



BAMI, S.A.
Resultados 3er Trimestre de 2003

Madrid, 5 de noviembre de 2003.



DATOS PRINCIPALES			
Importes en Millones de Euros			
	3T 2003	3T 2002	% Variación anual
CUENTA DE RESULTADOS			
Ingresos Promoción	129,1	112,4	14,9%
Ingresos Arrendamientos	11,3	12,0	-5,8%
Ingresos Residencias y Hoteles	4,0	0,2	
Otros ingresos	0,3	0,1	
Total Ingresos	144,7	124,7	16,0%
EBITDA	36,5	25,4	43,7%
Resultado Ordinario	23,9	8,9	168,5%
Plusvalía Venta Inmuebles	2,0	8,6	-76,7%
Beneficio Neto	22,8	17,0	34,1%
Cash Flow	49,7	29,6	67,9%
Beneficio por Acción (euros)	0,24	0,19	26,3%
BAI Recurrente por acción (Euros)	0,25	0,10	150,0%
BALANCE			
Fondos Propios	341,8	288,7	18,4%
Deuda Financiera Neta	1.175,8	913,2	28,8%
Inmovilizado Financiero	296,7	187,2	58,5%
Total Balance	1.789,0	1.420,9	25,9%
DATOS OPERATIVOS			
Renta Media (Euros /m2/Año)	100,8	97,2	3,7%
Superficie en alquiler (m2)	150.611	162.010	-7,0%
Viviendas Comercializadas (Uds.)	1.171	979	19,6%
% Margen Promoción	24,4%	19,5%	25,1%

Según el calendario previsto, estos serán los últimos resultados de Bami debido a su extinción e incorporación en Metrovacesa.



CUENTA DE RESULTADOS

- El Resultado Ordinario de la compañía ha experimentado un significativo crecimiento del 168,5%, fundamentalmente por los siguientes motivos:
 - El incremento de la actividad de promoción de la compañía que se ha reflejado en un aumento del 14,9% en la facturación y un margen porcentual que continúa siendo alto, alcanzando un 24,4%, frente al 19,5% registrado el mismo periodo del ejercicio pasado.
 - A 30 de septiembre queda por contabilizar el 40% de las viviendas presupuestadas para el ejercicio 2003, 524 unidades.
 - En Patrimonio se ha mejorado en 2,1 el margen porcentual de los arrendamientos, respecto al tercer trimestre de 2002. Si bien se ha producido una disminución de la facturación por arrendamiento del 5,8% respecto al ejercicio anterior, por la venta de patrimonio realizada en los últimos doce meses.
 - La división de Residencias y Hoteles ha comenzado a aportar beneficios con peso significativo en la cuenta de resultados de la sociedad, alcanzando los 4 millones de euros de facturación.
- Las razones mencionadas anteriormente han propiciado, un aumento del resultado operativo bruto (EBITDA) del 43,7% y del cash flow de un 67,9%.
- El beneficio neto ha crecido un 34,1%, hasta los 22,8 millones de euros, a pesar de la significativa disminución de plusvalías por venta de inmovilizado de un 76,7%, una vez finalizado el proceso de racionalización del patrimonio que se inició tras la absorción de Zabálburu.
- La participación en Metrovacesa ha supuesto para Bami un resultado neto de 5,5 millones de euros, con unos ingresos asociados a la participación de 38,2 millones de euros.
- A la vista de los resultados obtenidos en el trimestre, la sociedad mantiene sus estimaciones de beneficio realizadas para todo el año que ascienden a 44,7 millones de euros, un 31,1% superior al beneficio del ejercicio 2002.
- La contribución de BAMI al resultado neto de la fusionada con Metrovacesa, estimado en 202 millones de euros para 2003, será de 21 millones de euros una vez descontada la participación en Metrovacesa.



DIVISION DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

- Bami ha facturado un total de 129,1 millones de euros por ventas de promociones de viviendas, con unos costes asociados de 97,6 millones, lo que supone un margen bruto de 31,5 millones de euros, un 24,4% sobre facturación.

