Miles Eur	Millones Pts	Millones Pts	Millones Pts
<b>Ingresos de explotación</b>	<b>110.836</b>	<b>18.442</b>	<b>14.966</b>	<b>9.062</b>
Ventas	20.724	3.448	5.221	4.242
Ingresos por arrendamientos	9.157	1.524	1.581	1.177
Devoluciones sobre ventas	0	0	0	0
Existencias incorporadas al inmovilizado	26	4	1.212	70
Aumento existencias	80.929	13.465	6.952	3.572
Otros ingresos	0	0	0	0
<b>Gastos de explotación</b>	<b>104.103</b>	<b>17.321</b>	<b>13.592</b>	<b>8.054</b>
Reducción de existencias	58.092	9.666	3	58
Aprovisionamientos	40.054	6.665	12.198	7.246
Gastos de personal	3.061	509	311	264
Dotaciones amortizaciones	1.869	311	349	218
Variación provisiones	-1.530	-255	270	-89
Otros gastos	2.557	425	462	358
<b>Resultado de explotación</b>	<b>6.733</b>	<b>1.120</b>	<b>1.373</b>	<b>1.007</b>
Resultados financieros	10	2	67	91
<b>Beneficio actividades ordinarias</b>	<b>6.743</b>	<b>1.122</b>	<b>1.440</b>	<b>1.098</b>
Resultados extraordinarios	-142	-24	700	202
Beneficios antes de impuestos	6.601	1.098	2.140	1.300
Impuesto sobre sociedades	2.310	384	725	449
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>4.291</b>	<b>714</b>	<b>1.415</b>	<b>851</b>

\* Balance a 31.10.2000, no a la fecha de cierre del ejercicio social de ZABÁLBURU.

### V.2.3. Evolución del fondo de maniobra.

#### Evolución del fondo de maniobra neto

	31/10/00		31/12/99	31/12/98
	Miles Eur	Millones Pts	Millones Pts	Millones Pts
+ Existencias	114.709	19.086	15.272	8.375
+ Clientes	6.786	1.129	5.123	3.712
- Acreedores comerciales	(27.115)	(4.512)	(4.096)	(2.961)
<b>= Fondo maniobra de explotación ajustado</b>	<b>94.379</b>	<b>15.703</b>	<b>16.299</b>	<b>9.126</b>
+ Otros deudores a corto plazo	0	0	0	0
-Otros acreedores financieros a corto plazo	(2.252)	(375)	(302)	(188)
<b>=Fondo de maniobra de explotación</b>	<b>92.127</b>	<b>15.329</b>	<b>15.998</b>	<b>8.938</b>
+ Disponible	453	75	1.022	12.737
+/- Financiación neta grupo	0	0	0	0
- Endeudamiento financiero a corto plazo	(1.814)	(302)	(1.856)	(843)
<b>= Fondo de maniobra neto</b>	<b>90.765</b>	<b>15.102</b>	<b>15.163</b>	<b>20.832</b>
Fondo maniobra neto/total balance	34,3%	34,3%	34,6%	49,2%
Fondo maniobra neto/existencias	79,1%	79,1%	99,3%	248,7%
Rotación de existencias (días)*	402	402	410	380
Plazo medio cobro a clientes (días)	83	83	275	250
Plazo medio pago a proveedores (días)*	95	95	110	134

\*(Saldo de existencias o proveedores/Total de gastos de explotación)\*365 días

### V.2.4. Evolución del endeudamiento.

#### Evolución del endeudamiento de Inmobiliaria Zabálburu

	31/10/2000		31/12/1999	31/12/1998
	Miles Eur	Millones Pts	Millones Pts	Millones Pts
Deudas con Entidades de crédito	0	0	0	268
Obligaciones y Bonos a largo plazo	0	0	0	0
Otras deudas financieras a largo plazo	1.404	234	222	146
<b>Endeudamiento financiero a largo plazo</b>	<b>1.404</b>	<b>234</b>	<b>222</b>	<b>414</b>
Emisión de Obligaciones y Bonos a Corto	0	0	0	0
Deudas con Entidades de crédito	1.814	302	1.856	843
<b>Endeudamiento financiero a corto plazo</b>	<b>1.814</b>	<b>302</b>	<b>1.856</b>	<b>843</b>
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO</b>	<b>3.218</b>	<b>535</b>	<b>2.078</b>	<b>1.257</b>
+ Inversiones financieras temporales	25	4	1.010	12.701
+ Tesorería	428	71	12	36
= Disponible	453	75	1.022	12.737
<b>= ENDEUDAMIENTO FIN. NETO</b>	<b>2.765</b>	<b>460</b>	<b>1.056</b>	<b>-11.480</b>
+/- Financiación neta Grupo a largo plazo	0	0	0	0
+/- Financiación neta Grupo a corto plazo	0	0	0	0
<b>= TOTAL ENDEUDAMIENTO FIN. NETO</b>	<b>2.765</b>	<b>460</b>	<b>1.056</b>	<b>-11.480</b>
Fondos propios/endeudamiento fin. Bruto	68,68	68,68	17,35	29,50
Fondos propios/endudamiento fin. Neto total	79,93	79,93	34,15	-3,23
Endeudamiento fin. Bruto/deudas totales	8%	8%	27%	24%
Endeudamiento fin.C.P./Endeudamiento bruto	56%	56%	89%	67%
Disponible/Endeudamiento financiero C.P.	0,25	0,25	0,55	15,11

### V.2.5. Ratios financieros, de productividad y rentabilidad.

	31/10/00	31/12/99	31/12/98
<b>Estructura financiera</b>			
Liquidez (1)	3,88	3,26	5,98
Cash ratio (2)	0,01	0,16	3,07
Apalancamiento (3)	0,01	0,05	0,03
Deuda financiera/pasivo	0,69%	4,23%	2,62%
Cobertura resultados financieros (4)	0,2%	4,9%	9,0%
Fondo de maniobra/pasivo	34,29%	34,58%	49,16%
<b>Productividad y rotación</b>			
Ventas/Gastos de personal	9,8	21,9	20,6
Ventas/activos totales	0,11	0,16	0,13
Ventas promoción/existencias	0,18	0,34	0,51
<b>Margen y rentabilidad</b>			
Resultado explotación/ventas	22,53%	20,19%	18,59%
Resultado ordinario/ventas	22,57%	21,18%	20,27%
Resultado neto/ventas	14,36%	20,80%	15,71%
ROE (5)	1,94%	3,92%	2,30%
ROA (6)	1,62%	3,23%	2,01%

- (1) Activo circulante/pasivo circulante
- (2) Disponible/pasivo circulante
- (3) Financiación ajena con coste/fondos propios
- (4) Resultado financiero/Resultado de explotación
- (5) Beneficio neto/fondos propios
- (6) Beneficio neto/activos totales

### V.3. INFORMACIONES CONTABLES CONSOLIDADAS DE ZABÁLBURU.

Debido al escaso efecto de la consolidación en los estados financieros de ZABÁLBURU tan sólo se incluye en este apartado la información correspondiente al balance y cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

No se han confeccionado estados financieros consolidados de ZABÁLBURU al 31 de octubre de 2000, al no ser necesario de acuerdo con el artículo 14.2 del Real Decreto 1.815/1991 y al quedar las sociedades dependientes de ZABÁLBURU integradas en el perímetro de consolidación de BAMI.

Por ello sólo se incluyen en este apartado los balances y cuentas de resultados consolidados de ZABÁLBURU a 31 de diciembre de 1999 y 1998.

### V.3.1. Balance de situación consolidado comparado.

#### BALANCE CONSOLIDADO DE INMOBILIARIA ZABÁLBURU S.A. Ejercicios de 1998 y 1.999.

ACTIVO	31/12/1999	31/12/1998
	Millones Pts	Millones Pts
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento	666	836
Inmovilizaciones inmateriales	27	1
Inmovilizaciones materiales	21.424	15.091
Inmovilizaciones financieras	561	103
Acciones propias	0	1.519
Deudores a largo plazo	186	6
Efectos a cobrar a largo plazo	0	0
<b>Total</b>	<b>22.864</b>	<b>17.555</b>
Gastos a distribuir en varios ejercicios	0	0
Activo circulante		
Existencias	15.272	8.375
Deudores	5.340	3.712
Inversiones financieras a cp	1.001	12.685
Tesorería	15	46
Ajustes por periodificación	15	5
<b>Total</b>	<b>21.643</b>	<b>24.823</b>
<b>Total Activo</b>	<b>44.507</b>	<b>42.378</b>
<b>PASIVO</b>		
	31/12/1999	31/12/1998
	Millones Pts	Millones Pts
Fondos propios		
Capital suscrito	5.912	6.201
Prima de emisión	23.868	23.868
Reservas	4.866	6.158
Resultados negativos anteriores	0	0
Resultado del ejercicio	1.419	851
<b>Total</b>	<b>36.065</b>	<b>37.079</b>
Ingresos a dist. en varios ejercicios	1	0
Provisiones para riesgos y gastos	83	83
Acreeedores a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	0	268
Acreeedores comerciales	916	648
Otros acreeedores	222	146
<b>Total</b>	<b>1.137</b>	<b>1.062</b>
Acreeedores a corto plazo		
Emisión de obligaciones y bonos a corto plazo	0	0
Deudas con entidades de crédito	1.856	844
Acreeedores comerciales	4.099	2.961
Otras deudas no comerciales	936	188
Deudas con empresas del grupo y asociadas	0	0
Provisiones por op. De tráfico	305	110
Ajustes por periodificación	25	52
<b>Total</b>	<b>7.221</b>	<b>4.155</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>44.507</b>	<b>42.378</b>

### V.3.2. Cuenta de resultados consolidada comparada.

#### CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DE INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A. Ejercicios de 1.998 y 1999.

