

MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES
DE LA
OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES
DE
INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.
FORMULADA POR
BAMI, S.A., INMOBILIARIA DE
CONSTRUCCIONES Y TERRENOS.

Modificación autorizada por la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES el día 14 de julio del 2000, de la Oferta inicial de BAMI, autorizada el 9 de mayo del 2000.

De conformidad con lo establecido en la Ley 24/1998 de 28 de julio, del Mercado de Valores, y en el Real Decreto 1197/1991, de 26 de Julio, sobre régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de valores.

INDICE

Introducción

I Elementos subjetivos modificados.

- Personas responsables del presente documento

II Elementos objetivos modificados.

- Valores a los que se extiende la Oferta modificada
- Contraprestación ofrecida por los valores
- Número de valores a los que se extiende la Oferta modificada
- Garantías ofrecidas por BAMI
- Declaración relativa a un posible endeudamiento de BAMI o ZABÁLBURU

III Elementos formales modificados.

- Plazo de aceptación de la Oferta modificada
- Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta modificada

IV Otras informaciones modificadas.

- Finalidad perseguida con la adquisición
- Puesta a disposición del Documento de la Oferta así como el presente Documento de la modificación.

ANEXOS

Acreditación garantía de la Oferta modificada

Modelo anuncio de la modificación a publicar

Certificados de acuerdos para promover la modificación de la Oferta.

DOCUMENTO
DE LA MODIFICACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN
DE ACCIONES DE INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.
FORMULADA POR
BAMI, S.A., INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

INTRODUCCIÓN

Con fecha 27 de junio de 2000, el Consejo de Administración de BAMI ha acordado modificar las condiciones de la Oferta Pública de Acciones formulada sobre parte de las acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A., autorizada el pasado 9 de mayo de 2000 por la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES.

Se adjunta como anexo al presente documento copia de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de BAMI para la modificación de la Oferta inicial.

Tales modificaciones se refieren fundamentalmente al precio de la Oferta, que se eleva en más de un 5% sobre el precio ofrecido por la oferta competidora formulada por FADESA y otros, y a la extensión de la Oferta desde el 49,99% hasta el 100% del capital de ZABÁLBURU.

Con anterioridad a la decisión, BAMI había alcanzado un acuerdo para la financiación de la operación en su nuevo tamaño, con las entidades BANCO POPULAR ESPAÑOL y SOCIEDAD ESPAÑOLA DE BANCA DE NEGOCIOS (EBN BANCO). El contrato de financiación fue firmado el día 30 de junio e incluye prestación de aval sindicado ante la CNMV y dirección y aseguramiento de préstamo sindicado a 18 meses para cubrir el desembolso de la liquidación de la OPA..

El presente documento recoge aquellos extremos del Folleto Explicativo de la Oferta inicial que han sufrido modificación con referencia expresa a cada uno de los epígrafes del citado Folleto a los que afecta. Dichas modificaciones tienen por objeto mejorar las condiciones de la Oferta inicial antes señalada. Las modificaciones se describen con la misma precisión, extensión y exactitud que los epígrafes originales modificados.

Los restantes epígrafes del Folleto de la Oferta inicial que no aparecen en el presente Documento permanecen sin modificación alguna, siendo plenamente aplicables a la Oferta.

D) Personas responsables del presente Documento.

La responsabilidad del contenido del presente Documento, es asumida por D. Joaquín Rivero Valcarce, con DNI 31.513.093-B. Ha sido especialmente facultado para

redactar, modificar y suscribir el presente Documento, en virtud de los oportunos acuerdos sociales y poderes, emitidos por la Sociedad Oferente, que figuran en los anexos.

Suscribe el presente Documento, D. Joaquín RIVERO VALCARCE, haciendo uso de las mencionadas facultades, quien asume la responsabilidad de su contenido y declara que, no se omite ningún hecho significativo, ni se incluyen informaciones, que puedan inducir a error alguno.

Se hace constar, que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley 24/1998 del Mercado de Valores, la incorporación a los registros de la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES de este Documento y sus anexos, sólo implica que contienen toda la información requerida por la normativa vigente y en ningún caso determinará responsabilidad de la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, por la falta de veracidad contenida en dichos documentos.

II. ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA.

A) Valores a los que se extiende la Oferta

1. El capital social de ZABALBURU está constituido por 23.686.540 acciones de 1,50 euros de valor nominal, con un valor total de 35.529.810 euros.

La presente Oferta se extiende a 23.686.540 acciones de ZABÁLBURU representativas del 100% de su capital social.

Las acciones de ZABÁLBURU están admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y negociadas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

2. La Sociedad Afectada por la presente Oferta, no ha emitido obligaciones convertibles en acciones ni otros instrumentos similares que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones. Tampoco existen acciones sin voto o de clases especiales en la Sociedad Afectada.
3. Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser entregadas con todos los derechos políticos y económicos, cualquiera que sea su naturaleza, que pudieran corresponder a las mismas en el momento de la presentación de esta Oferta ante la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES y deberán ser transmitidas libres de cargas y gravámenes y derechos de tercero que limiten sus

derechos, económicos o políticos, o su transmisibilidad, por persona legitimada para transmitirlos.

B) Contraprestación ofrecida por los valores.

1. Contraprestación: BAMI ofrece a los accionistas de ZABÁLBURU la cantidad de 12,97 euros (2.158 Pesetas), por cada acción de ZABÁLBURU. La contraprestación será hecha efectiva en metálico.

En el supuesto de que se repartiese o acordase repartir cualquier dividendo entre el momento de la presentación de la Oferta y antes de que finalice la tramitación de la misma, la contraprestación a la que se refiere el párrafo anterior, es decir, 12,97 euros por acción, se reducirá en el importe del dividendo bruto repartido.

2. Equivalencia de prestaciones: Si durante el plazo de aceptación de la Oferta, la Sociedad Afectada, acordase una modificación de su capital social, del valor nominal o cualquier otra característica de sus títulos o de los derechos que les corresponden a éstos, emitiera obligaciones u otros valores convertibles en acciones o que den derecho a su adquisición o suscripción, o adoptara cualquier otra medida que afectase al valor de las acciones objeto de la presente Oferta Pública de Adquisición, se ajustará el precio ofrecido, 12,97 euros por acción de ZABÁLBURU, con la autorización de la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, en los términos establecidos en el artículo 22 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, de manera que se mantenga la equivalencia de las prestaciones y del porcentaje mínimo del capital social que se pretende adquirir previstos en el presente Documento.

C) Número, máximo y mínimo, a los que se extiende la presente Oferta.

- a) Número máximo de valores

La presente Oferta se extiende a 23.686.540 acciones, representativas de un 100% capital social de ZABÁLBURU en el momento de realizarse la presente Oferta.

- b) Número mínimo de valores

El número mínimo de valores a cuya adquisición está condicionada la efectividad de la presente Oferta es de 9.474.615 acciones, representativas del 39,99% del capital social de ZABÁLBURU en el momento de realizarse la presente Oferta.

- c) BAMI, así como los miembros de su órgano de administración y personal de alta dirección, manifiestan su compromiso de no adquirir, por sí o por persona interpuesta, acciones de ZABÁLBURU, fuera del procedimiento de Oferta

Pública prevista en el presente Documento, desde la presentación hasta la liquidación de la Oferta. Asimismo, manifiesta su compromiso de no realizar adquisiciones de acciones de ZABÁLBURU, directa o concertadamente durante los seis meses siguientes a contar desde la publicación del resultado de la Oferta, que la obligaran a la realización de una Oferta Pública de Acciones, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 30.2 del RD 1197/91.

Queda excluida de este compromiso la adquisición y conversión de bonos convertibles y la adquisición de nuevas acciones en el ejercicio del derecho de suscripción preferente, en tanto en cuanto con dichas adquisiciones o conversiones, no se supere la participación alcanzada, mediante la presente Oferta Pública.

E) Garantías constituidas por BAMI para la liquidación de la Oferta.

Con el fin de garantizar la ejecución y pago de la parte de la contraprestación ofrecida, consistente en efectivo, BAMI ha presentado ante la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, documentación acreditativa de la constitución de aval sindicado por un importe máximo de 307.214.423,80 euros (51.116.179.118 pesetas), emitido por BANCO POPULAR ESPAÑOL, CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO, CAJA DE AHORROS DE CASTILLA LA MANCHA, CAJA DE AHORROS DE VALENCIA CASTELLON Y ALICANTE (BANCAJA), CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA (CAJA SUR), CAJA DE AHORROS PROVINCIAL SAN FERNANDO DE SEVILLA Y JEREZ y MONTE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE HUELVA Y SEVILLA.

El citado aval cubre todas las obligaciones de pago de BAMI, que resulten de la presente Oferta. En los anexos al presente Documento se incluye copia del mismo.

F) Declaración relativa a un posible endeudamiento de BAMI o ZABÁLBURU para la financiación de la Oferta.

La financiación inmediata del importe de la compraventa que resulte de la presente Oferta Pública de Adquisición, se efectuará mediante un préstamo sindicado, que sustituye al préstamo sindicado previsto en el contrato de financiación de la oferta inicial. En este sentido, BAMI alcanzó un acuerdo de aval y financiación con BANCO POPULAR ESPAÑOL y SOCIEDAD ESPAÑOLA DE BANCA DE NEGOCIOS (EBN BANCO). Dicho acuerdo quedó plasmado con fecha 30 de junio último, con la firma de un único contrato de aval, compromiso de financiación, mandato de dirección y aseguramiento de un préstamo sindicado por un importe máximo de 52.000 millones de Pesetas, suscrito por BAMI, BANCO POPULAR, EBN BANCO, las entidades

mencionadas en el apartado E) anterior y las personas físicas y jurídicas que se mencionan en el cuadro siguiente de esta misma hoja.