Actividad de Promoción de Viviendas

Importes en millones de euros	Millones de euros		Variación
	3T 2003	3T 2002	
Ventas Promociones	129,1	112,4	14,9%
Coste de las Ventas	-97,6	-90,5	7,8%
Margen Bruto Promoción	31,5	21,9	43,8%
% Margen Promoción	24,4%	19,5%	

- La contribución de la facturación de la actividad de promoción supone un 89,2% de los ingresos totales de la compañía.
- La situación es favorable en cuanto a ventas comerciales:
 - En los nueve primeros meses del ejercicio, la sociedad ha comercializado (en contrato o en arras) 1.171 unidades, de las cuales 267 dan resultados en 2003 y el resto lo harán entre 2004 y 2005. En el mismo período de 2002 se comercializaron 979 unidades, de las cuales dieron resultados ese mismo año 346 viviendas.
 - La sociedad tiene presupuestado contabilizar para todo el ejercicio 1.314 unidades, 212,2 millones de euros, de las cuales ya tiene comercializadas 1.274 viviendas. De las 1.314 viviendas presupuestadas, han entrado en resultados hasta el tercer trimestre 790 unidades, un 60% sobre el total previsto para este ejercicio.
 - Es destacable el número de viviendas, 524 unidades adicionales, que faltan por contabilizar y que se hará en el último trimestre de 2003.
- Las delegaciones con una mayor aportación en términos de facturación han sido las de Barcelona, Alicante y Valencia.



Facturación Promoción por Delegación

Delegación	Unidades Contabilizadas	Facturación (Importes en miles de euros)	Margen Promoción
Algeciras	259	16,0	28,6%
Alicante	251	34,0	18,2%
Asturias	6	0,6	16,4%
Barcelona	73	46,0	30,1%
Córdoba	14	3,6	15,7%
Jerez + Sevilla	26	5,2	18,5%
Madrid	2	1,1	31,1%
Valencia	125	20,8	19,1%
Valladolid (parcelas)	34	1,8	48,2%
Total	790	129,1	

- Las inversiones en suelo más significativas de los nueve primeros meses del ejercicio corresponden a siete terrenos, en Alicante (2 terrenos), Málaga, Algeciras, Barcelona, A Coruña y Murcia, cuyos datos principales se exponen en la tabla siguiente.

Compras de Suelo

Localidad	Importe (Millones de euros)	Unidades	Superficie Edificable (M2)
Algeciras	6,0	300	60.980
Alicante	21,1	542	54.220
Málaga	4,5	119	26.677
Murcia	0,4	30	3.463
Barcelona	6,0	94	7.488
A Coruña	0,3	17	1.673
Otras	1,3		
Total Inversiones Existencias	39,6	1.102	154.501

- La inversión total ha ascendido a 39,6 millones de euros para una superficie edificable de 154.501 m2 y una capacidad de 1.102 de viviendas. El solar de Parque Dorado en Alicante ya se encuentra en curso y el resto se desarrollarán en el medio plazo.
- En los nueve primeros meses de 2003 se ha vendido un solar de 7.668 m2 de superficie edificable, en Alicante, en la zona de San Juan. La facturación por esta venta ha sido de 2,0 millones de euros.



DIVISION PATRIMONIO

- El descenso del margen total de la actividad de patrimonio hasta los 12,5 millones de euros es debido a la reducción en las ventas de activos no estratégicos, una vez concluido el proceso de optimización del patrimonio.
- La facturación por arrendamientos se ha reducido, respecto al tercer trimestre de 2002, un 5,8%, hasta los 11,3 millones de euros, por la reducción del 7% en la superficie alquilable, consecuencia de las desinversiones de activos realizados por la compañía en los últimos doce meses.
- El margen porcentual de los arrendamientos se ha incrementado 2,1 puntos porcentuales respecto al tercer trimestre de 2002 y se ha situado en el 92,9%. Si bien, como consecuencia de la reducción de la facturación ya comentada, el margen bruto se ha situado en 10,5 millones de euros, un 3,7% inferior al año pasado.