	31/12/99 Millones Pts	31/12/98 Millones Pts
<b>Ingresos de explotación</b>	<b>16.417</b>	<b>9.080</b>
Ventas	5.221	4.242
Ingresos por arrendamientos	1.601	1.195
Devoluciones sobre ventas	0	0
Existencias incorporadas al inmovilizado	2.643	70
Aumento existencias	6.952	3.572
Otros ingresos	0	1
<b>Gastos de explotación</b>	<b>15.029</b>	<b>8.057</b>
Reducción de existencias	3	58
Aprovisionamientos	13.630	7.246
Gastos de personal	311	264
Dotaciones amortizaciones	352	220
Variación provisiones	270	-89
Otros gastos	463	358
<b>Resultado de explotación</b>	<b>1.388</b>	<b>1.023</b>
Resultados financieros	58	75
<b>Beneficio actividades ordinarias</b>	<b>1.446</b>	<b>1.098</b>
Resultados extraordinarios	701	202
Beneficios antes de impuestos	2.147	1.300
Impuesto sobre sociedades	728	449
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>1.419</b>	<b>851</b>

### V.4. SITUACIÓN CONSOLIDADA DE BAMI Y ZABÁLBURU A 31 DE OCTUBRE DEL 2000.

La adquisición de ZABÁLBURU ha supuesto un cambio muy importante en la situación económica-financiera, debido al menor tamaño de BAMI en relación con la adquisición realizada y a que esta adquisición se ha liquidado de forma íntegra en efectivo.

Los efectos de esta adquisición no se han puesto de manifiesto en el informe correspondiente al primer semestre del ejercicio 99/2000 de BAMI, debido a que al cierre de dicho semestre (30 de abril del 2000) no se había realizado la adquisición, que se desembolsó el 14 de agosto del 2000.

Igualmente, al cierre del tercer trimestre del ejercicio 99/2000 (31 de julio del 2000) tampoco se había realizado el desembolso de la Sociedad, ni se conocía el porcentaje de acciones finalmente adquiridas, que fue publicado el 9 de agosto del 2000.

Al cierre del ejercicio del 1999/2000, BAMI está obligada a la confección de estados contables consolidados como consecuencia de la adquisición de ZABÁLBURU.

La participación de ZABÁLBURU se integra en BAMI por el método de integración global, reconociendo en el pasivo los intereses correspondientes a los socios externos de la Sociedad, un 2,45% del total de las acciones.

#### **V.4.1. Balance consolidado de BAMI a 31.10.2000**

El Balance consolidado de BAMI incorpora en el activo y pasivo de la Sociedad el patrimonio universal de ZABÁLBURU de acuerdo con el método de integración global.

El proceso de consolidación lleva a sustituir en el activo de BAMI el coste de adquisición de su participación en ZABÁLBURU, por el conjunto de activos y pasivos de esta última. La diferencia entre el coste de adquisición de la participación y el valor neto en libros de dichos activos y pasivos constituiría el fondo de comercio de la adquisición.

Dicho fondo de comercio deberá ser compensado, de acuerdo con la normativa que regula la consolidación contable, por el valor real de los bienes derechos y obligaciones de la Sociedad consolidada, en la medida que dicha compensación sea posible y con el límite del valor de mercado que dichos elementos pudieran tener.

La situación del balance consolidado de BAMI a 31 de octubre del 2000 se resume a continuación.

**BALANCE CONSOLIDADO DE BAMI**  
**A 31 de octubre del 2000.**

<b>ACTIVO</b>	31/10/2000*	
	Miles Eur	Millones Pts
Inmovilizado		
Gastos de establecimiento	3.863	643
Inmovilizaciones inmateriales	35	6
Inmovilizaciones materiales	258.167	42.955
Inmovilizaciones financieras	15.259	2.539
Efectos a cobrar a largo plazo	0	0
<b>Total</b>	<b>277.324</b>	<b>46.143</b>
Fondo de comercio de consolidación	482	2.898
Gastos a distribuir en varios ejercicios	4.023	669
Activo circulante		
Existencias	243.356	40.491
Deudores	47.912	7.972
Inversiones financieras a cp	437	73
Acciones de la sociedad dominante a cp	3.426	570
Tesorería	4.001	666
Ajustes por periodificación	191	32
<b>Total</b>	<b>299.323</b>	<b>49.803</b>
<b>Total Activo</b>	<b>598.087</b>	<b>99.513</b>

<b>PASIVO</b>	31/10/2000*	
	Miles Eur	Millones Pts
Fondos propios		
Capital suscrito	46.583	7.751
Prima de emisión	5.793	964
Reservas	5.072	844
Resultado del ejercicio	149	25
<b>Total</b>	<b>57.597</b>	<b>9.583</b>
Socios externos	7.207	1.199
Ingresos a dist. en varios ejercicios	9	2
Provisiones para riesgos y gastos	1.557	259
Acreeedores a largo plazo	0	
Deudas con entidades de crédito	355.709	59.185
Desembolsos pendientes sobre acciones	83	14
Acreeedores comerciales	4.861	809
Otros acreeedores	31.244	5.199
<b>Total</b>	<b>391.897</b>	<b>65.206</b>
Acreeedores a corto plazo		
Emisión de obligaciones y bonos a corto plazo	0	0
Deudas con entidades de crédito	52.483	8.732
Deudas con empresas del grupo y asociadas	26	4
Acreeedores comerciales	78.973	13.140
Otras deudas no comerciales	2.663	443
Finanzas y depósitos recibidos a cp	66	11
Provisiones por op. De tráfico	4.617	768
Ajustes por periodificación	991	165
<b>Total</b>	<b>139.818</b>	<b>23.264</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>598.086</b>	<b>99.513</b>

Como puede observarse en el balance de primera consolidación de BAMI:

- El efecto global de la consolidación en el total del balance es un incremento de 13.384 millones de pesetas. Su distribución, tanto en el activo, como en el pasivo, se analiza a continuación.
- El coste de adquisición de la participación en ZABÁLBURU que quedaba recogido en la partida de participaciones financieras a largo plazo, ha sido sustituido en el activo por el valor de mercado de o en su defecto el valor contable de los gastos de establecimiento, inmovilizado, existencias, deudores, otros activos circulantes, etc.

Únicamente se ha reconocido en libros las plusvalías netas del patrimonio en alquiler de ZABÁLBURU, por un importe de 11.600 millones de pesetas. El resto de los activos, especialmente las existencias, figuran en el balance consolidado al valor contable histórico de ZABÁLBURU, sin reconocer sus plusvalías latentes, adoptando un criterio de consolidación conservador.

- El fondo de comercio después de reconocer las plusvalías latentes del patrimonio en alquiler de ZABÁLBURU es de 2.898 millones de pesetas. El fondo de comercio se amortizará en un periodo de 20 años. Los resultados individuales de ZABÁLBURU que se ha generado hasta el 31 de octubre del 2000 son de 714 millones de pesetas, después de hacer frente al conjunto de indemnizaciones por reducción de la plantilla de la Sociedad. Este resultado se ha aplicado, de acuerdo con la normativa contable, a reducir el fondo de comercio de la primera consolidación, por lo que no puede computarse como resultado consolidado de BAMI.
- El inmovilizado material de la sociedad refleja la incorporación del valor actualizado del patrimonio en renta de ZABÁLBURU. El valor en libros conjunto del inmovilizado material, después de la consolidación, asciende a 42.955 millones de pesetas, reflejando la importante inversión de BAMI en este tipo de activos que potenciarán los ingresos por alquileres de la Sociedad y su diversificación.
- La otra partida del activo que presenta una mayor diferencia con el balance individual de BAMI, aparte de las ya mencionadas, es la de existencias. La consolidación reconoce el valor en libros de las existencias de ZABÁLBURU, lo que incrementa en 19.000 millones de pesetas aproximadamente el valor de este activo circulante. Especialmente significativo es el incremento que se produce en las obras en curso que pasan de 6.910 millones en el balance individual de BAMI, a más de 23.000 millones de pesetas en el consolidado, reflejando el importante volumen de promociones en curso, a entregar en el 2001 y 2002, de ZABÁLBURU.
- Los fondos propios de BAMI no se ven afectados por la consolidación. El proceso de integración lleva a reconocer en el pasivo, como socios externos, el valor de la participación sobre ZABÁLBURU no controlada por BAMI. Esta partida asciende a prácticamente 1.199 millones de pesetas.
- No se produce en el pasivo consolidado de BAMI ningún otro efecto significativo, aparte del mencionado. Esto se debe al escaso endeudamiento de ZABÁLBURU. Únicamente cabe destacar el incremento de la financiación no bancaria derivada

de la actividad promotora de ZABÁLBURU. Los acreedores comerciales aumentan, respecto al balance individual de BAMI, en aproximadamente 5.720 millones de pesetas.

