

**ADVERTENCIA EXPRESA DE LA CNMV**  
**EN RELACIÓN CON EL SUPLEMENTO AL FOLLETO INFORMATIVO DE LA**  
**OFERTA PÚBLICA DE SUSCRIPCIÓN DE BAMI .**

**De conformidad con el artículo 20.6 del Real Decreto 291/92 de 27 de marzo sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores, modificado por el Real Decreto 2590/98, de 7 de diciembre, se advierte que:**

1. La CNMV no ha contrastado la razonabilidad de las hipótesis consideradas en el informe realizado por la Sociedad Emisora, que se adjunta en el Suplemento al Folleto Informativo, sobre las estimaciones de facturación y resultados en los ejercicios venideros, toda vez que se encuentran fundamentadas en hechos futuros e inciertos que impiden ofrecer a los potenciales inversores una mínima garantía sobre la evolución de los resultados de la Sociedad.
2. La CNMV considera que el carácter incierto de las hipótesis tomadas en consideración en el mencionado informe que se adjunta al Suplemento del Folleto Informativo, requiere que los potenciales suscriptores de la emisión valoren adecuadamente la naturaleza y consecuencias de la inversión que se propone.

---

## SUPLEMENTO AL FOLLETO INFORMATIVO

De acuerdo con el apartado IV.5.2 del Folleto Informativo completo de la Oferta Pública de Suscripción de 49.997.422 acciones de BAMI, verificado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el día 23 de enero de 2001, les comunicamos los siguientes hechos significativos que no estaban contenidos en el mencionado Folleto a efectos de que consten como Suplemento a dicho Folleto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.3 del Real Decreto 291/92 de Emisiones y OPV.

- 1. Previsiones de facturación y resultados consolidados del Grupo.** BAMI ha realizado una previsión de la facturación y resultados consolidados, de BAMI y ZABÁLBURU, para los próximos tres ejercicios.

Se ha incluido como anexo al presente Suplemento al Folleto Informativo de la Oferta Pública de Suscripción de BAMI, el Informe Especial de Revisión de los Estados Financieros Presupuestados, realizado por BAMI, en el que se detallan las distintas hipótesis utilizadas para dicha previsión, así como la aportación de cada una de las líneas de negocio actuales de la Sociedad a dicha facturación y resultados.

A continuación se resumen los principales datos de dichas previsiones:

	2001		2002		2003	
	<u>Facturación</u>	<u>Resultado</u>	<u>Facturación</u>	<u>Resultado</u>	<u>Facturación</u>	<u>Resultado</u>
Patrimonio	2.652.855	2.844.994	2.630.025	3.053.861	2.893.027	3.101.248
Promoción	24.137.234	5.152.804	31.860.442	6.457.451	36.639.508	7.426.068
Gastos generales		-2.275.273		-2.290.778		-2.336.594
Gastos financieros		-2.012.000		-1.452.000		-1.092.000
Resultados extraordinarios		-147.987		0		0
Impuesto sobre sociedades		0		-1.539.837		-2.650.173
<b>Total</b>	<b>26.790.089</b>	<b>3.562.538</b>	<b>34.490.467</b>	<b>4.228.697</b>	<b>39.532.535</b>	<b>4.448.549</b>

La formulación de dichas previsiones así como el efecto y las distintas hipótesis formuladas por BAMI, han sido verificadas por un experto independiente, si bien, la preparación de dichas previsiones es responsabilidad exclusiva de BAMI. En el anexo al presente Suplemento se ha incluido el Informe Especial de Análisis de los Estados Financiero Revisados, realizado a tal efecto por un experto independiente.

Las citadas previsiones reflejan el juicio de BAMI basado en las circunstancias actuales de los factores que ésta considera como más significativos para el Grupo y de su evolución más probable, pero pueden no cumplirse dada la posibilidad de que surjan hechos o circunstancias no previstos que den lugar a variaciones importantes entre estos estados financieros presupuestados y las cifras que finalmente se produzcan. Incluso en el caso de que ocurran los sucesos anticipados por las asunciones e hipótesis antes indicadas, es aún probable que los resultados reales difieran de los proyectados, en la medida que los eventos anticipados frecuentemente no ocurren tal y como se prevén, dando lugar a variaciones que pudieran ser significativas.

- 2. Plan de desinversiones.** Dentro de las previsiones de resultados de la Sociedad, que constan en el Informe Especial de Revisión de los Estados Financieros Presupuestados, se incluye un plan de desinversiones cuyo efecto en los resultados y en la evolución futura de la Sociedad es significativo. El plan de desinversiones netas, y las plusvalías estimadas por la Sociedad se resume a continuación (en millones de pesetas):

	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>
Desinversión neta	4.000	6.000	0
Plusvalías estimadas	560	780	534

Las plusvalías consideradas han sido estimadas sobre el valor actualizado de los inmuebles. A la fecha de firma de este Suplemento, la mayor parte de las ventas de inmuebles prevista para el año 2001 se encuentra comprometida.