La sindicación del préstamo será dirigida por BANCO POPULAR y EBN BANCO que han recibido mandato firme por parte de BAMI y la completa suscripción del préstamo, ha quedado asegurada por la misma relación de entidades mencionada en el apartado E) anterior.

Se tratará de un préstamo sindicado con vencimiento a 18 meses, garantizado por el patrimonio actual y futuro de BAMI y que conllevará como garantía suplementaria específica, entre otras, la pignoración de las acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU adquiridas.

Adicionalmente, accionistas de BAMI han pignorado a favor de las entidades prestamistas, un total de 10.099.382 acciones de BAMI, representativas de un 40,39% del capital social.

La relación de los accionistas que han realizado dicha pignoración se muestra a continuación (*):

Accionista	Acciones pignoradas	% del capital de BAMI
Fllerbos Beheer, B.V. ⁽¹⁾	3.717.165	14,87%
Beheer en Beleggingsmaatschappij Cumana, B.V. ⁽²⁾	3.214.573	12,86%
Stenberg Holding, B.V. ⁽³⁾	1.946.777	7,79%
Inmopark 92, S.A. ⁽⁴⁾	890.069	3,56%
Joaquín Rivero Valcarce	9.648	0,04%
Helena Rivero López de Carrizosa	321.150	1,28%
Total	10.099.382	40,39%

- (1) La pignoración de las acciones de BAMI fue acordada por los Administradores mancomunados de la compañía, Sres. Ernst-Pieter Knüpfer y Williem Vlot. Firmó el contrato de pignoración, en su representación y en virtud de apoderamiento notarial expreso D. Joaquín Rivero Valcarce.
- (2) La pignoración de las acciones de BAMI fue acordada por los Administradores mancomunados de la compañía, Sr. Gaspar Boot y Sra. Johanna Marie Walgemoed. Firmó el contrato de pignoración, en su representación y en virtud de apoderamiento notarial expreso D. Miguel Bermudo de la Ercilla.
- (3) La pignoración de las acciones de BAMI fue acordada por los Administradores mancomunados de la compañía, Sres. D.J.G.Niezing y F.M.Lhoest. Firmó el contrato de pignoración, en su representación y en virtud de apoderamiento notarial expreso D. Pedro Antonio Ruiz Pérez.

(*) Se advierte al lector del error cometido en la redacción del Folleto Explicativo de la Oferta Inicial en cuyo apartado I) C, pág. 5, se incluyeron cifras erróneas en las acciones de BAMI poseídas por los accionistas significativos. Los datos correctos son los contenidos en el presente documento de modificación.

- (4) Firmó el contrato de pignoración, D. Joaquin Rivero Valcarce ejerciendo sus facultades vigentes de Administrador Único.

La pignoración de las acciones de BAMI no supone reducción ni traslado del ejercicio de los derechos políticos de los accionistas relacionados en la tabla anterior dado que los derechos de voto de las acciones quedan en poder de los titulares de las acciones sin limitación alguna para su ejercicio.

La pignoración de las acciones de ZABALBURU adquiridas, no supondrá reducción ni traslado del ejercicio de los derechos políticos de BAMI. Los plenos derechos de voto de las acciones de ZABALBURU adquiridas quedarán en poder de BAMI.

El contrato de financiación no incluye ninguna limitación ni condición especial, distinta de las habituales en préstamos sindicados de esta naturaleza, que obliguen a BAMI al cumplimiento de determinados ratios financieros, que limiten su capacidad para repartir dividendos o que obliguen al mantenimiento de determinados accionistas en la Sociedad. No existen pactos o acuerdos de ningún tipo externos a dicho contrato de financiación que pudieran modificar el sentido de dicho contrato.

Asimismo, no existe pacto, compromiso o acuerdo de ningún tipo, expreso o presunto, entre BAMI o terceros allegados o concertados y las entidades relacionadas en el apartado E) del presente documento, o cualquier entidad que pudiera asegurar el préstamo sindicado, por el que dichas entidades pudieran llegar a ser accionistas de BAMI, de forma directa o indirecta, como consecuencia del citado préstamo y su cancelación.

El importe de principal de dicho préstamo, quedará determinado por el resultado de la operación de Oferta Pública de Adquisición. En el caso de que BAMI adquiriera el 100% de las acciones de ZABÁLBURU el importe prestado por las citadas entidades será de 52.000 millones de pesetas, mientras que si únicamente se alcanza el mínimo al que se condiciona la Oferta, del 39,99% de las acciones de ZABÁLBURU, el importe prestado será de 20.795 millones de pesetas.

En el caso hipotético de que BANCO POPULAR ESPAÑOL o EBN BANCO, no pudiesen cerrar la sindicación del préstamo, las entidades firmantes del aseguramiento, harán efectivo, por cuenta de la Sociedad Oferente, el importe total de la Oferta Pública de Adquisición, recibirán las garantías mencionadas a título único y se convertirán en acreedores de la misma, por el total del importe.

La firma del contrato de préstamo y sus datos relevantes, serán hechos públicos en el momento de su firma, mediante el registro en la CNMV, del oportuno hecho significativo.

Satisfecho en cada uno de los casos, mediante el principal del préstamo, el importe resultante de la presente Oferta Pública de Adquisición, la Sociedad Oferente, estudiará con el horizonte de 18 meses hasta su vencimiento, la financiación

permanente que permitirá su reembolso. En el contrato de financiación se establecen las vías por las cuales se procederá a la amortización, anticipada o no, del préstamo sindicado:

- A través de una ampliación de capital a realizar por BAMI por un mínimo del 29% del importe del préstamo. BAMI se ha comprometido a designar a BANCO POPULAR como entidad directora global del 50% de la operación de ampliación de capital que en su caso se realice.
- A través de la venta de activos de BAMI, por un mínimo del 29%.
- El resto se amortizará a través de una refinanciación o sindicación de nuevo préstamo con garantía hipotecaria otorgada por BAMI que cubra, al menos, una 140% del importe del 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. BAMI podrá recurrir, si así lo estima conveniente y si cuenta con la debida aprobación de la Junta General de Accionistas, a otras formas de captación de recursos no especificadas en el contrato de financiación, como por ejemplo, la emisión de obligaciones, emisión de obligaciones convertibles u emisión de otros activos financieros similares.

No existe pacto, compromiso o acuerdo de ningún tipo, expreso o presunto, entre BAMI o terceros allegados o concertados y las entidades relacionadas en el apartado E) del presente documento, o cualquier entidad que pudiera asegurar el préstamo sindicado, por el que dichas entidades, mediante la suscripción de un instrumento financiero que BAMI emita en el futuro, pudiesen llegar a ser accionistas de BAMI, de forma directa o indirecta, como consecuencia de la suscripción contemplada.

La Sociedad Oferente podría, mediante el recurso inmediato a alguno de las vías de financiación mencionadas, amortizar anticipadamente una parte del préstamo recibido. En el momento de redactarse este Documento y ante la diversa casuística existente, la Sociedad Oferente no puede anticipar el plan final de reestructuración de la deuda derivada de la presente Oferta modificada.

De esta Oferta Pública de Adquisición no ha de derivarse ningún endeudamiento para la Sociedad Afectada, que, en modo alguno, está previsto haya de participar en su financiación, sin perjuicio de lo que resulte de la posible fusión, a la que se hace referencia, en el capítulo V de este documento.

En el caso de que el porcentaje finalmente alcanzado sea superior al mínimo al cual se condiciona la Oferta modificada, los efectos en la cuenta de resultados de BAMI son proporcionales al porcentaje de participación alcanzado en ZABÁLBURU, que por los términos de la misma estará entre un 100% y un 39,99% del capital social. Los efectos son los siguientes:

- 1) Incremento de los gastos financieros** en BAMI, como consecuencia del endeudamiento derivado de la adquisición. El importe desembolsado será de un máximo de 51.116 millones de pesetas, en cuyo caso el importe del préstamo será de 52.000 millones de pesetas. El plazo del crédito es de 18 meses, si bien BAMI espera amortizar una parte importante del mismo de forma anticipada a su vencimiento.

De mantenerse vivo el préstamo sindicado, por el importe máximo mencionado, hasta su vencimiento, los gastos financieros previstos son de 4.524 millones de pesetas (para los 18 meses de vida del préstamo). De estos gastos aproximadamente 754 millones de pesetas corresponderían al ejercicio en curso, que finaliza el 31 de octubre del 2000, 3.031 millones corresponderían al ejercicio económico 2000/01 y el resto al ejercicio económico 2001/02.

Si el porcentaje alcanzado es del 39,99% el total de intereses estimados para los 18 meses es de 1.809 millones de pesetas.

- 2) Amortización del fondo de comercio.** Tal como establecen las normas de Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas el fondo de comercio resultante de la adquisición, es decir, la diferencia entre el precio de adquisición y el valor neto contable, deberá ser asignado en la medida de lo posible a un mayor valor de los activos adquiridos correspondiente con el valor de mercado de los mismos.