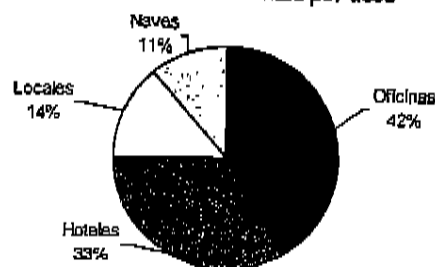
Actividad de Patrimonio

Importes en millones de euros

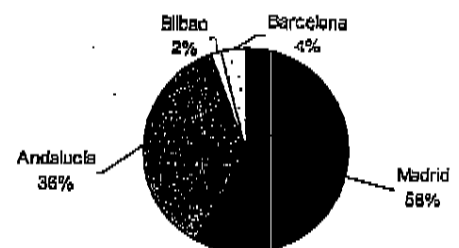
	3T 2003	3T 2002	Variación
Ingresos por Arrendamientos	11,3	12,0	-5,8%
Coste de los Arrendamientos	-0,8	-1,1	-27,3%
Margen Bruto Arrendamientos	10,5	10,9	-3,7%
% Margen Arrendamientos	92,9%	90,8%	
Ventas de Inmovilizado	0,9	29,5	-66,1%
Plusvalías Venta Inmovilizado	2,0	8,6	-76,7%
% Margen Ventas Inmovilizado	20,2%	29,2%	
Total Ingresos Patrimonio	21,4	41,5	-48,4%
Total Margen Patrimonio	12,5	19,5	-35,9%
% Total Patrimonio Margen	58,4%	46,9%	

- El presupuesto anual actualizado de la compañía contempla unos ingresos en concepto de arrendamientos que alcanzarán los 15 millones de euros.
- El producto que mantiene una mayor relevancia en la cartera de patrimonio en renta de Bami son las oficinas con un 42% de las rentas. Más del 99% de la superficie destinada a oficinas se encuentra localizada en Madrid, localidad que concentra la mayor parte de las de las rentas de la compañía (58%).

Distribución de las rentas por usos



Distribución de las rentas por localidad





- La venta de activos en renta en los nueve primeros meses de 2003 ha alcanzado la cifra de 9,9 millones de euros, con una plusvalía asociada de 2,0 millones de euros. La mayor parte de las ventas se han concentrado en locales y oficinas pequeñas que la sociedad consideraba poco eficientes o con poco recorrido de valor.

Ventas de Inmovilizado

Importes en Millones de Euros

	Facturación	Plusvalía
Locales	4,9	0,4
Oficinas	2,2	0,7
Viviendas	1,7	0,6
Garajes	0,1	0,1
Nave	1	0,2
Total	9,9	2,0

DIVISIÓN RESIDENCIAS Y HÓTELES

- La división de Residencias y Hoteles ha facturado en el presente ejercicio un total de 4,0 millones de euros. En el tercer trimestre de 2002 la división estaba recién creada por lo que únicamente aportó 0,2 millones de euros de resultados.
- La facturación proviene, principalmente, de la sociedad participada Valnim (63,33%), que ha contabilizado la venta de la Residencia de Estudiantes Burjassot, en Valencia. El importe de venta de dicha residencia, de 196 plazas, ha sido de 3,8 millones de euros con un margen asociado de 1,0 millón de euros.
- La misma participada tiene presupuestada para el cuarto trimestre del ejercicio la venta de otra Residencia de Estudiantes, en Sevilla, por un importe de 4,7 millones de euros.