- 3. Residencias de estudiantes.** BAMI está actualmente en negociaciones avanzadas para adquirir un porcentaje significativo, entre el 20% y el 35% de la sociedad CAMPUS PATRIMONIAL, S.A..

Esta sociedad fue constituida, con el objeto de invertir en inmuebles destinados a residencias para estudiantes, por un importante grupo financiero español, que se encargaría de la aportación de financiación, un conjunto de cajas de ahorro francesas, que aportaría la experiencia adquirida en el mercado francés y una garantía avalada de ingresos por alquiler para las inversiones, y una empresa inmobiliaria francesa que se encargaría de la búsqueda de solares y construcción de las residencias.

Hasta el momento la sociedad no ha realizado ninguna inversión debido a las limitaciones del grupo inmobiliario francés para formar un equipo en España capaz de encargarse de la búsqueda de suelo y de la construcción de los inmuebles. Consecuentemente, el resto de accionistas de CAMPUS PATRIMONIAL barajó recientemente la posibilidad de incorporar un socio inmobiliario con suficiente experiencia y en el mercado español y a tal efecto

se han mantenido negociaciones para la incorporación de BAMI, como accionista inmobiliario de CAMPUS PATRIMONIAL.

BAMI adquiriría su participación, en caso de acordarlo finalmente así el Consejo de Administración de BAMI y de CAMPUS PATRIMONIAL, mediante la suscripción de parte de las acciones que CAMPUS PATRIMONIAL emitirá en una próxima ampliación de capital, de 10 millones de euros (1.664 millones de pesetas), a realizar en un plazo no superior a tres meses, desembolsándose de forma inicial un 25% de la ampliación.

Además de la suscripción de BAMI, esta ampliación será suscrita por todos los accionistas actuales de CAMPUS PATRIMONIAL, excepto el grupo inmobiliario francés.

BAMI actuará como accionista inmobiliario, en sustitución del grupo inmobiliario francés, encargándose de la búsqueda y gestión urbanística del suelo, así como de la construcción y entrega de las residencias, de acuerdo con los criterios marcados por CAMPUS PATRIMONIAL. Asimismo, BAMI, como accionista de la Sociedad, participará, de acuerdo con su participación como inversor en los inmuebles que finalmente se desarrollen.

Si bien no existe, por el momento, un plan concreto de inversiones, CAMPUS PATRIMONIAL, estima necesario construir y poner en funcionamiento un mínimo de dos residencias durante el 2001, lo que supondría una inversión de aproximadamente 1.700 millones de pesetas.

- 4. Inversión en el extranjero.** BAMI ha manifestado su interés por desarrollar la actividad patrimonialista de la Sociedad, mediante la inversión en inmuebles situados en mercados geográficos que ofrezcan un potencial de rentabilidad suficiente para sus inversiones, si bien, no existe en la actualidad ninguna inversión comprometida o en un grado de avance suficiente para que pueda ser considerada como ultimada.

BAMI cuenta con un conjunto de ofertas que ha recibido como fruto a su labor de búsqueda de nuevas oportunidades de inversión. Esta búsqueda se ha concentrado hasta el momento en dos mercados geográficos que se consideran especialmente atractivos por parte de la Sociedad:

- Londres. Se han recibido diversas ofertas, que actualmente están en estudio, para la adquisición de diversos inmuebles situados en la ciudad de Londres. Destaca la oferta realizada por parte de la Sociedad BERKELEY, sociedad cotizada en el mercado londinense, para la compra de parte o de la totalidad de un paquete de inmuebles por un valor de hasta 32,7 millones de libras, 8.545 millones de pesetas aproximadamente.
- Berlín. En este mercado BAMI ya cuenta con una inversión en curso y se están estudiando distintas ofertas para nuevas inversiones que podrían suponer en el futuro una inversión en nuevos solares para la

construcción de edificios de oficinas, similares al edificio de la Sociedad que ya está en construcción.

Ninguna de las ofertas en estudio está en un grado de avance suficiente en el momento de la firma del presente Suplemento, ni tampoco se estima que puedan estar ultimadas en un futuro próximo.

En el caso de que alguna de dichas negociaciones se cerrara en el futuro, con la consecuente adquisición del algún activo significativo, la Sociedad haría pública tal información, de acuerdo con lo previsto para la divulgación de hechos relevantes.

#### **IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA QUE ASUME LA RESPONSABILIDAD DEL SUPLEMENTO AL FOLLETO INFORMATIVO.**

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, asume la responsabilidad del contenido de este Suplemento al Folleto Informativo y declara la veracidad de los datos e informaciones contenidos en el mismo y que no se omite ningún dato relevante ni se induce a error.

BAMI, S.A. INMOBILIARIA  
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

---

Joaquín RIVERO VALCARCE  
Presidente

**DECLA.....**

..../...

**DECLARACIÓN DE LA ENTIDAD COORDINARORA GLOBAL-DIRECTORA.**

*D. Rafael Bermejo Blanco, cuya firma consta al pié, en representación del BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A., Entidad Coordinadora Global - Directora de la Oferta Pública y del Sindicato de Aseguramiento, con carácter solidario hace constar:*

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

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

---

Rafael Bermejo Blanco