De acuerdo con la tasación a precios de mercado, realizada por un experto independiente, contenida en el último informe anual de ZABÁLBURU correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1999, el valor de tasación del patrimonio de ZABÁLBURU a dicha fecha es de 53.334 millones de pesetas, siendo su valor en libros de 36.065 millones de pesetas, por lo que la plusvalía latente antes de impuestos es de 17.269 millones de pesetas y después de impuestos de 12.261 millones de pesetas, una vez aplicada una tasa impositiva efectiva del 29% como consecuencia de la corrección monetaria del inmovilizado prevista en la Ley del Impuesto sobre Sociedades que permite corregir en libros a efectos fiscales.

La valoración de los activos de ZABÁLBURU a 31 de diciembre de 1999 y el cálculo de las plusvalías latentes netas de impuestos se muestra a continuación:

Valor de los activos de ZABÁLBURU.

(Importes en pesetas)

	Valor de tasación ⁽¹⁾	Valor en libros ⁽²⁾	Plusvalía latente	Reducción por Impuestos ⁽³⁾	Plusvalía de consolidación
Patrimonio en renta	31.162.418.101	20.744.941.624	10.417.476.477	3.021.068.178	7.396.408.299
Promociones terminadas	346.669.932	166.253.421	180.416.511	52.320.788	128.095.723
Solares	18.568.740.275	12.412.549.046	6.156.191.229	1.785.295.456	4.370.895.773
Promociones en curso	3.255.770.798	2.741.061.326	514.709.472	149.265.747	365.443.725
Total	53.333.599.106	36.064.805.417	17.268.793.689	5.007.950.170	12.260.843.519

(1): Tasación independiente incluida en la memoria de Inmobiliaria Zabálburu, S.A., correspondiente al ejercicio cerrado de 1999.

(2): Valor contable, neto de amortizaciones a 31 de diciembre de 1999 de los activos inmobiliarios relacionados.

(3): Impuesto de sociedades aplicable.

El fondo de comercio derivado de la adquisición se determinará por la diferencia entre el valor de adquisición y el valor que resulte de incrementar el valor contable neto de ZABALBURU en las plusvalías latentes netas de impuestos existentes en los activos de la Sociedad.

De acuerdo con este criterio, el fondo de comercio resultante de la adquisición estimado, en función del porcentaje finalmente adquirido se muestra a continuación:

Determinación del fondo de comercio.	Adquisición 100%	Adquisición 39,99%
Valor neto contable de ZABÁLBURU	36.064.923.930	14.425.968.049
Plusvalías netas de impuestos	12.260.843.519	4.904.336.890
Valoración patrimonio neto	48.325.767.449	19.330.304.939
Valor de adquisición	51.116.179.118	20.446.469.489
Fondo de comercio resultante	2.790.411.669	1.116.164.550
Amortización anual ^(*)	139.520.583	55.808.227

(*) Amortización en 20 años, plazo máximo permitido por la Ley de Sociedades Anónimas, con la nueva redacción dada por la Ley del Mercado de Valores.

3) Participación de BAMI en los resultados de ZABÁLBURU. En función del porcentaje finalmente adquirido, BAMI computará la parte de resultados de ZABÁLBURU que le corresponda. En el caso de que adquiriera un porcentaje inferior al 50%, estos resultados se contabilizarán como resultado proveniente de sociedades puestas en equivalencia. Si se adquiere un porcentaje superior al 50% todos los componentes de la cuenta de resultados de ZABÁLBURU se integrarán con los de BAMI, reconociéndose aquella parte que pueda atribuirse a socios externos. En el caso de que el porcentaje alcanzado sea superior al 90%, dado que se podrá aplicar la consolidación fiscal, o bien si se procede a la fusión de las dos sociedades, el crédito fiscal de BAMI podrá compensarse con los resultados obtenidos en ZABÁLBURU.

Los resultados alcanzados por ZABÁLBURU en el último ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1999, han sido de 1.418.607.325 pesetas. Tomando este resultado como ejemplo a BAMI le correspondería contabilizar en sus ingresos 1.418 millones de pesetas, en caso de alcanzar un 100% del capital social de ZABÁLBURU y de 567 millones en el caso de alcanzar un 39,99%.

El efecto final en los resultados de BAMI depende del porcentaje de participación finalmente alcanzado en la Oferta. Una vez liquidada la Oferta y conocido el resultado de la misma, se hará público el efecto de la adquisición sobre los resultados de BAMI.

A modo de ejemplo se muestra la estimación de los resultados de BAMI para el ejercicio en curso, que finaliza el 31 de octubre del 2000, partiendo de la previsión actual de resultados de la Sociedad y teniendo en cuenta los efectos derivados de la adquisición, explicados anteriormente.

Puesto que no se cuenta con una estimación cierta de los resultados de ZABÁLBURU se ha utilizado el resultado de esta sociedad obtenido en el último ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1999. Asimismo, no se ha considerado la reducción de gastos financieros tras la probable refinanciación, ni las sinergias que puedan derivarse de una posible integración de las dos sociedades (en el caso de que se adquiriera un porcentaje de control).

- A. Adquisición de un porcentaje superior al 50%. Los resultados de ZABÁLBURU, así como el balance de situación se integrarán por el método de integración global de forma que la totalidad de los ingresos y gastos de ZABÁLBURU se contabilizarán como ingresos y gastos de BAMI.

**Estimación de los resultados de BAMI, S.A.
Adquisición 100%.**

	Pesetas
Resultado antes de impuestos de BAMI ⁽¹⁾	1.100.000.000
Resultado antes de impuestos de ZABÁLBURU ⁽²⁾	2.146.517.064
Suma de resultados	3.246.517.064
Intereses préstamo	-3.016.000.000
Amortización fondo comercio	-139.520.583
Resultado conjunto antes de impuestos	90.996.481
Impuestos ⁽³⁾	0
Resultado conjunto neto de impuestos	90.996.481

(1) Estimación actual de los resultados de BAMI para el ejercicio en curso, que finaliza el 31 de octubre del 2000, que ha sido comunicado como hecho significativo a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

(2) Resultados antes de impuestos de ZABÁLBURU a 31 de diciembre de 1999.

(3) No se devengará impuesto de sociedades como consecuencia del crédito fiscal con el que cuenta BAMI.

- B. Adquisición de un porcentaje inferior al 50%. En este caso los resultados de ZABÁLBURU se integrarían en los de BAMI como resultados procedentes de participaciones puestas en equivalencia. A modo de ejemplo, se muestra el efecto de una adquisición del 39,99%, mínimo al que se condiciona la Oferta.

**Estimación de los resultados de BAMI, S.A.
Adquisición 39,99%.**

	Pesetas
Resultado antes de impuestos de BAMI ⁽¹⁾	1.100.000.000
Resultado de sociedades puestas en equivalencia ⁽²⁾	567.442.930
Intereses préstamo	-1.206.110.000
Amortización fondo comercio	-55.808.227
Resultado conjunto antes de impuestos	405.524.703
Impuestos ⁽³⁾	0
Resultado conjunto neto de impuestos	405.524.703

(1) Estimación actual de los resultados de BAMI para el ejercicio en curso, que finaliza el 31 de octubre del 2000, que ha sido comunicado como hecho significativo a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

(2) 39,99% de los resultados netos de ZABÁLBURU del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1999.

(3) No se devengará impuesto de sociedades como consecuencia del crédito fiscal con el que cuenta BAMI.

Es necesario tener en cuenta que en ambos casos el efecto negativo calculado sería el máximo que puede derivarse de la presente oferta para BAMI para los próximos 12 meses, ya que no se ha considerado, con el fin de no complicar el ejemplo, que la Sociedad podrá realizar una amortización anticipada de la financiación de la adquisición, que eliminaría, total o parcialmente, el gasto por intereses del total del efecto conjunto en la cuenta de resultados de BAMI, ni las posibles sinergias que pudieran obtenerse de la probable integración de las dos sociedades en el caso de adquirir un porcentaje de control sobre ZABÁLBURU.

La presente adquisición supone el reconocimiento de un fondo de comercio de un máximo de 2.790 millones de pesetas. Las reservas de libre disposición de BAMI, a 31 de octubre de 1999, eran de 1.084 millones de pesetas. Por lo tanto, la Sociedad tendrá limitada su capacidad para repartir dividendos de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas, mientras las reservas de libre disposición con las que cuente la Sociedad sean inferiores al saldo de fondo de comercio pendiente de amortizar.

Las reservas de libre disposición podrán verse incrementadas por la distribución de los resultados que la sociedad obtenga, sujeta a la aprobación de la Junta General de Accionistas, bien por operaciones ordinarias o por operaciones de venta de activos de BAMI con plusvalías latentes. Las reservas también podrán incrementarse por ampliaciones de capital con prima de emisión o por el reconocimiento de plusvalías latentes en un hipotético proceso de fusión.

III. ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA

A) Plazo de aceptación.

La Oferta inicial formulada por BAMI tenía un plazo de aceptación de un mes y por solicitud de BAMI este plazo de aceptación inicial fue ampliado sucesivamente hasta completar el plazo máximo de dos meses previsto en el artículo 19 del Real Decreto 1197/91, de 26 de julio. Dicho plazo inicial está sujeto en todo caso a la prórroga automática prevista en el artículo 35 del citado Real Decreto.

En consecuencia y teniendo en cuenta el plazo de aceptación de la Oferta competidora formulada por FADESA y otros que finaliza el próximo día 4 de agosto del 2000, el plazo de aceptación de la Oferta inicial de BAMI mejorada de acuerdo con lo contenido en el presente documento queda automáticamente prorrogada al plazo indicado, es decir, hasta el 4 de agosto del 2000 inclusive.

B) Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación.

Declaraciones de aceptación

Salvo que exista declaración expresa en contrario, sujeta a los mismos requisitos que para las declaraciones de aceptación de la Oferta inicial, se entenderá que los destinatarios de la Oferta de BAMI que la hubieran aceptado con anterioridad se adhieren a la Oferta modificada de BAMI.

Por lo demás, se mantiene en todos sus términos el contenido de este epígrafe del Folleto explicativo de la Oferta inicial formulada por BAMI.

V. OTRAS INFORMACIONES

A) Finalidad perseguida con la adquisición.

El acuerdo del Consejo de Administración de BAMI, de modificar la Oferta inicial ampliándola al 100% del capital de ZABALBURU, significa la adopción de un objetivo más ambicioso que el anterior y una ampliación del horizonte de la finalidad perseguida.

Si antes BAMI se proponía la asunción de un rol de accionista significativo pero minoritario en una compañía administrada por un accionista de referencia histórico, ahora se plantea la asunción del accionariado de referencia, con un diáfano propósito de control e integración, en una BAMI con nuevo tamaño empresarial.

En la Oferta inicial, BAMI aportaba mediante su OPA, liquidez a los accionistas minoritarios, de una forma alternativa a la exclusión planteada por la propia ZABALBURU y pretendía conseguir, el propósito de BAMI de inversión, en un paquete importante de patrimonio en alquiler, de forma indirecta, pero rápida y consolidable.

En la nueva situación, BAMI, decide ampliar su objetivo, asumiendo con el apoyo de sus accionistas de referencia, un compromiso financiero de mayor amplitud para un empeño estratégico más ambicioso. La decisión comporta asimismo la asunción de las posibles consecuencias fiscales derivadas del Artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores.

Las posibilidades de BAMI de influir en el futuro de ZABALBURU, están ligadas a la posición accionarial adquirida a través de la Oferta Pública, aquí modificada.

Hay principios generales, que regirán dicha actuación en todos los casos, que se mencionan a continuación:

- BAMI se propone ejercer los derechos políticos derivados de su nueva posición accionarial, con la solicitud de los puestos en el Consejo de Administración que correspondan al porcentaje de capital adquirido.
- BAMI no se propone la modificación de los estatutos sociales de ZABALBURU. Ello quedaría exceptuado en lo necesario, en los casos de fusión y fusión-escisión.
- En cuanto a la cartera de activos, BAMI se propone una reestructuración de parte de la misma, con enajenaciones o intercambios, con propósito de concentración geográfica y optimización de los costes de gestión.
- BAMI considera que la eficiencia de ZABALBURU en su labor de promoción es mejorable y se propone su mejora.
- Salvo en el caso de extinción por fusión, de la personalidad jurídica de ZABALBURU, BAMI tiene la intención de que las acciones de la primera, continúen cotizando en las cuatro bolsas españolas y negociadas en el Mercado Continuo.

Si como consecuencia de la Oferta Pública las acciones de ZABÁLBURU, dejaran de cumplir los requisitos para la permanencia de su negociación en las Bolsas, BAMI se compromete a adoptar en el plazo máximo de 15 meses desde la finalización de la Oferta Pública, las medidas necesarias para el mantenimiento de la liquidez de las acciones en el mercado y en caso de no poder cumplir tal objetivo, a promover la exclusión de cotización de las acciones de ZABÁLBURU en cumplimiento de la normativa aplicable.

Para concretar la materialización de dichas finalidades en futuras actuaciones es necesario diferenciar dos escenarios de resultado de la Oferta:

1) Adquisición de un porcentaje inferior al de control (mitad de los derechos de voto).

En esta situación, y tal como se indicó en el folleto explicativo de la oferta inicial, los propósitos de la Sociedad Oferente, respecto del futuro de la Sociedad Afectada son:

- Solicitar de la Sociedad Afectada, el puesto o puestos, en su Consejo de Administración, que pudiesen corresponder a la posición accionarial conseguida, con la Oferta Pública de Adquisición de acciones.

- Colaborar con los gestores de la Sociedad Afectada, en lo que esté al alcance de los representantes de la Sociedad Oferente, para la mejor consecución de los fines sociales y continuidad de ZABALBURU.
- La Sociedad Oferente no se propone modificar artículo alguno de los estatutos sociales de la Sociedad Afectada, no tiene prevista operación alguna, de ningún tipo, en la cual intervengan los activos de la Sociedad Afectada y tiene interés en que las acciones de la Sociedad Afectada continúen cotizando en las cuatro bolsas españolas.

No se descartaría, posteriormente, con apoyo de otros accionistas de ZABALBURU, llegar a grados de integración de actividades que permitan aprovechar la complementariedad entre las dos sociedades, que si bien operan en el mismo ámbito, tienen especialidades diferenciadas. En el momento de redactarse el presente Folleto, la Sociedad Oferente, no tiene intención, propósito ni acuerdo alguno, en este sentido, en ningún grado de desarrollo.

2) Adquisición de un porcentaje superior al de control.

En esta situación, BAMI ejercería sus derechos políticos proporcionalmente al porcentaje adquirido, alcanzando el control y la responsabilidad de la gestión de la Sociedad, convirtiéndose en el socio de referencia de la misma.

La gestión inmediata de BAMI estaría enfocada, como es lógico, al aumento de la rentabilidad para el accionista, principalmente a través de la mejora de los márgenes de explotación obtenidos en la actividad de promoción y en la reducción de los gastos generales de la Sociedad.

BAMI propondrá a las respectivas Juntas de Accionistas la integración de las actividades de las dos Sociedades. No está definida la forma jurídica que se utilizaría para este objetivo. Existen esencialmente, dos alternativas para esta integración:

- Fusión de las dos sociedades. BAMI absorbería en el futuro, y siempre que fuera aprobado por las respectivas Juntas Generales, a ZABÁLBURU que quedaría de esta forma extinguida sin liquidación. Esta alternativa permite la plena integración de las actividades de las dos sociedades y el óptimo aprovechamiento de las sinergias existentes entre ambas.
- Escisión-fusión de ZABÁLBURU, absorbiendo BAMI una parte importante del patrimonio y actividad de la primera y conservando ZABALBURU su personalidad jurídica (probablemente bajo nuevo nombre) y parte de su antigua actividad, con o sin aportación por parte de BAMI de alguno de sus activos (p.ej. los hoteles, actualmente propiedad de BAMI).

BAMI se compromete a adoptar en el plazo máximo de 15 meses desde la finalización de la Oferta Pública, las medidas necesarias para el mantenimiento de la liquidez de las acciones en el mercado y en caso de no poder cumplir tal objetivo, a promover la exclusión de cotización de las acciones de ZABÁLBURU en cumplimiento de la normativa aplicable. Es previsible que durante el período transitorio de baja liquidez, BAMI solicite para las acciones de ZABALBURU, su paso a negociarse en el Mercado Continuo bajo la modalidad de doble “fixing” diario.

No deben descartarse nuevas posibilidades o alternativas cuya aparición está en función de acontecimientos futuros, especialmente con aquellos relacionados con:

- a) Porcentaje finalmente adquirido de ZABÁLBURU.
- b) Diseño final, evolución y resultado de la ampliación de capital que previsiblemente realizará BAMI.
- c) Resultado de operaciones de venta de activos que BAMI pueda llevar a cabo.
- d) Anuncios y propuestas que puedan producirse por parte de terceros, ante las nuevas situaciones.

En el momento de redactarse el presente Folleto, BAMI, no tiene proyecto, intención ni propósito alguno, en ningún grado de estudio ni desarrollo, distinto a los aquí relacionados. Tampoco BAMI conoce la existencia de proyectos ni propuestas que tercero alguno, tenga en estudio o preparación que puedan representar una alternativa distinta a las planteadas.

En todo caso, la decisión por una u otra alternativa, así como la decisión por una alternativa no prevista en el momento de presentar este documento de Modificación de Condiciones de Oferta Pública será debidamente comunicado a la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES y puesto en conocimiento de los accionistas de ambas sociedades y del mercado en general.

B) Puesta a disposición del Folleto explicativo inicial y documento de modificación.

Ejemplares del presente documento y sus anexos, que irán unidos al Folleto explicativo de la Oferta inicial y sus anexos, estarán a disposición de los interesados en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, en el domicilio social de BAMI, c/ Recoletos, 20 (28001 Madrid), en el domicilio social de ZABÁLBURU, Plaza de España, 4, piso 3º (48011 Bilbao), en el domicilio social de EUROPEA POPULAR DE INVERSIONES, S.V.B., S.A., a partir del día siguiente a la publicación del primer anuncio de la modificación de la Oferta inicial.

Igualmente estará para consulta en la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, Paseo de la Castellana, 19 (28046 Madrid).

Se adjunta, entre los anexos al presente Documento, el texto del anuncio de la modificación, que será publicado, según establece el artículo 36.2.b) y 18 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio.

**BAMI, S.A. INMOBILIARIA
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS**

Joaquín RIVERO VALCARCE
Presidente

FOLLETO EXPLICATIVO
DE LA
OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES
DE
INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.
QUE FORMULA
BAMI, S.A., INMOBILIARIA DE
CONSTRUCCIONES Y TERRENOS.

De conformidad con lo establecido en la Ley 24/1998 de 28 de julio, del Mercado de Valores, y en el Real Decreto 1197/1991, de 26 de Julio, sobre régimen de las Ofertas Públicas de Adquisición de valores.