CUENTA DE RESULTADOS ANALITICA

Pérdidas y Ganancias			
Importes en millones de euros			
	3T 2003	3T 2002	% Variación
Ventas Promoción Viviendas	129,1	112,4	14,9%
Ingresos Arrendamientos	11,3	12,0	-5,8%
Residencias y Hoteles	4,0	0,2	
Otros Ingresos	0,3	0,1	
Total Ingresos	144,7	124,7	16,0%
Margen Promoción Viviendas	31,5	21,9	43,8%
Margen Arrendamientos	10,5	10,9	-3,7%
Margen Residencias y Hoteles	1,2	0,2	
Margen Otros Ingresos	0,3	0,1	
Total Margen Bruto	43,5	33,1	31,4%
Gastos de Personal y Estructura	-7,0	-7,7	-9,1%
EBITDA	36,5	25,4	43,7%
Amortizaciones	-5,5	-5,5	0,0%
Provisiones	-0,7	-0,5	40,0%
EBIT (Beneficio Operativo)	30,3	19,4	56,2%
Ingresos Financieros	2,0	0,5	
Gastos Financieros	-23,5	-12,8	83,9%
Resultado Financiero Neto	-21,5	-12,3	74,8%
Participación Equivalencia	35,8	8,4	
Amortización del Fondo de Comercio	-20,7	-6,6	
Resultado Ordinario	23,9	8,9	168,5%
Plusvalías Venta Inmuebles	2,0	8,6	-76,7%
Resto Extraordinarios	0,8	-0,4	
Beneficio antes de Impuestos	26,7	17,1	56,7%
Impuestos	-3,7	-0,2	
Minoritarios	-0,2	0,1	
Beneficio Neto atribuible	22,8	17,0	34,1%
Tasa Fiscal	13,9%	1,2%	
Cash Flow (Beneficio+Amort.+Provisiones)	49,7	29,6	67,9 %
BAI recurrente	23,9	8,9	168,5%
Nº Acciones Medias	96,9	85,6	9,4%
BPA (euros por acción)	0,24	0,19	26,3%
BAI recurrente por acción	0,25	0,10	150,0%



- El resultado operativo bruto (EBITDA) ha experimentado un crecimiento del 43,7%, hasta los 36,5 millones de euros, debido a la significativa mejora en la aportación de la división de promoción, tanto en términos de facturación como de margen bruto.
- El resultado financiero neto ha alcanzado la cifra negativa de 21,5 millones de euros debido fundamentalmente, a la contabilización por más tiempo de los gastos derivados del préstamo sindicado obtenido para financiar la compra del 23,9% de Metrovacesa y a la Oferta Pública de Adquisición por el 10% de las acciones de Metrovacesa.
- El resultado proveniente de sociedades asociadas por puesta en equivalencia ha aumentado hasta los 35,8 millones de euros, fundamentalmente, por la participación en el beneficio del tercer trimestre de Metrovacesa que ha aportado 38,2 millones de euros. La diferencia negativa, proviene de participadas básicamente promotoras que dan resultados en el cuarto trimestre de 2003 que tienen presupuestado al cierre del ejercicio un resultado neto de 1,7 millones de euros.
- La partida de amortización del fondo de comercio ha alcanzado los 20,7 millones de euros de los cuales 20,3 millones corresponden a la amortización del fondo de comercio surgido tras la adquisición de la participación de Metrovacesa.

Impacto Participación en Metrovacesa
Importes en miles de euros

	3T 2003	3T2002
Beneficio procedente participación	38,2	8,0
Amortización del Fondo de Comercio	-20,3	-6,4
Gastos Financieros	-19,0	-6,2
Escudo Fiscal Financieros	6,6	2,2
Resultado Total Participación	5,5	-2,4

- Durante el primer trimestre del año, Bami adquirió un 1% adicional al 23,9% que poseía desde junio de 2002, en Metrovacesa, por importe de 16,9 millones de euros a un coste medio de 24,0 euros por acción.
- Como consecuencia de la OPA que Bami formuló sobre el 10% Metrovacesa a 32 euros por acción en junio y que concluyó en julio de 2003, la participación en Metrovacesa se ha incrementado hasta el 35% del capital social.
- El resultado ordinario ha experimentado un crecimiento del 168,5%, situándose en los 23,9 millones de euros. En el tercer trimestre de 2003 el BAI recurrente supone el 89,5% del beneficio antes de impuestos. En cambio, en el mismo período de 2002 este ratio representaba el 52,0%.