#### V.4.2. Endeudamiento.

La composición y estructura del endeudamiento de la Sociedad se muestra en el cuadro que sigue a continuación.

##### Endeudamiento de BAMI.

Balance consolidado a 31 de octubre del 2000.

	31/10/00	
	Miles Eur	Millones Pts
Deudas con Entidades de crédito	355.709	59.185
Obligaciones y Bonos a largo plazo	0	0
Otras deudas financieras a largo plazo	0	0
<b>Endeudamiento financiero a largo plazo</b>	<b>355.709</b>	<b>59.185,0</b>
Emisión de Obligaciones y Bonos a Corto	0	0
Deudas con Entidades de crédito	52.483	8.732,5
<b>Endeudamiento financiero a corto plazo</b>	<b>52.483</b>	<b>8.732,5</b>
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO</b>	<b>408.192</b>	<b>67.917</b>
+ Inversiones financieras temporales	437	73
+ Tesorería	4.001	666
= Disponible	4.438	738
<b>= ENDEUDAMIENTO FIN. NETO</b>	<b>403.755</b>	<b>67.179</b>
Endeudamiento no financiero a largo plazo	36.188	6.021
Endeudamiento no financiero a corto plazo	81.728	13.598
Total endeudamiento no financiero	117.916	19.620
<b>TOTAL RECURSOS AJENOS</b>	<b>521.670</b>	<b>86.799</b>
Fondos propios/endeudamiento fin. Bruto	0,14	0,14
Endeudamiento fin. Bruto/deudas totales	77%	77%
Endeudamiento fin.C.P./Endeudamiento bruto	13%	13%
Disponible/Endeudamiento financiero C.P.	8%	8%

Como puede observarse, el endeudamiento financiero neto de la Sociedad asciende a 67.179 millones de pesetas. Una parte importante del endeudamiento proviene del préstamo sindicado firmado por BAMI para la financiación de la adquisición del 94,98% de Inmobiliaria Zabálburu, por un importe total de 49.500 millones de pesetas.

El importe de este préstamo, representa el 73,7% del endeudamiento financiero neto consolidado de la Sociedad, a 31 de octubre del 2000.

La composición del endeudamiento financiero, así como su vencimiento se resume a continuación:

### Composición endeudamiento financiero

Datos consolidados de BAMI a 31.10.00.

Importes en millones de pesetas.

	Total	Vencimiento			
		2001	2002	2003	Resto
Préstamo financiación OPA	49.500		49.500		0
Préstamos subrogables (existencias)	6.710	3.638	3.073		0
Préstamos hipotecarios existencias	2.927	707	63		2.157
Préstamos hipotecarios inmovilizado material	4.876	492	155		4.230
Pólizas de crédito, préstamos y líneas de descuento	3.904				3.904
<b>Total endeudamiento financiero</b>	<b>67.918</b>	<b>4.836</b>	<b>52.790</b>	<b>0</b>	<b>10.291</b>

Del calendario de vencimientos es de destacar el vencimiento en el 2.002 del préstamo sindicado derivado de la adquisición del 94,98% de ZABÁLBURU, por un importe de 49.500 millones de pesetas. En el caso de que no se produjeran amortizaciones anticipadas de dicho préstamo, como la que se realizará una vez completada la ampliación de capital objeto del presente Folleto Informativo, BAMI tendría una capacidad muy limitada para la devolución del mismo, sin proceder a la venta de un volumen significativo de activos de su propiedad.

La finalidad perseguida mediante la ampliación de capital objeto del presente Folleto Informativo es proceder a una amortización parcial anticipada de dicho préstamo que equilibre la situación de endeudamiento de BAMI. A continuación se muestra la situación de endeudamiento anterior en el caso de que la ampliación de capital fuera suscrita en su totalidad por un importe global de 25.000 millones de pesetas.

### Endeudamiento de BAMI.

Balance consolidado a 31 de octubre del 2000.

	Pre ampliación		Post Ampliación*	
	31/10/2000		31/10/2000	
	Miles Eur	Millones Pts	Miles Eur	Millones Pts
Deudas con Entidades de crédito	355.709	59.185	205.456	34.185
Obligaciones y Bonos a largo plazo	0	0	0	0
Otras deudas financieras a largo plazo	0	0	0	0
<b>Endeudamiento financiero a largo plazo</b>	<b>355.709</b>	<b>59.185,0</b>	<b>205.456</b>	<b>34.185</b>
Emisión de Obligaciones y Bonos a Corto	0	0	0	0
Deudas con Entidades de crédito	52.483	8.732,5	52.483	8.732
<b>Endeudamiento financiero a corto plazo</b>	<b>52.483</b>	<b>8.732,5</b>	<b>52.483</b>	<b>8.732</b>
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO</b>	<b>408.192</b>	<b>67.917</b>	<b>257.939</b>	<b>42.917</b>
			<b>0</b>	
+ Inversiones financieras temporales	437	73	437	73
+ Tesorería	4.001	666	4.001	666
= Disponible	4.438	738	4.438	738
			<b>0</b>	
<b>= ENDEUDAMIENTO FIN. NETO</b>	<b>403.755</b>	<b>67.179</b>	<b>253.501</b>	<b>42.179</b>
Endeudamiento no financiero a largo plazo	36.188	6.021	36.188	6.021
Endeudamiento no financiero a corto plazo	81.728	13.598	81.728	13.598
Total endeudamiento no financiero	117.916	19.620	117.916	19.620
<b>TOTAL RECURSOS AJENOS</b>	<b>521.670</b>	<b>86.799</b>	<b>371.417</b>	<b>61.799</b>
Fondos propios/endeudamiento fin. Bruto	14%	14%	81%	81%
Endeudamiento fin. Bruto/deudas totales	77%	77%	68%	68%
Endeudamiento fin.C.P./Endeudamiento bruto	13%	13%	20%	20%
Disponible/Endeudamiento financiero C.P.	8%	8%	8%	8%

\* Ampliación de capital por un importe de 25.000 millones de pesetas (nominal + prima).

## 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	Ejecutivo(*) Dominical	26.5.1997
D. Manuel GONZÁLEZ GARCÍA	Vice- presidente	Ejecutivo(*) Externo	26.5.1997 <sup>1</sup>
D. Miguel MOLINA TERUEL	Consejero –Secretario	Ejecutivo(*) Externo	11.4.96 <sup>2</sup>
D. José GRACIA BARBA	Vocal	Ejecutivo(*) Externo	16.5.1997
Beleggings Maatschappij CUMANA B.V. <sup>3</sup>	Vocal	Dominical	11.9.1998
STENENBERG HOLDING, B.V. <sup>4</sup>	Vocal	Dominical	11.9.1998
D. Ricardo Gutiérrez Acero	Vocal	Externo	29.10.1999
D <sup>a</sup> . Helena Rivero López de Carrizosa	Vocal	Dominical	26.10.2000
D. Pedro Ruiz Pérez	Vocal	Dominical	26.10.2000
D. Miguel Bermudo de Ercilla	Vocal	Dominical	26.10.2000

(\*) Se consideran ejecutivos, los cuatro miembros del Consejo de Administración que integran la Comisión Ejecutiva.

Ningún miembro del Consejo de Administración tiene vínculo laboral o de alta Dirección con BAMÍ y no tiene otra retribución que las Dietas de Asistencia a las sesiones del Consejo de Administración o Comisión Ejecutiva.

A propuesta del Consejo de Administración, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día 26 de Octubre de 2000, nombró vocal del Consejo de Administración a la entidad INMOPARK 92, S.A., en representación de sus acciones.

<sup>1</sup> Nombrado Vicepresidente el día 27.11.1998

<sup>2</sup> Reelegido Consejero el día 26.5.1997. Nombrado Secretario del Consejo el día 27.11.1998

<sup>3</sup> Representada en el Consejo por D. Ignacio López del Hierro Bravo

<sup>4</sup> Representada en el Consejo por D. Deepak Anand

Con posterioridad al nombramiento, la Sociedad INMOPARK 92, S.A., ha sido escindida en dos, INMOPARK 92 MADRID, S.A. e INMOPARK92 ALICANTE, S.A.. En consecuencia el nombramiento efectuado ha quedado sin efecto, por extinción de la sociedad y deberá ser propuesto nuevamente y en su caso aprobado, por una próxima Junta General, a favor de una de las Sociedades resultantes de la escisión total.

Por dicha razón INMOPARK 92, S.A., no ha comunicado formalmente a la Sociedad su aceptación del cargo y el nombre de la persona física que ha de representarle y no ha tomado por tanto, posesión de su cargo.