INDICE

- I Elementos subjetivos de la Oferta.
- II Elementos objetivos de la Oferta.
- III Elementos formales.
- IV Otras informaciones

ANEXOS

Acreditación garantía de la Oferta.

Modelo anuncios a publicar

Certificados de acuerdos para promover la Oferta.

Certificación Texto Refundido de los Estatutos Sociales de BAMI.

Auditoría de BAMI correspondiente al último ejercicio cerrado y auditado.

Información económico financiera de BAMI correspondiente al primer trimestre económico del ejercicio 1999/2000

**FOLLETO EXPLICATIVO
DE LA OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN
DE ACCIONES DE INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.
QUE FORMULA
BAMI, S.A., INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS**

I. ELEMENTOS SUBJETIVOS DE LA OFERTA.

A) Denominación y domicilio de INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A.

La Sociedad afectada por la presente Oferta Pública de adquisición de acciones es INMOBILIARIA ZABÁLBURU, S.A., en adelante ZABÁLBURU, con domicilio social en Plaza de España número 4, piso 3º, 48011, Bilbao.

Su CIF es A-48/055420 y está inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya en el tomo 402, libro 156, folio 226, hoja nº1.934..

El objeto social de ZABÁLBURU, según resulta del artículo 2º de los Estatutos Sociales, es el siguiente:

"La Sociedad tendrá como objeto social la adquisición, promoción, construcción, rehabilitación, venta y arrendamiento, por cuenta propia o de terceros, de toda clase de inmuebles o inmuebles, rústicos y urbanos, así como la actividad de hostelería y turística.

Las actividades antes enumeradas podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente de modo indirecto, es decir, mediante la creación o participación en otras sociedades de objeto análogo."

B) Denominación, objeto y domicilio social de BAMI, S.A., INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS.

La Sociedad oferente es BAMI, S.A., INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS, en adelante BAMI, domiciliada en la calle Recoletos, 20, 28001 de Madrid.

Su CIF es A-28011997 y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 10.124, libro 8.705, folio 141, Hoja nº 1.044.

Se acompaña como Anexo al presente Folleto, certificado del Texto Refundido de los Estatutos Sociales, como resumen y extracto de su evolución registral.

Como documento de soporte del mismo ha sido aportado a la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, certificación del Registro Mercantil de Madrid acreditando la válida constitución y existencia de la Sociedad Oferente y del texto vigente de sus Estatutos Sociales.

El objeto social de BAMI, según resulta del Artículo 4º de los Estatutos Sociales vigentes, es el siguiente:

- 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.

C) Entidades que pertenecen al mismo grupo que el Oferente.

BAMI no forma parte de Grupo de Sociedades alguno.

El accionariado significativo de BAMI, está constituido por las entidades siguientes:

(Tabla en la hoja siguiente)

Accionista	Acciones	Participación
Belegginbsmaatschappij Cumana, B.V.	3.525.155	16,92 %
Stenberg Holding, B.V.	2.407.752	11,56%
Flierbos Beheer, B.V.	3.613.766	17,34%

D. Joaquín Rivero Valcarce controla, a los efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, un total de 4.384.072 acciones representativas de un 21,04% del capital social de BAMI. De forma directa es titular de 9.578 acciones, un 0,046% del capital social, e indirectamente controla, a través de Flierbos Beheer, B.V., Inmopark 92, S.A. y Helena Rivero López de Carrizosa, 4.374.494 acciones, representativas de un 20,995% del capital social de BAMI.

Los tres accionistas significativos, no tienen ninguna acción concertada con sus participaciones y cada uno de ellos está representado independientemente, en el Consejo de Administración.

BAMI posee participaciones en Sociedades, destinadas a necesidades de su actividad inmobiliaria. Un detalle de dichas participaciones a 31 de octubre de 1999, se muestra a continuación:

Sociedad	Capital Social	Constitución	Resultado 1999	Fondos propios	% Participación	Valor participación	Valor libros
Hotel Aldeamayor, S.A.	10.000	Jun-96	-40	9.924	85%	8.435,4	8.500
Club Golf de Aldeamayor, S.A.	10.000	Oct-97	-12	9.988	100%	9.988	9.950

Los datos de capital social, resultado a 31 de octubre de 1999, fondos propios, valor de la participación y valor en libros están expresados en miles de pesetas.

D) Personas responsables del presente Folleto.

La responsabilidad del contenido del presente Folleto Explicativo, es asumida por D. Joaquín Rivero Valcarce, con DNI 31.513.093-B. Ha sido especialmente facultado para redactar, modificar y suscribir el presente Folleto, en virtud de los oportunos acuerdos sociales y poderes, emitidos por la Sociedad Oferente, que figuran en los Anexos al presente Folleto.

Suscribe el presente Folleto, D. Joaquín RIVERO VALCARCE, haciendo uso de las mencionadas facultades, quien asume la responsabilidad de su contenido y declara que,

no se omite ningún hecho significativo, ni se incluyen informaciones, que puedan inducir a error alguno.

Se hace constar, que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley 24/1998 del Mercado de Valores, la incorporación a los registros de la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES de este Folleto y sus anexos, incluyendo los estados financieros del Oferente, sólo implica que contienen toda la información requerida por la normativa vigente y en ningún caso determinará responsabilidad de la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, por la falta de veracidad contenida en dichos documentos.

E) Relación de participaciones detentadas por BAMI y de otras sociedades que actúen por cuenta de BAMI o concertadamente con ella, y por los miembros del órgano de administración de BAMI en el capital de ZABÁLBURU.

Se hace constar expresamente que ni BAMI, ni ninguna de las Sociedades en las que participa, ni otras personas que actúen por su cuenta o concertadamente con ella, ni los miembros de sus órganos de administración, tienen participación directa o indirecta en el capital social de ZABÁLBURU.

F) Valores de BAMI en poder de ZABÁLBURU.

No existe constancia por parte de BAMI de que ZABÁLBURU sea titular de ningún valor de BAMI.

G) Acuerdos entre BAMI y los miembros del Consejo de Administración de ZABÁLBURU

No existe ningún acuerdo ni pacto de cualquier naturaleza, entre BAMI o las Sociedades en las que participa y los miembros del Consejo de Administración de ZABÁLBURU, ni se ha reservado ventaja específica a dichos miembros por parte de BAMI, ni ha llegado a ningún tipo de acuerdo o pacto con los accionistas de ZABÁLBURU, que afecten a la misma.

H) Información sobre la actividad y la situación económico financiera de BAMI.

BAMI, al no formar parte de grupo alguno, únicamente realiza estados financieros individuales. Se aportan los estados financieros individuales auditados de BAMI cerrados a 31 de octubre de 1999 en los anexos al presente Folleto.

La opinión de los auditores de la compañía que figura en los anexos al presente Folleto, no contiene salvedad alguna, indicando que las cuentas anuales individuales del ejercicio cerrado de 1999 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de BAMI a 31 de octubre de 1999 y de los resultados de sus operaciones y de los resultados obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual cerrado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados, que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

Balance de situación individual de los tres últimos ejercicios

(Tabla en la hoja siguiente)

BALANCE DE SITUACIÓN COMPARATIVO DE BAMI, S.A.

Ejercicios de 1999, 1998 y 1997 cerrados a 31 de octubre.

(Importes en millones de Pesetas)

ACTIVO	31.10.99	31.10.98	31.10.97
Inmovilizado			
Gastos de establecimiento	178	59	0
Inmovilizaciones inmateriales	1	1	0
Inmovilizaciones materiales	3.452	350	288
Inmovilizaciones financieras	124	95	0
Acciones propias	88	0	0
Efectos a cobrar a largo plazo	0	0	5
Total	3.844	505	293
Activo circulante			
Existencias	15.807	9.478	3.092
Deudores	5.456	3.430	319
Inversiones financieras a cp	1.365	242	0
Tesorería	939	425	227
Ajustes por periodificación	0	0	8
Total	23.566	13.576	3.646
Total Activo	27.411	14.081	3.939
PASIVO	31.10.99	31.10.98	31.10.97
Fondos propios			
Capital suscrito	7.751	6.459	3.219
Prima de emisión	1.085	0	0
Reservas	8	0	0
Reserva por acciones propias	120		
Resultados negativos anteriores	0	-571	-50
Resultado del ejercicio	796	578	-697
Total	9.759	6.467	2.472
Ingresos a dist. en varios ejercicios	0	1	0
Provisiones para riesgos y gastos	132	132	120
Acreeedores a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	5.561	614	958
Acreeedores comerciales	233	259	2
Otros acreeedores	14	14	0
Total	5.807	887	960
Acreeedores a corto plazo			
Emisión de obligaciones y bonos a corto plazo	1.060	0	0
Deudas con entidades de crédito	5.762	2.669	10
Acreeedores comerciales	4.257	3.357	234
Otras deudas no comerciales	72	48	123
Deudas con empresas del grupo y asociadas	4	0	0
Provisiones por op. De tráfico	524	520	0
Ajustes por periodificación	33	0	20
Total	11.712	6.594	387
Total pasivo	27.411	14.081	3.939

Como se puede observar el total del balance a 31 de octubre de 1999 asciende a 27.411 millones de pesetas, es decir, algo más de seis veces y media del tamaño del balance a 31 de octubre de 1997.