- La tasa fiscal en el presente trimestre ha sido del 13,9%, frente al 1,2% del tercer trimestre de 2002. En el mismo periodo del ejercicio anterior, la sociedad todavía contaba con bases imponibles negativas por compensar.
- El beneficio neto de la compañía a 30 de septiembre de 2003 ha sido de 22,8 millones de euros un 34,1% superior a lo obtenido en el mismo periodo del ejercicio anterior.
- El beneficio neto por acción se ha incrementado un 26,3% respecto al tercer trimestre de 2002, hasta los 0,24 euros por acción. El beneficio por acción estimado para el total del ejercicio 2003 es de 0,50 euros por acción, un 31% superior al del 2002.
- Para el cierre del ejercicio se espera que se haya producido la fusión de Bami con Metrovacesa. El objetivo de beneficio neto de la compañía fusionada es de 202 millones de euros, de los cuales se estima que 21 procederán de Bami, una vez eliminados los resultados brutos que provienen de su participación en Metrovacesa.

BALANCE DE SITUACIÓN

Balance de Situación

Importes en millones de euros

ACTIVO	3T 2003 Cons.	4T 2002 Cons.	3T 2002 Cons.	% Var. sobre 4T 2002	% Var. sobre 3T 2002
Gastos de Establecimiento	6,6	9,0	9,4	-26,7%	-29,8%
Inmovilizado Mat. e Inmaterial	281,2	278,7	276,8	0,9%	1,6%
Inmovilizado Financiero	296,7	188,6	187,2	57,3%	58,5%
Fondo de Comercio de Consolidación	494,2	389,4	385,4	26,9%	28,2%
Resto Activo a largo Plazo	26,5	25,7	26,9	3,1%	-1,5%
Existencias	430,5	381,2	367	12,9%	17,3%
Deudoras	210,4	163,1	146,4	29,0%	43,7%
Tesorería e Inversiones Financieras	42,9	26,2	21,8	63,7%	96,8%
Total Activo	1.789,0	1.461,9	1.420,9	22,4%	25,9%
PASIVO					
Fondos Propios	341,8	318,5	288,7	7,3%	18,4%
Socios Externos	0,2	-0,1	-0,1		
Diferencia Negativa Consolidación	0,2	0,2	0	0,0%	
Provisiones e Ingresos a Distribuir	4,8	5,0	0,9	-4,0%	
Emissiones oblig. y otros val. Negociables LP	149,8	0	0		
Deuda Financiera a largo plazo	598,2	739,4	741,8	-19,1%	-19,4%
Emissiones oblig. y otros val. Negociables CP	0,8	0	0		
Deuda Financiera a corto plazo	470,0	174,8	193,2	168,9%	237,6%
Otros Acreedores a largo plazo	70,0	88,8	63,8	-21,2%	9,7%
Otros Acreedores a corto plazo	153,2	135,3	132,6	13,2%	15,5%
Total Pasivo	1.789,0	1.461,9	1.420,9	22,4%	25,9%