#### 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.

La Sociedad incorporó en la Memoria del Ejercicio 1998/99, declaración pormenorizada del grado de asunción de cada una de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades (Código Olivencia). No obstante 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 celebrarlas no se oponen a ello la mitad, por defecto en el caso de número impar, de los Consejeros.*

*(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.*

*i) 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.*

*(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 que 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, no contempla normativa específica referida a la actuación social en materia de autocartera. El Consejo de Administración con fecha de 18 de enero de 2001, ha tomado el acuerdo y compromiso de desarrollar dicha ampliación normativa con la máxima premura.

#### 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 por los siguientes miembros:

Presidente:	D. Joaquín Rivero Valcarce
Vicepresidente:	D. Manuel González García
Vocales:	D. José Gracia Barba
	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 los negocios que constituyen la actividad social.
- Depende del Consejo de Administración.
- El número de sus miembros está fijado en cinco.
- Está previsto que se reúna una vez al mes.

#### **VI.1.2 Directores y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad al nivel más elevado.**

La gestión de BAMI al nivel más elevado está a cargo de los dos Directores Generales con responsabilidad cada uno de ellos, en una de las áreas de negocio de la Sociedad.

D. Francisco León Barellas, es Director General de Promoción Inmobiliaria y D. José Manuel Ramos Catalina, Director General de Patrimonio.

Además de los directores generales, la estructura central de la empresa está compuesta por:

- D. José Garaulet Castillo                      Director Técnico
- D. Enrique Gracia Colldeforns              Director Financiero
- D. Juan Suquet González                      Director de Administrativo-Contable

La gestión de la actividad de promoción residencial en su siguiente nivel, está confiada a los Directores de cada uno de los centros de negocios, organizados como Delegaciones.

Los Directores de Delegación, asumen el control y avance de las obras, la responsabilidad de la calidad del producto, la vigilancia de los contratistas y subcontratistas, la organización a nivel local, su administración y contabilidad.

<b>Delegación</b>	<b>Director</b>
Algeciras	José M <sup>a</sup> Fernández Díaz
Asturias	Enrique García Méjica
Córdoba	José Manuel Sierra Fernández
Jerez	Luis Freire Bernal
Madrid	Juan Luis Puerta Sopena
Málaga	Alvaro Ramos-Catalina Florido
Sevilla	Luis Sánchez García
Valencia	Enrique Amblar Correcher
Valladolid	Víctor Ortigüela Revilla

## 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

De acuerdo con los criterios establecidos por el Artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, el conjunto de intereses controlados por el Consejo de Administración es el siguiente:

Consejero	Acciones poseídas directa o indirectamente	Acciones representadas	Acciones totales	% de participación
D. Joaquín Rivero Valcarce	4.617.082	-	4.617.082	18,47 %
D. Manuel González García	200	-	200	0,00 %
D. Miguel Molina Teruel	20.200	-	20.200	0,08 %
D. José Gracia Barba	200	99.923	100.123	0,40 %
D. Ignacio López del Hierro Bravo	-	2.078.777	2.078.777	8,31 %
D. Deepak Anand	-	3.214.573	3.214.573	12,85 %
D. Ricardo Gutiérrez Acero	4.200	-	4.200	0,01 %
D <sup>a</sup> Helena Rivero López de Carrizosa	369.150	-	369.150	1,47 %
D. Pedro Ruiz Pérez	4.880	-	4.880	0,01 %
D. Miguel Bermudo de Ercilla	4.168	-	4.168	0,01 %

D. Joaquín Rivero Valcarce, a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, controla personalmente,

- 9.848 acciones de su propiedad
- 3.717.165 acciones propiedad de Flierboss Beheer, B.V.
- 890.069 acciones propiedad de INMOPARK92, S.A. (Sociedad controlada por su esposa, D<sup>a</sup> Helena López de Carrizosa Domecq)

D. José Gracia Barba, representa un total de 99.923 acciones propiedad de EUROSIGMA, S.A..

D. Ignacio López del Hierro Bravo, representa un total de 2.078.777 acciones propiedad de STENENBERG HOLDING, B.V.

D. Deepak ANAND, representa un total de 3.214.573 acciones propiedad de BELEGGINGS MAATSCHAPPIJ CUMANA, B.V..

La sociedad INMOPARK92, S.A., nombrada para el cargo de miembro del Consejo de Administración, sin que haya tomado posesión de su cargo es propietaria de 890.069 acciones.

En la celebración de la Junta General Extraordinaria celebrada el día 29 de

diciembre de 2000, el Consejo de Administración, ostentaba entre acciones propias y representadas un total de 10.145.974 acciones (40,58 % del capital social)

### Personal Directivo

De acuerdo con los criterios establecidos por el Artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, el conjunto de intereses controlados por el Equipo Directivo es el siguiente:

Directivo	Acciones poseídas directa o indirectamente	Acciones representadas	Acciones totales	% de participación
D. Francisco León Barellas	34.260	-	34.260	0,13 %
D. José Manuel Ramos Catalina	3.500	-	3.500	0,01 %
D. José Garaulet Castillo	4.260	-	4.260	0,01 %
D. Enrique Gracia Coldeforns	3.000	-	3.000	0,01 %
D. Juan Suquet González	4.705	-	4.705	0,01 %
D. José M <sup>a</sup> Fernández Díaz	4.210	-	4.210	0,01 %
D. Enrique García Méjica	636	-	636	-
D. José Manuel Sierra Fernández	-	-	-	-
D. Juan Luis Puerta Sopena	-	-	-	-
D. Alvaro Ramos-Catalina Florido	8.850	-	8.850	0,03 %
D. Luis Sánchez García	3.525	-	3.525	0,01 %
D. Enrique Amblar Correcher	3.975	-	3.975	0,01 %
D. Víctor Ortigüela Revilla	-	-	-	-
D. Luis Freire Bernal	-	-	-	-

### **VI.2.2 Participación de dichas personas o de las que representen, en las transacciones no habituales y relevantes de BAMI.**

a). Durante el año 2000 los accionistas relevantes de BAMI, participaron apoyándole, para la consecución de la financiación necesaria para el lanzamiento de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones sobre el 100 % del capital social de INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A.

Los accionistas cuya relación se acompaña, aportaron sus acciones como garantía adicional solidaria al contrato de préstamo sindicado concedido a BAMI por 20 entidades financieras el día 11 de agosto de 2000. Como consecuencia de ello, quedaron pignoras las acciones de BAMI, siguientes:

Titular	Número de acciones
Flierboss Beheer, B.V.	3.717.165
Beheer en Beleggingsmaatschappijj Cumana, B.V.	3.214.573
Stenberg Holding, B.V.	1.946.777
Inmopark 92, S.A.	890.069
D. Joaquín Rivero Valcarce	9.648
D <sup>a</sup> . Helena Rivero López de Carrizosa	321.150

Número total de acciones de BAMI pignoradas	10.099.382
---	------------

Asimismo los accionistas de la entidad INMOPARK 92, S.A., pignoraron los títulos de las acciones de INMOPARK 92, S.A., que se relacionan a continuación:

Titular	Número de acciones
D <sup>a</sup> Helena López de Carrizosa Domecq	69.763
Gramano Franchise Development Europe B.V.	181.345
Número total de acciones de INMOPARK 92 pignoradas	251.108

Ambas pignoraciones mencionadas, limitan la disposición y ejercicio de la propiedad de los títulos. No obstante no afectan ni limitan, el ejercicio de sus derechos políticos, ni reducen ni limitan, el derecho a percibir los derechos económicos que pudieran derivarse de las acciones pignoradas; pero se establece que los titulares de los valores pignorados sólo podrán ejercer el cobro de la totalidad de los posibles derechos económicos con intermediación de las entidades pignorantes.

El condicionado detallado de las garantías adicionales aportadas al préstamo está detallado en el apartado VI.7 siguiente.

b) Se hace constar que los miembros del Consejo de Administración, colegiada, individualmente y en nombre de los accionistas que cada uno de ellos representa, han efectuado declaración formal y certifican que ni BAMI, ni ninguna de sus Sociedades Dependientes, sus Administradores, sus accionistas, Directivos, familiares de ninguno de ellos, ni Entidades vinculadas en cualquier forma a los mismos, mantiene con las Entidades intervinientes en la financiación de la Oferta Pública sobre Acciones de Inmobiliaria Zabálburu, S.A., lanzada por BAMI, ningún otro compromiso, relación, intercambio, obligación económica u oportunidad de negocio distinto, de los manifestados en este Folleto Informativo.

c) EUROSIGMA, S.A., entidad con la cual D. José Gracia Barba, miembro del Consejo de Administración de BAMI, mantiene una relación profesional, ha actuado como entidad asesora en el diseño de la operación de ampliación de capital objeto del presente Folleto Informativo.

d) Se hace constar que los miembros del Consejo de Administración de BAMI, sus Administradores, sus accionistas, Directivos, familiares de alguno de ellos, ni Entidades vinculadas en cualquier forma a los mismos no mantienen con BAMI, sus Sociedades Dependientes o sus Accionistas significativos, otro compromiso, relación, intercambio, obligación económica u oportunidad de negocio distinto, de los manifestados en este Folleto Informativo.