Este incremento se ha producido como consecuencia del proceso de intenso crecimiento que ha experimentado la Sociedad en estos años y ,especialmente, como consecuencia de la incorporación del patrimonio universal de las sociedades ALGETARES, S.L., GOLF DE ALDEAMAYOR, S.A., BENALMAR 2.000, S.L. Y ALVA 94, S.A. con ocasión de la fusión por absorción que BAMI realizó de dichas Sociedades.

El total de activos y pasivos incorporados con ocasión de la fusión fue de 8.209 millones de pesetas. El patrimonio neto incorporado a BAMI fue de 3.240 millones de pesetas. Como canje a los activos y pasivos absorbidos BAMI amplió su capital mediante la emisión de 10.453.131 acciones con un valor nominal de 310 pesetas por acción, por un valor de 3.240 millones de pesetas.

Si bien los efectos de la fusión, son con fecha del balance de fusión, es decir, el 30 de junio de 1997, la fusión no quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid hasta el 8 de septiembre de 1998. Por ello las cuentas anuales auditadas del ejercicio cerrado a 31 de octubre de 1997 no incluían todavía los patrimonios de las sociedades absorbidas.

Asimismo, en marzo de 1999 se realizó una ampliación de capital de aproximadamente 2.500 millones de pesetas, mediante la emisión de 4.167.096 acciones con un precio de emisión de 3,60 euros por acción.

El resto del crecimiento del volumen de existencias gestionadas, de 3.092 a 15.807 millones de pesetas, como de los inmuebles en renta , aproximadamente 3.000 millones de inversión en 1998/99, no financiado por los incrementos de fondos propios mencionados se ha financiado mediante el incremento de la financiación a través de fondos ajenos.

A continuación se puede observar la evolución en los tres últimos ejercicios del volumen y composición del endeudamiento de la Sociedad.

(Cuadro en la hoja siguiente)

Evolución endeudamiento

Ejercicios de 1999, 1998 y 1997 cerrados a 31 de octubre.
(Importes en millones de Pesetas)

	31.10.99	31.10.98	31.10.97
Deudas con Entidades de crédito	5.561	614	958
Obligaciones y Bonos a largo plazo	0	0	0
Otras deudas financieras a largo plazo	14	14	0
Endeudamiento financiero a largo plazo	5.575	627	958
Emisión de Obligaciones y Bonos a Corto	0	0	0
Deudas con Entidades de crédito	5.762	2.669	10
Endeudamiento financiero a corto plazo	5.762	2.669	10
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO	11.337	3.297	968
+ Inversiones financieras temporales	1.365	242	0
+ Tesorería	939	425	227
= Disponible	2.304	668	227
= ENDEUDAMIENTO FIN. NETO	9.033	2.629	741
+/- Financiación neta Grupo a largo plazo	0	0	0
+/- Financiación neta Grupo a corto plazo	4	0	0
= TOTAL ENDEUDAMIENTO FIN. NETO	9.038	2.629	741
Fondos propios/endeudamiento fin. Bruto	0,86	1,96	2,55
Fondos propios/endudamiento fin. Neto total	1,08	2,46	3,34
Endeudamiento fin. Bruto/deudas totales	65%	44%	72%
Endeudamiento fin.C.P./Endeudamiento bruto	51%	81%	1%
Disponible/Endeudamiento financiero C.P.	0,40	0,25	22,70

(Sigue en la hoja siguiente)

Cuenta de resultados de los tres últimos ejercicios comparados.

CUENTA DE RESULTADOS COMPARATIVA DE BAMI S.A.

Ejercicios de 1999, 1998 y 1997, cerrados a 31 de octubre.

(Importes en millones de Pesetas)

	31.10.99	31.10.98	31.10.97
Ingresos de explotación	8.024	6.156	1.632
Ventas	6.756	6.115	1.641
Ingresos por arrendamientos	140	14	33
Devoluciones sobre ventas	0	-4	-53
Existencias incorporadas al inmovilizado	2	24	0
Aumento existencias	1.093	0	0
Otros ingresos	33	7	10
Gastos de explotación	7.114	5.457	2.038
Reducción de existencias	0	1.321	1.666
Aprovisionamientos	6.632	3.470	380
Gastos de personal	435	329	157
Dotaciones amortizaciones	81	27	26
Variación provisiones	-173	207	-405
Otros gastos	139	104	214
Resultado de explotación	910	700	-406
Resultados financieros	-134	-111	-167
Beneficio actividades ordinarias	776	588	-573
Resultados extraordinarios	20	-10	-124
Beneficios antes de impuestos	796	578	-697
Impuesto sobre sociedades	0	0	0
Resultado del ejercicio	796	578	-697

La evolución de los negocios de la Sociedad ha permitido un incremento sustancial del nivel de facturación, por encima de los 6.500 millones de pesetas en el ejercicio de 1998/99, frente a los 1.641 millones del ejercicio de 1996/97. De forma similar los resultados netos han pasado de prácticamente 700 millones de pérdidas a 795,7 millones de pesetas de beneficios.

II. ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA OFERTA.

A) Valores a los que se extiende la Oferta

1. El capital social de ZABALBURU está constituido por 23.686.540 acciones de 1,50 euros de valor nominal, con un valor total de 35.529.810 euros.

La presente Oferta se extiende a 11.843.269 acciones de ZABÁLBURU representativas del 49,99% del total de su capital social.

Las acciones de ZABÁLBURU están admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y negociadas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

2. La Sociedad Afectada por la presente Oferta, no ha emitido obligaciones convertibles en acciones ni otros instrumentos similares que pudieran dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones. Tampoco existen acciones sin voto o de clases especiales en la Sociedad Afectada.
3. Las acciones a las que se extiende la Oferta deberán ser entregadas con todos los derechos políticos y económicos, cualquiera que sea su naturaleza, que pudieran corresponder a las mismas en el momento de la presentación de esta Oferta ante la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES y deberán ser transmitidas libres de cargas y gravámenes y derechos de tercero que limiten sus derechos, económicos o políticos, o su transmisibilidad, por persona legitimada para transmitirlos.

B) Contraprestación ofrecida por los valores.

1. Contraprestación: BAMI ofrece a los accionistas de ZABÁLBURU la cantidad de 12,25 euros (2.038,23 Pesetas), por cada acción de ZABÁLBURU. La contraprestación será hecha efectiva en metálico.

En el supuesto de que se repartiese o acordase repartir cualquier dividendo entre el momento de la presentación de la Oferta y antes de que finalice la tramitación de la misma, la contraprestación a la que se refiere el párrafo anterior, es decir, 12,25 euros por acción, se reducirá en el importe del dividendo bruto repartido.

2. Equivalencia de prestaciones: Si durante el plazo de aceptación de la Oferta, la Sociedad Afectada, acordase una modificación de su capital social, del valor nominal o cualquier otra característica de sus títulos o de los derechos que les corresponden a éstos, emitiera obligaciones u otros valores convertibles en acciones o que den derecho a su adquisición o suscripción, o adoptara cualquier

otra medida que afectase al valor de las acciones objeto de la presente Oferta Pública de Adquisición, se ajustará el precio ofrecido, 12,25 euros por acción de ZABÁLBURU, con la autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en los términos establecidos en el artículo 22 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, de manera que se mantenga la equivalencia de las prestaciones y de los porcentajes máximo y mínimo del capital social que se pretende adquirir previstos en el presente Folleto Explicativo.

C) Número, máximo y mínimo, a los que se extiende la presente Oferta.

a) Número máximo de valores

La presente Oferta se extiende a un número máximo de valores de 11.843.269 títulos, representativos de un 49,99% capital social de ZABÁLBURU en el momento de realizarse la presente Oferta.

b) Número mínimo de valores

El número mínimo de valores a cuya adquisición está condicionada la efectividad de la presente Oferta es de 9.474.615 acciones, representativas del 39,99% del capital social de ZABÁLBURU en el momento de realizarse la presente Oferta.

c) BAMI, así como los miembros de su órgano de administración y personal de alta dirección, manifiestan su compromiso de no adquirir, por sí o por persona interpuesta, acciones de ZABÁLBURU, fuera del procedimiento de Oferta Pública prevista en el presente Folleto Explicativo, desde la presentación hasta la liquidación de la Oferta. Asimismo, manifiesta su compromiso de no adquirir acciones de ZABÁLBURU, directa o concertadamente durante los seis meses siguientes a contar desde la publicación del resultado de la Oferta, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 23.3 y 30.2 del RD 1197/91.

Queda excluida de este compromiso la adquisición y conversión de bonos convertibles y la adquisición de nuevas acciones en el ejercicio del derecho de suscripción preferente, en tanto en cuanto con dichas adquisiciones o conversiones, no se supere la participación alcanzada, mediante la presente Oferta Pública.

d) Reglas de distribución y prorrateo

Si el número total de valores comprendidos en las declaraciones de aceptación hubiese superado el límite máximo de la Oferta se realizará un prorrateo de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Distribución lineal. Se comenzará la distribución adjudicando a cada aceptación un número igual de títulos, que será el que resulte de dividir el 25 por 100 del total de la Oferta entre el número de aceptaciones.

Las aceptaciones que se hubiesen realizado por un número inferior al mencionado en el párrafo precedente se atenderán íntegramente. Se considerará como una sola aceptación las diversas que hubiese podido realizar, directa o indirectamente, una sola persona física o jurídica.

2. Distribución del exceso. La cantidad no adjudicada según la distribución lineal, se distribuirá de forma proporcional al número de valores comprendidos en cada aceptación.

Sin perjuicio de la coordinación que proceda, de acuerdo con lo previsto en el artículo 29.2 del Real Decreto 1197/91, el desarrollo de las labores que exija el prorrateo se encomienda a la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid.

