

# **CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES A CONSIDERAR SOBRE LA EMISIÓN DE VALORES**

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

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

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

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

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

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

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

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

La mencionada OPA viene motivada por la resolución adoptada por el Consejo de la CNMV con fecha 19 de mayo de 2003, que impuso la suspensión de los derechos políticos correspondientes a la participación de BAMI en

Metrovacesa hasta la formulación por BAMI de una oferta pública de adquisición sobre al menos un 10% del capital social de Metrovacesa.

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

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

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

Una vez finalizada la suscripción, el Consejo de Administración acordará el cierre de la Emisión, lo que se hará constar en acta notarial de

conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 del Reglamento del Registro Mercantil.

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

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

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

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

- (viii) Valores que puedan suscribirse en caso de ejercicio de la opción de conversión: Las nuevas acciones que se emitan para atender la conversión serán acciones ordinarias de BAMI de 1,86 euros de valor nominal cada una. Con carácter excepcional, BAMI se reserva la facultad de atender las solicitudes de conversión de las Obligaciones, total o parcialmente, mediante entrega a sus titulares de acciones viejas ya en circulación, respetando en todo caso la igualdad de trato de todos los titulares de Obligaciones que sean convertidas en una misma fecha.
- (ix) Admisión a negociación oficial: Las Obligaciones serán admitidas a negociación oficial en las cuatro Bolsas de Valores españolas en el plazo máximo de 20 días hábiles bursátiles desde la Fecha de Desembolso, y las acciones que, en su caso, se emitan para atender la conversión en el

plazo máximo de dos meses desde la fecha de cierre de cada periodo de conversión.

- (x) Garantías de la Emisión: Las Obligaciones no gozarán de ninguna garantía especial distinta de la del patrimonio universal de la Sociedad. Son obligaciones simples a las que será aplicable el régimen de prelación establecido en el artículo 288 de la Ley de Sociedades Anónimas. .

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

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

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

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

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

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

Miles de Euros

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

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

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

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

Miles de Euros

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

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

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

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

#### Estructura de Capital de Bami

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

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

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

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

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

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

#### Ratios Estructura Financiera

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

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

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

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

Miles de Euros

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

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

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

\*Tipo de interés nominal del 3% anual

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

Miles de Euros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Compromisos y garantías referentes a la actividad ordinaria inmobiliaria

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

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

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

Preferencia de otros créditos sobre las Obligaciones

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

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

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

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

#### Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Dotación de la Reserva Legal

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

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

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

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

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

##### Fondo de Comercio

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

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

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

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

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