### **VI.2.3 Sueldos, dietas y remuneraciones.**

### Retribución del Consejo de Administración

Las percepciones que por todos los conceptos devengaron a lo largo del ejercicio de 1999/2000 en BAMI, los miembros del Consejo de Administración y/o Comisión Ejecutiva, ascendieron a 16.500.000 pesetas, siéndolo exclusivamente en concepto de dietas por asistencia a las sesiones del Consejo de Administración y/o Comisión Ejecutiva.

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 a las 14 personas indicadas en el apartado VI.1.2 anterior, que forman el equipo directivo de la Sociedad, su retribución salarial total bruta durante el Ejercicio cerrado el 31 de octubre de 2000 ha sido de 259,65 millones de pesetas.

BAMI ha puesto 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 1999/2000 ha sido de 29.589.000 Pesetas.

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.

Resumen de retribuciones

#### Consejo de Administración

Conceptos	Ejercicio 1998/99	Ejercicio 1999/2000
Sueldos	-	-
Dietas	8.499.987	16.499.969
Otras remuneraciones	-	-
TOTALES	8.499.987	16.499.969

(Pesetas)

#### Equipo Directivo (Total 14 personas)

Conceptos	Ejercicio 1998/99	Ejercicio 1999/2000
Sueldos	204.798.649	259.656.088
Otras remuneraciones	-	-
Plan de fidelización	-	22.160.592
TOTALES	204.798.649	281.816.681

(Pesetas)

#### **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:

- D. Joaquín RIVERO VALCARCE es Administrador Único de Inmopark 92, S.A. Dicha sociedad desarrolla actividades inmobiliarias que no han supuesto hasta ahora competencia, ni están en forma alguna relacionadas con las actividades desarrolladas por BAMI. Asimismo, es Consejero de la Sociedad de cartera cotizada, Compañía de Transportes e Inversiones, S.A..
- D. José GRACIA BARBA, es Consejero Delegado de la sociedad de cartera cotizada FASTIBEX, S.A.
- Los miembros del Consejo de Administración de BAMI, Sres. Rivero Valcarce, González García, Molina Teruel, Gracia Barba y Gutiérrez Acero son asimismo miembros del Consejo de Administración de Inmobiliaria Zabalburu, S.A.
- D. Ignacio López del Hierro, representante de la entidad STENENBERG HOLDING, B.V. en el Consejo de BAMI, es Consejero a título personal de Inmobiliaria Zabalburu, S.A.
- Los miembros del Consejo de Administración de BAMI, Sres. González García, Molina Teruel y Gutiérrez Acero, son asimismo miembros del Consejo de Administración de Parque de Valladolid, S.L, empresa participada al 50% por Inmobiliaria Zabalburu, S.A..

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 un liderazgo efectivo en la conducción de los negocios de la Sociedad y la voluntad social.

#### **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	Número de acciones	% de participación	
		Antes de la ampliación de capital	Después de la ampliación de capital
Beleggings Maatschappij CUMANA B.V. (1)	3.214.573	12,85%	4,28 %
STENENBERG HOLDING, B.V. (2)	2.078.777	8,31%	2,77 %
D. Joaquín Rivero Valcarce (3)	4.617.082	18,47%	6,15 %

(1) D. Francis RITWERTGER, D. Helmut SCHAAL y D. Michel LUCIEN STASSER que conjuntamente controlan el 55% de Beleggings Maatschappij CUMANA 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 12,85 % de las acciones de BAMI que posee CUMANA. La gestión y el derecho de voto se efectúa y se efectuará sin concierto alguno con cualquier otro accionista, directo o indirecto de BAMI.

(2) D. Deepak Anand y D. Martin Sturgis, que conjuntamente controlan el 51% 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 8,31 % 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.

(3) D. Joaquín Rivero Valcarce controla, a los efectos del Artículo 4, de la Ley del Mercado de Valores, un total de 4.617.082 acciones equivalente a una participación del 18,47% sobre el capital social de BAMI, de acuerdo con el siguiente desglose:

- 9.848 acciones de su propiedad
- 3.717.165 acciones propiedad de Flierboss Beheer, B.V.
- 890.069 acciones propiedad de INMOPARK92, S.A.

#### **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 4500 accionistas. Dicha cifra ha sido estimada tomando como referencia, las 4542 tarjetas de asistencia a Junta, emitidas por las Entidades financieras con ocasión de la última Junta General de Accionistas.

A la última de las Juntas Generales, que se celebró el día 29 de diciembre de 2000, acudieron un total de 221 accionistas, distintos del Consejo de Administración, y se congregó un quórum total del 43,02 % del capital social.

## **VI.7 PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD**

Un 73% del endeudamiento financiero de la Sociedad, está representado por una operación de crédito sindicado por importe de 49.500 millones de Pesetas, firmado el día 11 de agosto de 2000, con la finalidad de financiar la Oferta Pública de Acciones que BAMI efectuó sobre el 100 % del capital social de Inmobiliaria Zababuru, S.A..

Dicha operación de crédito fue suscrita sindicadamente, por un total de 20 entidades financieras, siendo la que mayor importe tomó del mismo, 9.182 millones de pesetas, el Banco Popular Español, S.A. Considerando dicho importe dentro del crédito sindicado como prestado individualmente por el Banco Popular Español, dicha entidad resultaría acreedora a fecha de 31 de octubre de 2000, por un importe equivalente al 13,6% del total de las deudas contraídas por BAMI con terceros.

En el capítulo V del presente Folleto Informativo se recoge la situación financiera de la Sociedad y su evolución en los tres últimos ejercicios.

A 31 de octubre de 2000, BAMI tenía prestados ante terceros, avales y garantías por importe de 657 millones de pesetas (3,95 millones de Euros), siendo Asefa (383 millones de pesetas) y Caja de Ahorros del Mediterráneo (98 millones de pesetas), las principales entidades avalistas.

### **Préstamo Sindicado firmado el día 11 de agosto de 2000**

El día 11 de agosto de 2000, con la finalidad de financiar la liquidación de la Oferta Pública de Acciones que BAMI efectuó sobre el 100 % del capital social de Inmobiliaria Zababuru, S.A.. se firmó una operación de préstamo con un principal de 297.500.991, 67 Euros (49.500.000.000 Pesetas).

En el cuadro a continuación, se relacionan las 20 entidades que participaron en dicho préstamo con los importes aportados por cada una de ellas.

Entidad	Participación Préstamo sindicado
Banco Popular Español	9.181

Caja de Ahorros del Mediterráneo	5.433
Caja de Ahorros de Castilla la Mancha	3.881
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante	3.881
Banco de Galicia	3.000
Banco Castilla	3.000
Banco Vasconia	3.000
Caja General de Ahorros de Granada	2.329
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba	2.329
Banco de Crédito Balear	2.000
Monte de Piedad de Navarra	2.000
Banca Commerciale Italiana	2.000
Monte Piedad de Segovia	2.000
Banca Monte dei Paschi de Siena	1.238
Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla y Jerez	1.164
Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla	1.164
UNICAJA	1.000
Caja de Baleares, Sa Nostra	500
Banco Zaragozano	300
Caja del Duero	100
<b>Total</b>	<b>49.500</b>

### Condicionado del Préstamo

La duración del préstamo es de 18 meses contados desde el 14 de agosto del 2000. Se permiten amortizaciones parciales o la total coincidiendo con los vencimientos trimestrales del mismo.

El Banco Agente es Banco Popular Español.

El tipo de interés aplicado es de EURIBOR, tres meses + 1,25 % de diferencial.

El articulado del préstamo contempla su amortización por BAMI a través de una combinación de las siguiente vías:

- Ampliación de capital realizar por BAMI, por un mínimo del 29% del importe del préstamo.
- Venta de activos de BAMI, por un mínimo del 29% del préstamo.
- El resto del importe, mediante la refinanciación o sindicación de un nuevo préstamo.

No existe obligación por parte de BAMI de cumplir dichos requisitos que se establecen como vías alternativas y no exclusivas de amortización del préstamo sindicado.

No ha existido ni existe un pacto, compromiso o acuerdo de ningún tipo, expreso o presunto, entre BAMI o terceros allegados o concertados y las entidades que han

participado en el préstamo sindicado, por el que dichas entidades deban suscribir de forma directa o indirecta acciones de BAMI correspondientes a la ampliación de capital objeto del presente Folleto Informativo, como mecanismo para la cancelación directa o indirecta de la totalidad o de parte del citado préstamo sindicado.

En caso de que alguna de dichas entidades suscribiera acciones de la ampliación de capital objeto del presente Folleto Informativo, lo haría con la única y legítima voluntad de convertirse en accionista de BAMI y con total independencia de su participación en la operación de préstamo sindicado.

#### Garantías aportadas por BAMI

El préstamo cuenta con la garantía solidaria de BAMI y como garantía específica, la prenda pignoraticia de las 22.497.526 acciones de INMOBILIARIA ZABALBURU, S.A. adquiridas.

#### Garantías adicionales

Los accionistas de BAMI, cuya relación se acompaña, aportaron a BAMI su garantía solidaria y sus acciones que se expresan como garantía adicional pignoraticia.