E) Garantías constituidas por BAMI para la liquidación de la Oferta.

Con el fin de garantizar la ejecución y pago de la parte de la contraprestación ofrecida, consistente en efectivo, BAMI ha presentado ante la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, documentación acreditativa de la constitución de aval bancario por un importe máximo de 145.080.045,25 euros (24.139.288.409 pesetas), emitido por BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A..

El citado aval cubre todas las obligaciones de pago de BAMI, que resulten de la presente Oferta. En los anexos al presente Folleto se incluye copia del mismo.

F) Declaración relativa a un posible endeudamiento de BAMI o ZABÁLBURU para la financiación de la Oferta.

La financiación inmediata del importe de la compraventa que resulte de la presente Oferta Pública de Adquisición, se efectuará mediante un préstamo sindicado, para cuya dirección, BANCO POPULAR ESPAÑOL, ha recibido ya, mandato firme por parte de BAMI, S.A. INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS.

Se tratará de un préstamo sindicado con vencimiento a un año, garantizado por el patrimonio actual y futuro de la Sociedad Oferente y que conllevará como garantía suplementaria específica la pignoración de las acciones de INMOBILIARIA ZABÁLBURU adquiridas.

El importe de principal de dicho crédito, quedará determinado por el resultado de la operación de Oferta Pública de Adquisición.

En el caso hipotético de que BANCO POPULAR ESPAÑOL, no pudiese cerrar la sindicación del préstamo, BANCO POPULAR ESPAÑOL, en virtud del aval presentado, hará efectivo, por cuenta de la Sociedad Oferente, el importe total de la Oferta Pública de Adquisición, recibirá las garantías mencionadas a título único y se convertirá en acreedor de la misma, por el total del importe.

La firma del contrato de préstamo y sus datos relevantes, serán hechos públicos en el momento de su firma mediante el registro en al CNMV, del oportuno hecho significativo.

Satisfecho en cada uno de los casos, mediante el principal del préstamo, el importe resultante de la presente Oferta Pública de Adquisición, la Sociedad Oferente, estudiará con el horizonte de un año hasta su vencimiento, la financiación permanente que permitirá su reembolso.

Para ello la Sociedad Oferente podrá recurrir a diversos orígenes de fondos y probablemente a una combinación de ellos.

Los orígenes de fondos considerados son:

- Ampliación de capital en proporción a proponer a la Junta General de Accionistas.
- Realización de plusvalías latentes en la reserva de suelo de la Sociedad Oferente.
- Emisión de Bonos u obligaciones, convertibles o no, en acciones para suscripción institucional y/o antiguos accionistas.

La Sociedad Oferente podría, mediante el recurso inmediato a alguno de los orígenes de financiación mencionados, amortizar anticipadamente una parte del préstamo recibido.

En el momento de redactarse este Folleto y ante la diversa casuística existente, la Sociedad Oferente no puede anticipar el resultado de su estudio de reestructuración de deuda.

La presente Oferta Pública tiene efectos diversos en la cuenta de resultados de la Sociedad. Los efectos son proporcionales al porcentaje de participación alcanzado en ZABÁLBURU, que por los términos de la Oferta estará entre un 49,99% y un 39,99% del capital social de la misma. Concretamente, los efectos son los siguientes:

- 1) Incremento de los gastos financieros en BAMI, como consecuencia del endeudamiento derivado de la presente adquisición. Si bien el plazo del crédito es de 12 meses y BAMI espera amortizar una parte importante del mismo de forma anticipada a su vencimiento, se han considerado, a modo de ejemplo, los gastos financieros en el caso de que el crédito permaneciera vivo en su totalidad hasta su vencimiento. Los gastos financieros previstos son del entorno de los 1.385 millones en el caso de alcanzar el 49,99% de participación en el capital social de ZABÁLBURU y de 1.108 millones si el porcentaje alcanzado es del 39,99%. De estos gastos, aproximadamente el 40% corresponderían al ejercicio en curso y el resto al ejercicio 2000/2001.

- 2) Amortización del fondo de comercio. Tal como establece el artículo artículo 48 y 23 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, el fondo de comercio, se calcula por la diferencia entre el valor de adquisición y el valor neto contable de la Sociedad, corregido por las plusvalías latentes que pudiera tener la sociedad adquirida.

El valor neto contable de ZABÁLBURU, a 31 de diciembre de 1999, se resume en el siguiente cuadro:

Valor neto contable de Inmobiliaria Zabálburu, S.A.		
(31 de diciembre de 1999)		
	Pesetas	Euros
Capital suscrito	5.911.662.967	35.529.810
Prima de emisión	23.868.332.704	143.451.569
Reserva de revalorización	1.440.669.316	8.658.597
Reservas	3.425.651.618	20.588.581
Resultado del ejercicio	1.418.607.325	8.526.002
Valor contable	36.064.923.930	216.754.558
Valor contable por acción	1.523	9,15

De acuerdo con la tasación a precios de mercado, realizada por un experto independiente, contenida en el último informe anual de ZABÁLBURU correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1999, el valor de las plusvalías latentes de ZABÁLBURU, netas de impuestos, es el siguiente:

Valoración independiente del activo inmobiliario de Inmobiliaria Zabálburu S.A.

(Importes en pesetas)

	Valor de tasación ⁽¹⁾	Valor en libros ⁽²⁾	Plusvalía latente	Impuestos ⁽³⁾	Plusvalía neta
Patrimonio en renta	31.162.418.101	20.744.941.624	10.417.476.477	3.646.116.767	6.771.359.710
Promociones terminadas ptes. de venta	346.669.932	166.253.421	180.416.511	63.145.779	117.270.732
Solares	18.568.740.275	12.412.549.046	6.156.191.229	2.154.666.930	4.001.524.299
Promociones en curso	3.255.770.798	2.741.061.326	514.709.472	180.148.315	334.561.157
Total	53.333.599.106	36.064.805.417	17.268.793.689	6.044.077.791	11.224.715.898

(1): Tasación independiente incluida en la memoria de Inmobiliaria Zabálburu,S.A., correspondiente al ejercicio cerrado de 1999.

(2): Valor contable, neto de amortizaciones, a 31 de diciembre de 1999, de los activos inmobiliarios

(3): Impuesto sobre sociedades aplicable en caso de venta de los activos, 35% de las plusvalía bruta.

El valor patrimonial neto, que se muestra en el cuadro a continuación, resultante de añadir al valor neto contable las plusvalías latentes netas, reconocidas por un experto independiente, es de 47.289 millones de pesetas, es decir, 12,00 euros por cada acción de ZABÁLBURU.

Valor patrimonial neto de Inmobiliaria Zabálburu S.A.

	Pesetas	Euros
Plusvalías latentes netas	11.224.715.898	67.461.901
<u>Valor contable</u>	<u>36.064.923.930</u>	<u>216.754.558</u>
Total valor patrimonial neto	47.289.639.828	284.216.459
Valor patrimonial neto por acción	1.996	12,00

De acuerdo con este valor patrimonial neto, el fondo de comercio de la adquisición realizada por BAMI, ascendería a 0,25 euros por cada acción adquirida a través de la presente Oferta Pública, correspondiente a la diferencia entre el valor de adquisición de 12,25 euros y el valor neto patrimonial de 12,00 euros por acción. A continuación se muestra el fondo de comercio total, en función de la participación finalmente adquirida por BAMI de acciones de ZABÁLBURU:

Fondo de comercio resultante de la adquisición

Participación	Máxima participación		Mínima participación	
	Pesetas	Euros	Pesetas	Euros
Participación	49,99%		39,99%	
Acciones adquiridas	11.843.269		9.474.615	
Importe adquisición (12,25 euros)	24.139.288.409	145.080.045	19.311.430.727	116.064.036
Valor patrimonial (12,00 euros)	23.644.817.917	142.108.218	18.915.854.334	113.686.574
Fondo de comercio resultante	494.470.492	2.971.828	395.576.393	2.377.462
Amortización anual ⁽¹⁾	49.447.049	297.183	39.557.639	237.746

(1): Amortización anual calculada para un plazo de 10 años.

La amortización de dicho fondo de comercio se realizará, presumiblemente, en el plazo de 10 años, atendiendo al plazo de realización probable del fondo de comercio y de las plusvalías latente.

Tal como establece el artículo 194.3 de la Ley de Sociedades Anónimas no se podrá proceder al reparto de dividendo siempre que exista un saldo de fondo de comercio pendiente de amortizar no cubierto por reservas de libre disposición.

Dado que el saldo del fondo de comercio pendiente de amortizar al final del presente ejercicio será aproximadamente de 494 millones de pesetas y que la BAMI cuenta con reservas de libre disposición por el importe de 1.084 millones de pesetas, la Sociedad no verá limitada su política de dividendos por este motivo.

- 3) Participación de BAMI en los resultados de ZABÁLBURU. En función del porcentaje finalmente adquirido, BAMI computará como participación en resultados de sociedades puestas en equivalencia, la parte proporcional de los resultados de ZABÁLBURU que le corresponden. Los resultados alcanzados por ZABÁLBURU en el último ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 1999, han sido de 1.418.607.325 pesetas. Tomando este resultado como ejemplo a BAMI le correspondería contabilizar en sus ingresos 709 millones de pesetas, en caso de alcanzar un 49,99% del capital social de ZABÁLBURU y 567 en el caso de alcanzar un 39,99%.