Como consecuencia de ello, quedaron pignoradas las acciones de BAMI, siguientes:

Titular	Número de acciones
Flierboss Beheer, B.V.	3.717.165
Beheer en Beleggingsmaatschappij Cumana, B.V.	3.214.573
Stenberg Holding, B.V.	1.946.777
Inmopark 92, S.A.	890.069
D. Joaquín Rivero Valcarce	9.648
D <sup>a</sup> . Helena Rivero López de Carrizosa	321.150
Número total de acciones de BAMI pignoradas	10.099.382

Asimismo los accionistas de la entidad INMOPARK 92, S.A., pignoraron los títulos de las acciones de INMOPARK 92, S.A., que se relacionan a continuación:

Titular	Número de acciones
D <sup>a</sup> Helena López de Carrizosa Domecq	69.763
Gramano Franchise Development Europe B.V.	181.345

Número total de acciones de INMOPARK 92 pignoradas	251.108
--	---------

Ambas pignoraciones mencionadas, limitan la disposición y ejercicio de la propiedad de los títulos. No obstante no afectan ni limitan, el ejercicio de sus derechos políticos, ni reducen ni limitan, el derecho a percibir los derechos económicos que pudieran derivarse de las acciones pignoradas; pero se establece que los titulares de los valores pignorados sólo podrán ejercer el cobro de la totalidad de los posibles derechos económicos con intermediación de las entidades pignorantes.

### Condiciones especiales del Préstamo

Se transcribe a continuación el apartado 11 del contrato del préstamo:

*"El PRESTATARIO también se obliga a:*

*A) No disponer del modo que sea, de todos o parte de sus activos fijos sin recibir contraprestación equivalente.*

*B) No segregar o escindir de su empresa activos cuyo valor conjunto exceda del diez por ciento de su valor contable, para atribuirlos, en cualquier forma, a otra persona física o jurídica sin el consentimiento previo expreso y escrito de la ENTIDAD AGENTE, previo acuerdo de la Mayoría de las ENTIDADES PRESTAMISTAS.*

*C) Comunicar a la ENTIDAD AGENTE cualquier variación producida o inexactitud observada en los datos, documentos o informaciones que ha suministrado a las ENTIDADES PRESTAMISTAS como presupuesto para la concesión del presente Préstamo, así como el acaecimiento de cualquiera de los supuestos expresados en la estipulación "RESOLUCIÓN ANTICIPADA" que sigue.*

*D) A mantener el Préstamo y los derechos que del presente Contrato se deriven para las ENTIDADES PRESTAMISTAS con, al menos, el mismo rango y preferencia que cualquier otro acreedor del PRESTATARIO, con excepción de (i) la deuda que derive de los apartados 1, 2 y 3 del artículo 913 del Código de Comercio; y (ii).los privilegios salariales del artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores*

*E) A mantener asegurados todos sus activos susceptibles de ser asegurados en la forma que es habitual en empresas de su sector, cubriendo un importe equivalente al valor de mercado de los activos asegurados. Asimismo deberá estar al corriente de pago de las primas de seguro y cumplir cualesquiera obligaciones derivadas de la suscripción de las correspondientes pólizas de seguro.*

*F) A no fusionarse, escindir ni disolverse, salvo por causa legal, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de la ENTIDAD AGENTE, previo acuerdo de la Mayoría de las ENTIDADES PRESTAMISTAS.*

*G) A no garantizar obligaciones propias distintas de las asumidas en virtud del presente Contrato, mediante la constitución de hipoteca, prenda o cualquier otro gravamen o derecho real sobre sus bienes o activos, tanto actuales como futuros, sin haber obtenido el consentimiento escrito de la ENTIDAD AGENTE, previo acuerdo de la Mayoría de las*

ENTIDADES PRESTAMISTAS, salvo en lo relativo a las operaciones comprendidas en su giro mercantil habitual.

H) A no garantizar, con posterioridad a esta fecha, ningún tipo de obligación de terceros mediante el otorgamiento por parte del PRESTATARIO de avales o garantías personales o reales de ningún tipo.

I) Solicitar cuantas autorizaciones o permisos resulten, ahora o en el futuro, necesarios para la celebración y cumplimiento del presente Contrato, si es que alguno se requiriese. A este respecto el PRESTATARIO expresamente declara que ninguna infracción cometen contra lo dispuesto en sus propios estatutos, ni en norma legal o reglamentaria alguna, al celebrar el presente Contrato. Por consiguiente, el PRESTATARIO libera a las ENTIDADES PRESTAMISTAS de cualquier responsabilidad que pudiese derivarse de la inexactitud o falsedad de dicha declaración, que es asumida exclusivamente por el PRESTATARIO.

J) El PRESTATARIO, mientras esté vigente el Préstamo, facilitará sus cuentas anuales, a la ENTIDAD AGENTE antes de los 3 meses siguientes al cierre de cada ejercicio, y dentro de los 6 meses, el informe de auditoría emitido sobre dichas cuentas anuales por una sociedad de auditoría independiente y de reconocido prestigio, así como cuanto: documentos e información financiera que la ENTIDAD AGENTE razonablemente solicite.

K) El PRESTATARIO se compromete a comunicar a la ENTIDAD AGENTE cualquier modificación de las participaciones accionariales actualmente existentes, en un porcentaje superior al 5% del capital social, dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en que tenga conocimiento de dicha modificación.

L) El PRESTATARIO se compromete a designar a BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A. como entidad coordinadora global del 50% de la operación de mercado de capitales que, en su caso, se realice para la cancelación de la financiación concedida.

M) A hacer intervenir por Agente de Cambio y Bolsa o Corredor Colegiado de Comercio y entregar a la ENTIDAD AGENTE, dentro de los cuatro (4) días naturales siguientes a la fecha en que sea requerido para ello por el mismo, las cartas remitidas por la ENTIDAD AGENTE y en las que constará la confirmación de recepción de fondos y la aceptación de los tipos de interés."

#### Régimen de las garantías de BAMI y adicionales

Se transcribe a continuación el apartado 13 del contrato del préstamo:

##### *"A) Fianza Personal*

Las FIADORAS SOLIDARIAS afianzan al SINDICATO PRESTAMISTA, solidariamente entre sí y con el PRESTATARIO y con renuncia expresa a los beneficios de excusión, orden y división, el cumplimiento de todas las obligaciones dimanantes de este Contrato a cargo del PRESTATARIO, en cuyos propios términos quedan vinculadas, de tal forma que el SINDICATO PRESTAMISTA podrá dirigir contra ellas la acción ejecutiva, siempre que acredite haberles notificado previamente, a través de la ENTIDAD AGENTE, el saldo deudor en el domicilio figurado en la comparecencia, que se designa a los efectos prevenidos en el artículo 1435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

## *B) Constitución de Prenda de Acciones.*

*Sin perjuicio de la responsabilidad personal, universal e ilimitada contraída por las FIADORAS SOLIDARIAS en la presente PÓLIZA DE PRÉSTAMO SINDICADO, éstas, junto con el PRESTATARIO, en lo sucesivo todas ellas denominados las PIGNORANTES, constituyen prenda mercantil, con sujeción a las condiciones que se detallan en adelante, sobre las acciones relacionadas al final de este pacto, en favor de las ENTIDADES PRESTAMISTAS, quienes expresamente las aceptan.*

*1°.- La prenda se extiende a cuantos derechos, bienes, frutos, acciones o indemnizaciones correspondan a los titulares de las acciones pignoradas por razón de las mismas. Los PIGNORANTES manifiestan que dichas acciones no se hallan afectas a ninguna otra garantía ni han sido objeto de traba alguna, teniendo por ello la plena y libre disponibilidad de las mismas.*

*2°.- Los PIGNORANTES acreditan su titularidad mediante la entrega a la ENTIDAD AGENTE de los títulos representativos y de los certificados de legitimación de los valores pignorados, expedidos (los segundos) por la entidad encargada del registro correspondiente, a solicitud de los titulares de los valores, en los que consta la información relativa a los valores necesaria para la constitución de la prenda, así como, en su caso, la finalidad y plazo de validez, copia de todo lo cual se incorpora como anexo a esta póliza formando parte integrante de la misma.*

*3° - De conformidad con lo previsto en el artículo 10 de la Ley del Mercado de Valores y demás legislación concordante, con respecto a los valores representados por medio de anotaciones en cuenta, la inscripción del gravamen se practicará en el registro correspondiente, una vez haya sido entregada copia de la presente póliza, acompañada del certificado de legitimación a la entidad adherida correspondiente. Esta inscripción equivale al desplazamiento posesorio.*

*Respecto de las acciones de INMOPARK 92, S.A., solicitan los contratantes del Corredor de Comercio Colegiado interviniente, la notificación de la constitución de la presente garantía a la sociedad emisora de los mismos, a fin de que la inscriba en el Libro registro correspondiente y expida, conforme a lo estipulado en el art. 57 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, un certificado acreditativo de que aquéllas se hallan pignoradas en favor de las entidades que conforman el SINDICATO PRESTAMISTA.*

*4°.- Si las acciones representativas del capital social del PRESTATARIO dadas en garantía sufrieran una disminución en su cotización igual o superior al 20 por ciento del valor de cotización de referencia, establecido a estos efectos en 3 euros por acción, las PIGNORANTES y el PRESTATARIO vendrán obligados a ampliar la garantía con otros bienes o valores que sean suficientes, a juicio del SINDICATO PRESTAMISTA, hasta alcanzar el valor actual pignorado, quedando, en caso contrario, facultada la ENTIDAD AGENTE para proceder al cierre o vencimiento anticipado de las obligaciones garantizadas, de acuerdo con lo pactado en el restante clausulado de esta póliza.*

*5°.- Si durante la vigencia de este Contrato los valores pignorados fueran objeto de canje, ampliación, conversión o amortización por cualquier causa admitida en derecho, quedarán igualmente pignorados los nuevos valores que los sustituyan, siéndoles aplicables cuantos pactos se consignan en la presente póliza, a cuyo fin facultan las PIGNORANTES irrevocablemente a la ENTIDAD AGENTE para gestionar dichas operaciones, aunque en el ejercicio de esta facultad pueda incidir en la figura de la autocontratación.*

Loas PIGNORANTES autorizan y apoderan, asimismo, de forma irrevocable a la ENTIDAD AGENTE, con las más amplias facultades para percibir dividendos activos, intereses y rendimientos de cualquier clase que se produzcan como consecuencia de los valores dados en garantía.

6°.- Queda autorizada la ENTIDAD AGENTE para que, por medio de sus apoderados, pueda firmar en nombre de las PIGNORANTES las oportunas pólizas, vendís, órdenes de venta, extractos de cuentas y cuantos documentos ordenando cargos, abonos o transferencias fueren necesarios o convenientes para llevar a buen fin la venta de las acciones pignoradas, aplicando su importe al pago de las obligaciones contraídas con el SINDICATO PRESTAMISTA por el PRESTATARIO, todo ello dé acuerdo con lo establecido en el pacto siguiente.

7°.- Llegado el momento en que sea exigible la obligación garantizada por la prenda constituida en la presente póliza y no habiendo sido satisfecha las misma, podrá la ENTIDAD AGENTE, previo acuerdo de las ENTIDADES PRESTAMISTAS, sin necesidad de comunicárselo a las PIGNORANTES ni al PRESTATARIO, ni de resolución judicial alguna, proceder a la realización de los valores pignorados en cualquiera de las formas admitidas en derecho:

a) Respecto de los valores admitidos a negociación, podrá solicitar directamente la venta de los valores a través de un miembro del correspondiente mercado.

b) Sin perjuicio de ello, en relación con los mismos tipos de valores, podrá acudir al procedimiento previsto en los artículos 322 al 324 del Código de Comercio, en cuyo caso, renuncian desde este momento las PIGNORANTES al plazo señalado en los citados artículos.

c) No obstante, podrá también proceder, respecto a los valores admitidos a negociación en un Mercado Secundario Oficial, y, en todo caso, cuando se trate de valores no cotizables, a la realización de la prenda por ante Notario en subasta pública, conforme a lo previsto en el artículo 1.872 del Código Civil, a cuyo fin deberá notificarlo previamente por conducto notarial al PRESTATARIO y a las PIGNORANTES con una antelación mínima de 48 horas. Para tal supuesto se designa Notario competente cualquiera, a elección de la ENTIDAD AGENTE, con competencia en la plaza del lugar de cumplimiento y, como tipo de salida para la primera subasta, el doble del valor nominal de los respectivos valores pignorados; en caso de quedar desierta la misma, servirá de tipo para la segunda subasta el referido valor nominal.

8°.- El importe obtenido por la realización de los valores pignorados, lo aplicará la ENTIDAD AGENTE, en la cantidad necesaria, al pago de las obligaciones garantizadas por la prenda en proporción a la participación de las ENTIDADES PRESTAMISTAS, realizando a tal %n las imputaciones que considere más convenientes. Si hubiere sobrante, lo pondrá la ENTIDAD AGENTE a disposición de las PIGNORANTES en la forma que éstas indiquen, a salvo siempre del derecho de retención previsto en el artículo 1.866 del Código Civil sobre los valores pignorados o el producto de su venta.

Si el importe líquido obtenido por la venta de los valores pignorados resultara inferior a las cantidades debidas, la ENTIDAD AGENTE aplicará dicho importe, en uso de la facultad de libre imputación de pagos y compensación que expresamente se le concede, a reintegrarse de dichas cantidades debidas, proporcionalmente a la participación de cada una de las ENTIDADES PRESTAMISTAS, por los conceptos que considere oportunos, respondiendo el PRESTATARIO y las FIADORAS SOLIDARIAS con todos sus bienes, según previene el artículo 1.911 del Código Civil, del resto de las obligaciones no satisfechas, de conformidad con lo pactado en la presente póliza.

9º.- De acuerdo con lo establecido en el R.D. 116/92, de 14 de febrero, se precisará para la cancelación de la pignoración el consentimiento unánime de las ENTIDADES PRESTAMISTAS, y en su caso, la restitución de los certificados expedidos y de los títulos que representen los valores pignorados.

10º.- La presente garantía se constituye por plazo indefinido, subsistiendo hasta el momento en que queden íntegramente canceladas las obligaciones derivadas del Préstamo documentado en esta Póliza, en cuyo momento la ENTIDAD AGENTE solicitará de la entidad a cuyo cargo esté el registro en que se hallen inscritos los valores, el levantamiento de la prenda o prestará su conformidad si la solicitud es presentada por las PIGNORANTES.

11º.- La presente prenda, que es mercantil, se regirá, en lo no específicamente previsto en esta póliza, por las normas mercantiles del Código de Comercio y, subsidiariamente, por el Código Civil, y de forma especial por lo dispuesto en la Ley 24/88, de 28 de julio, del Mercado de Valores y R.D. 116/92, de 14 de febrero."

#### **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.**

Durante el ejercicio cerrado el día 31 de octubre de 2000, la firma Arthur Andersen, auditora de las Cuentas Anuales de BAMI, ha facturado los siguientes importes como consecuencia de los trabajos encargados por BAMI:

Concepto	Importes en Pesetas (*)
Por trabajos de auditoría	4.765.000
Por todos los demás conceptos	18.575.000
Importe total	23.340.000

(\*) IVA aparte

Ninguna otra empresa de su grupo, ha facturado cantidad alguna.

## **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 cierre del ejercicio de 1999/2000 no se han producido hechos significativos que modifiquen las previsiones de la Sociedad.

Como consecuencia del acuerdo tomado en Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 26 de octubre de 2000, BAMI ha modificado la fecha de cierre de su ejercicio social, que en lo sucesivo se cerrará el día 31 de diciembre de cada año.

Dicho cambio ha obligado a efectuar un ejercicio social de ajuste, que se inició el día 1 de noviembre de 2000 y se cerró el día 31 de diciembre de 2000.

Durante dicho ejercicio, la facturación ha sido exigua y no representativa de la marcha de la compañía. Al no coincidir en un período tan corto de tiempo finalizaciones de obra, el volumen facturado no representa, el ritmo de avance de la empresa.

En el momento de redactarse este Folleto Informativo no existen estados financieros cerrados que permitan anunciar de forma exacta los resultados de la compañía durante ese período. Se estima que tanto en el caso de BAMI como en el de ZABÁLBURU los resultados sean prácticamente nulos.

En el caso de BAMI, los resultados de la Sociedad en dicho periodo se ven afectados por una facturación reducida y unos gastos financieros elevados, como consecuencia del impacto de la financiación para la adquisición de Inmobiliaria Zabálburu.

En el caso de ZABÁLBURU, los resultados se ven afectados por el hecho de no se finaliza en dicho periodo, ninguna promoción de las que la Sociedad tiene en curso. Asimismo, han debido reconocerse en dicho periodo indemnizaciones adicionales por despidos.

A continuación se presentan agrupados los resultados de BAMI y ZABÁLBURU durante el ejercicio de 1999 a 2000 y los resultados estimados para el ejercicio que va del 1 de noviembre del 2000 a 31 de diciembre del 2000.

## Beneficios Después de Impuestos

(en Millones de Pesetas)

	BAMI	Inmobiliaria Zabálburu
Ejercicio Nov.1999/Oct..2000	+25 (*)	
Período Ene./Oct.2000		713 (*)
Período Nov.2000/Dic.2000	+25 (**)	+0 (**)

(\*) Cifras auditadas (\*\*) Cifras no auditadas

Las cifras que se expresan se derivan del primer cierre de la contabilidad social ya efectuado. El Consejo de Administración anuncia los resultados citados con pleno conocimiento de y consciente que de producirse en ellos variaciones se trataría de mínimos ajustes.

### Hechos relevantes posteriores al cierre del Ejercicio.

El 20 de diciembre del 2000, con posterioridad al cierre del ejercicio 1999/00, BAMI ha hecho efectivo uno de los pagos por la compra realizada el 14 de junio de una serie de parcelas localizadas en Marbella (Málaga), mediante la aportación de la totalidad de las acciones propias que mantenía en su activo a esa fecha.

Como consecuencia de esta operación se procedió a eliminar la reserva por acciones propias constituida a tal efecto, con abono al resto de las partidas de reservas de la Sociedad.