El efecto conjunto, de todos los mencionados anteriormente, sobre la cuenta de resultados de BAMI, sería el siguiente:

Efectos en los resultados de BAMI, S.A. (*)

	Máxima participación 49,99%	Mínima participación 39,99%
Intereses crédito	-1.385.595.155	-1.108.476.124
Fondo de comercio	-49.447.049	-39.557.639
<u>Participación en resultados</u>	<u>709.303.603</u>	<u>567.442.882</u>
<u>Efecto conjunto</u>	<u>-725.738.601</u>	<u>-580.590.881</u>

(*) Se ha calculado el efecto para los próximos 12 meses. Sin tener en cuenta la asignación a cada ejercicio económico de BAMI, las plusvalías latentes netas en ZABÁLBURU, ni la reducción de gastos financieros tras la refinanciación del crédito.

El impacto total mostrado se distribuirá entre el ejercicio actual en curso y el próximo ejercicio. Aproximadamente el 40%, 290 millones en el caso de alcanzar un 49,99% y 232 millones en el caso del 39,99%, se asignará al ejercicio actual en curso. El resto, de 436 a 349 millones, se asignarán al ejercicio próximo, 2000/2001.

Es necesario tener en cuenta que el efecto negativo calculado sería el máximo que puede derivarse de la presente oferta para BAMI, ya que no se ha considerado, con el fin de no complicar el ejemplo, que la Sociedad podrá realizar una amortización anticipada de la financiación de la adquisición, que eliminaría, total o parcialmente, el gasto por intereses del total del efecto conjunto en la cuenta de resultados de BAMI.

La Sociedad entiende que el efecto final de la adquisición en los resultados, que se derive de la presente Oferta Pública, no limitará la actual política de dividendos de la Sociedad, ya que los resultados previstos por la Sociedad para el ejercicio en curso permitirán obtener resultados suficientes para repartir dividendo, incluso teniendo en cuenta el efecto máximo efecto negativo derivado de la adquisición, mostrado anteriormente.

De esta Oferta Pública de Adquisición no ha de derivarse ningún endeudamiento para la Sociedad Afectada, que, en modo alguno, está previsto haya de participar en su financiación.

III. ELEMENTOS FORMALES DE LA OFERTA

A) Plazo de aceptación.

El plazo de aceptación de la presente Oferta es de un mes a partir de la fecha de publicación del primero de los anuncios en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, en el Boletín de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y en dos periódicos, en los términos del artículo 18 del Real Decreto 1197/1991. Se incorpora como anexo el modelo de texto de dicho anuncio.

A efectos del cómputo del referido plazo de un mes, se incluirá tanto el día inicial como el mismo día del mes siguiente. En el caso de que el último día del plazo fuese festivo en cualquiera de las Bolsas mencionadas en el párrafo anterior, el plazo de aceptación se extenderá hasta las 24 horas del día hábil inmediatamente siguiente.

La Sociedad Oferente se reserva el derecho de prorrogar el plazo de aceptación hasta el máximo de dos meses, previa autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Dicha prórroga, en su caso, será anunciada con carácter previo en los mismos medios en que hubiera sido publicado el anuncio de la Oferta, con una antelación de al menos tres días a la finalización del plazo inicial.

B) Formalidades que deben cumplir los destinatarios de la Oferta para manifestar su aceptación, así como la forma y plazo en el que recibirán la contraprestación.

Declaraciones de aceptación

Las declaraciones de aceptación serán irrevocables y no podrán ser condicionales.

Las aceptaciones deberán ser cursadas por escrito a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia a través de Sociedades o Agencias de Valores y Bolsa, miembros del correspondiente mercado, quienes responderán de la titularidad y tenencia de los valores a que se refieren dichas aceptaciones así como de la inexistencia de cargas o gravámenes o derechos de terceros que limiten los derechos políticos o económicos de dichas acciones o su libre transmisibilidad.

Las declaraciones de aceptación de los titulares se acompañarán de la documentación suficiente para que pueda realizarse la disposición de los valores y deberá incluir todos los datos identificativos exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones.

En ningún caso la Sociedad Oferente aceptará valores cuyas referencias de registro sean posteriores al último día de plazo de aceptación de la presente Oferta.

Publicación del resultado de la Oferta

Transcurrido el plazo de aceptación previsto en el presente Folleto Explicativo, o el que resulte en su caso, de su prórroga o modificación, y en un plazo que no excederá de cinco días, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia comunicarán a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el número total de valores comprendidos en las declaraciones de aceptación presentadas.

Conocido por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el total de aceptaciones, comunicará en el plazo de tres días a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a BAMI y ZABÁLBURU el resultado positivo o negativo de la Oferta, según se haya alcanzado o no el número mínimo de acciones señalado.

Las Sociedades Rectoras publicarán dicho resultado no más tarde del día siguiente en los correspondientes Boletines de Cotización. Se entenderá por fecha de publicación del resultado de la Oferta la de la sesión a la que se refieran los mencionados Boletines de Cotización.

La adquisición de las acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia se intervendrá y liquidará por EUROPEA POPULAR DE INVERSIONES, S.V.B., S.A..

La liquidación y el pago de la contraprestación ofertada se realizará siguiendo el procedimiento establecido por el SERVICIO DE COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES (SCLV), considerándose fecha de contratación de la correspondiente operación bursátil la del día de la publicación del resultado de la Oferta en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

C) Gastos de aceptación y liquidación de la Oferta.

Los accionistas de ZABÁLBURU que acepten la Oferta deberán soportar y pagar el corretaje correspondiente al vendedor en la liquidación de la operación, así como cualquier otro gasto inherente al vendedor para la realización de la compraventa.

Los gastos correspondientes al comprador serán por cuenta de la Sociedad Oferente. Asimismo, en caso de resultado negativo de la Oferta, todos los gastos de devolución serán de cuenta de la Sociedad Oferente.

D) Entidad que actúa por cuenta de la Sociedad Oferente.

La Sociedad Oferente ha designado a EUROPEA POPULAR DE INVERSIONES, S.V.B., S.A., con domicilio en Madrid, Velázquez 64, 28001, como entidad encargada de intervenir y liquidar las operaciones de adquisición, de las acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

V. OTRAS INFORMACIONES

A) Finalidad perseguida con la adquisición.

El objeto de la oferta de adquisición es adquirir una posición relevante en el accionariado de ZABALBURU.

BAMI ha decidido dirigir la presente Oferta al 49,99% del capital social de la Sociedad Afectada. La razón para ello es que, de rebasarse el 50% del capital social, la operación podría quedar afectada por el Artículo 108, de la Ley del Mercado de Valores. Por lo tanto, la Sociedad Oferente, renuncia a controlar la mayoría del capital de la Sociedad Afectada.

La Sociedad Oferente no se propone modificar artículo alguno de los estatutos sociales de la Sociedad Afectada.

La Sociedad Oferente no tiene prevista operación alguna, de ningún tipo, en la cual intervengan los activos de la Sociedad Afectada.

La Sociedad Oferente tiene interés en que las acciones de la Sociedad Afectada continúen cotizando en las cuatro bolsas españolas.

Los propósitos de la Sociedad Oferente, respecto del futuro de la Sociedad Afectada son:

1. Siendo conocido el propósito de ZABALBURU de solicitar su exclusión de cotización bursátil, la Sociedad Oferente hace constar su voluntad, de que tal solicitud no se produzca.
2. Solicitar de la Sociedad Afectada, el puesto o puestos, en su Consejo de Administración, que pudiesen corresponder a la posición accionarial conseguida, con la Oferta Pública de Adquisición de acciones.
3. Colaborar con los gestores de la Sociedad Afectada, en lo que esté al alcance de los representantes de la Sociedad Oferente, para la mejor consecución de los fines sociales y continuidad de ZABALBURU.

No se descartaría, posteriormente, con apoyo de otros accionistas de ZABALBURU, llegar a grados de integración de actividades que permitan aprovechar la complementariedad entre las dos sociedades, que si bien operan en el mismo ámbito, tienen especialidades diferenciadas. En el momento de redactarse el presente Folleto, la Sociedad Oferente, no tiene intención, propósito ni acuerdo alguno, en este sentido, en ningún grado de desarrollo..

B) Posibilidad de que el resultado de la oferta quede afectado por la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia o por el Reglamento (CEE) número 4064/1989 y, en su caso, eventuales actuaciones que pretenda o deba iniciar el oferente ante los órganos de defensa de la competencia de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 37 y 38 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio.

BAMI considera que la presente Oferta no queda afectada por la citada normativa y tiene el carácter de irrevocable.

C) Folleto informativo y modelo de anuncio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.3 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, el presente Folleto Explicativo de la Oferta, así como la documentación que lo acompaña, se ponen a disposición de los interesados, quedando depositados en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, en el domicilio social de BAMI, c/ Recoletos, 20 (28001 Madrid), en el domicilio social de ZABÁLBURU, Plaza de España, 4, piso 3º (48011 Bilbao), en el domicilio social de EUROPEA POPULAR DE INVERSIONES, S.V.B., S.A., a partir del día siguiente a la publicación del primer anuncio de la Oferta.

Igualmente estará para consulta en la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES, Paseo de la Castellana, 19 (28046 Madrid).

Se adjunta, entre los anexos al presente Folleto Explicativo, el texto del anuncio de la presente Oferta, que será publicado, según establece el artículo 18 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio.

BAMI, S.A. INMOBILIARIA
DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS

Joaquín RIVERO VALCARCE
Presidente