### **VII.2. PERSPECTIVAS DEL EMISOR.**

El Ejercicio del 2001 se plantea para BAMI como un ejercicio de consolidación de la adquisición de Inmobiliaria Zabálburu y materialización de las expectativas de crecimiento de resultados y rentabilidad para el accionista que BAMI ha generado con la adquisición y absorción de Inmobiliaria Zabálburu.

Las líneas principales de acción de la Sociedad, durante el próximo ejercicio serán:

- Equilibrar la estructura de endeudamiento. Con esta finalidad, el Consejo de Administración propuso a la Junta General de Accionistas la ampliación de capital objeto del presente Folleto Informativo. La estructura financiera de la Sociedad después de la ampliación permitirá optimizar los resultados y la capacidad de la Sociedad para acometer nuevas inversiones.
- Fusión de BAMI con ZABÁLBURU. El Consejo de Administración de ambas Sociedades propondrá a las respectivas Juntas de Accionistas la absorción de ZABÁLBURU por parte de BAMI, con la consiguiente extinción sin liquidación de la primera. Se espera proponer a la Junta dicho acuerdo en el primer semestre

del 2001, iniciándose el Proyecto de Fusión, una vez finalizada la operación de ampliación de capital objeto del presente Folleto Informativo.

- Reordenación de la cartera patrimonial de BAMI-ZABÁLBURU. Durante el próximo ejercicio la Sociedad procederá a optimizar la composición y estructura de su cartera patrimonial con el fin de sustituir aquellos inmuebles menos interesantes desde un punto de vista estratégico por inversiones en sectores o en activos con mayor atractivo.
- Potenciación de la actividad de promoción residencial. Si bien la Sociedad no tiene voluntad de incrementar la aportación de la actividad residencial a su margen de explotación, la actual cartera de promociones en curso y de reserva de suelo, permitirá un crecimiento significativo de las ventas de viviendas en el 2001 y 2002, sin necesidad de realizar nuevas adquisiciones de suelo. Las ventas de estos dos ejercicios no se verán afectadas por una posible ralentización del mercado ya que una parte importante de las mismas ya se ha formalizado mediante contratos privados.
- Puesta en funcionamiento de nuevas líneas de negocio. La Sociedad espera durante el próximo ejercicio poner en funcionamiento las nuevas líneas de negocio con el fin de que puedan encontrarse en pleno desarrollo en el medio plazo, entre dos y tres años.

En el aspecto societario, BAMI prevé para el tercer o cuarto trimestre del ejercicio una nueva ampliación de capital.

#### Fusión con Inmobiliaria Zabalburu, S.A

El Folleto Explicativo de la operación de Oferta Pública de Adquisición de Inmobiliaria Zabalburu, contemplaba dos posibilidades de actuación con la participación que BAMI consiguiera a través de dicha OPA:

- a) Escisión de Inmobiliara Zabalburu en dos compañías, de las cuales BAMI absorbería una y la otra permanecía como filial, mecanismo que permitía filializar alguna de las actividades de BAMI.
- b) Absorción directa y total de Inmobiliaria Zabálburu por parte de BAMI.

Posteriormente, se ha determinado que la opción más interesante es la segunda.

En consecuencia, el Consejo de Administración de BAMI, acordó en su sesión del 21 de diciembre del 2000, poner en marcha los mecanismos necesarios para proceder a la fusión por absorción de Inmobiliaria Zabálburu por parte de BAMI, hecho que fue debidamente comunicado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

BAMI se propone iniciar y completar la fusión de BAMI e Inmobiliaria Zabálburu, dentro del Ejercicio 2001. Los efectos de la fusión se resumen brevemente a continuación:

- Inmobiliaria Zabálburu, quedará disuelta sin liquidación, se extinguirá su personalidad jurídica, sus acciones quedarán amortizadas y su patrimonio universal integrado en BAMI.
- Los accionistas minoritarios residuales de Inmobiliaria Zabálburu, aproximadamente un 2,5 % del capital social, recibirán en canje de sus acciones de Inmobiliaria Zabálburu, acciones de BAMI de nueva emisión.
- La operación, sometida a la aprobación por parte de las Juntas Generales de Accionistas de ambas compañías, está sujeta a la normativa legal y a las preceptivas aprobaciones del Registro Mercantil y CNMV, que dicha normativa prevé.

De acuerdo con dicha normativa, las valoraciones de ambas compañías estarán sujetas a la actuación y apreciación de expertos independientes designados por el Registro Mercantil de Madrid, en donde se encuentra el domicilio social de la sociedad absorbente.

Se estima que en el Proyecto de Fusión se determinará que la fecha a partir de la cual las operaciones de ZABÁLBURU se realizarán en nombre de BAMI es el 1 de enero de 2001, contribuyendo de esta forma a la optimización de los resultados del grupo y a la claridad informativa al mercado.

El perfeccionamiento de la operación de fusión anunciada requiere la aprobación previa por parte de las entidades prestamistas del Préstamo Sindicado firmado el día 11 de agosto de 2000, por las implicaciones de modificación de las garantías aportadas ya que parte de los valores pignorados se extinguirán en el acto de la fusión.

El Consejo de Administración de BAMI confía que la reducción a la mitad, del principal de dicho préstamo que está previsto efectuar con los fondos procedentes de la Ampliación de Capital, objeto de este Folleto Informativo y la positiva apreciación que las Entidades Prestamistas hagan de la mejora cualitativa de la estructura empresarial de ambas entidades que se producirá al fusionarse, les recomiende acceder a la fusión en el calendario que BAMI se propone.

#### Política de dividendos

El Consejo de Administración entiende que la remuneración regular de los accionistas, es razón existencial de su actividad mercantil. En este sentido considera preciso el pago de dividendo anual a sus accionistas.

Tal como quedó expuesto, en el Folleto Explicativo correspondiente a la ampliación de capital que realizó la Sociedad en marzo de 1999, la política de dividendos

combina la prudencia financiera, condicionando los dividendos a la obtención de los resultados estimados, con la voluntad de retribuir a los accionistas de la Sociedad.

En el Folleto Explicativo mencionado, se explicitó el compromiso de poner en práctica dicha política de dividendos si el ejercicio de 1999 cumplía con los objetivos de resultados que se había marcado el Consejo de Administración.

En el ejercicio de 1999 se obtuvieron unos resultados de 795 millones de pesetas, por encima de los 750 millones de pesetas que el Consejo de Administración marcó como objetivo al comienzo del mismo. En abril del 2000, cumpliendo el acuerdo de la Junta General de accionistas se procedió al reparto de 8 pesetas brutas por acción en circulación.

En el ejercicio del 99/2000, tal como ya se preveía en el Folleto Explicativo correspondiente a la Oferta Pública de Adquisición, no se podrá proceder al reparto de dividendos como consecuencia del nacimiento del fondo de comercio, derivado de la adquisición de INMOBILIARIA ZABÁLBURU.

La emisión de las nuevas acciones mediante la ampliación de capital objeto del presente Folleto Informativo, incorporará a la sociedad un volumen de fondos propios por primas de emisión, que constituyen reservas de libre disposición para la sociedad. Con toda probabilidad estas reservas serán superiores al fondo de comercio de la adquisición, con lo que desaparecerá el impedimento técnico-legal para poder pagar dividendo.

En dichas circunstancias si el resultado del ejercicio 2001 es positivo y suficiente y los Sres. Accionistas lo aprueban en Junta General, BAMI reemprendería el pago de dividendo.

Es intención de la sociedad mantener una política de dividendos estable mediante la fijación de un porcentaje flexible de reparto respecto a los resultados netos de la sociedad ("Pay out"), que esté en torno al 35% de los resultados.

Como es obvio, esta política de dividendos podrá ser modificada en situaciones excepcionales como ha sido la adquisición de ZABÁLBURU o bien por que los accionistas, en Junta General, así lo acordaran.

### **Nueva ampliación de capital**

Para poder llevar a la práctica la adquisición de Inmobiliaria Zabálburu, los accionistas de BAMI han visto suprimido el dividendo con cargo al ejercicio 1999/2000 y han tenido que renunciar, en aras de los intereses sociales, al derecho de suscripción preferente que les correspondía en la emisión de nuevas acciones objeto del presente Folleto Informativo.

El Consejo de Administración entiende que BAMI ha de ser en todo momento fiel a sus accionistas. Por ello y para compensarles de los lucros perdidos en las dos

ocasiones expuestas, el Consejo de Administración acordó con fecha de 18 de enero de 2001, proponer a la Junta General de Accionistas, la aprobación de una ampliación de capital en condiciones consideradas ventajosas para sus accionistas.

La propuesta se concretará en una Ampliación de Capital a razón de 1 acción nueva por cada 10 acciones antiguas poseídas. Las nuevas acciones se emitirán sin prima es decir a su valor nominal de 1,86 Euros por acción.

La operación debería desarrollarse durante el cuarto trimestre del presente año 2001, pero su fecha de ejecución queda condicionada a la necesaria aprobación por parte de los Sres. Accionistas en Junta General y al calendario de la operación de fusión anunciada, que por razones técnicas debe precederle y debe estar previa y completamente cerrada.

BAMI, S.A. INMOBILIARIA  
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

---

Joaquín RIVERO VALCARCE  
Presidente