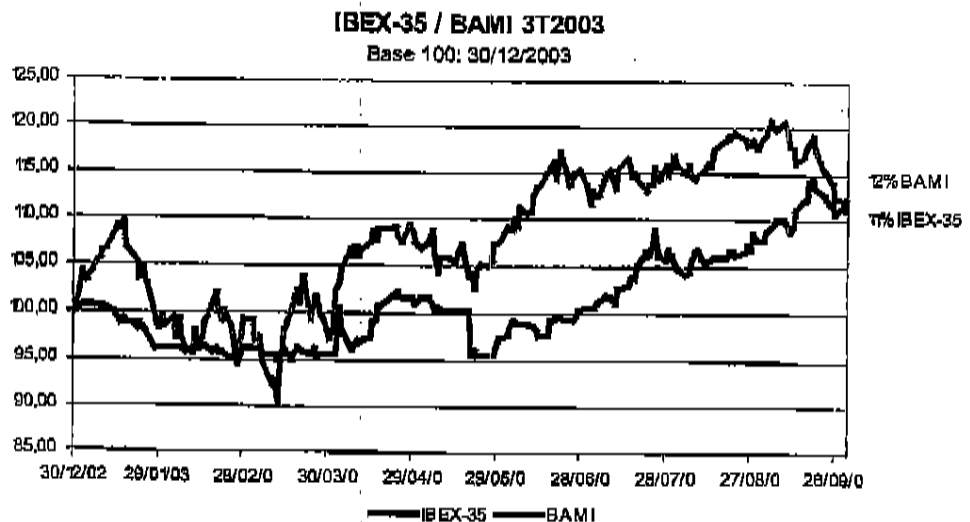
- De los 296,7 millones de euros que contempla la partida de inmovilizado financiero, 279,8 millones de euros corresponden a la participación a largo plazo que Bami ostenta en Metrovacesa.
- Del total de la partida de Fondo de Comercio, 494,2 millones de euros, corresponden a la participación en Metrovacesa 483,4 millones de euros.
- La deuda financiera neta a cierre de septiembre 2003 era de 1.175,8 millones de euros, un 28,8% superior a los 913,2 millones de euros del mismo periodo de 2002. El aumento de la deuda viene motivado por la adquisición el pasado mes de julio de un 10% adicional de participación en Metrovacesa.
- El coste medio de la deuda en el tercer trimestre de 2003 es del 4,0% frente al 5,2% del mismo periodo del ejercicio de 2002.



EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

- De enero a septiembre, la cotización ha subido un 12% cerrando el tercer trimestre en 3,56 euros. En los últimos meses la acción de la compañía ha estado positivamente influenciada por la aprobación, en Consejo y posteriormente en Junta General extraordinaria, de la fusión con su participada Metrovacesa.
- Desde que comenzara el año, las acciones de Bami acumulan una revalorización en Bolsa del 12%. En los nueve primeros meses de 2003 se han negociado 47,9 millones de acciones, lo que supone un volumen efectivo cercano a los 153,7 millones de euros, un 6% más respecto al mismo periodo de 2002.
- Durante el citado periodo el IBEX-35 subió un 11%, cerrando septiembre en los 6.703,6 puntos, pese que superó los 7.000 puntos desde mediados de agosto hasta principios de septiembre.

	3T 2003	3T 2002	% Variación
Precio acción al cierre (Eur)	3,56	2,83	25,8
nº acciones medias	96,9	88,6	9,4
Capitalización bursátil al cierre (Eur m)	345,0	274,2	25,8
Volumen de contratación efectivo (Eur m)	153,7	145,4	5,7



- La aprobación de la fusión ha provocado el repunte de la cotización de la compañía en el comienzo del cuarto y último trimestre del ejercicio. El día previo a la presentación de la presente información trimestral la acción de Bami cerró a 3,73 euros.



BAMI + METROVACESA: UN NUEVO LIDER INMOBILIARIO

- El hecho más destacable del último trimestre es el anuncio de fusión con Metrovacesa, que fue propuesto por los Consejos de Administración de ambas sociedades el pasado día 31 de julio, y aprobado mayoritariamente por los accionistas en las Juntas Extraordinarias del día 30 de septiembre:
 - En Bami: 99,99% votos a favor con quórum del 70,48%.
 - En Metrovacesa: 99,98% votos a favor con quórum del 74,15%.
- Asimismo, las entidades financieras que formaban parte del sindicato bancario que financió la adquisición del 23,9% inicial de Metrovacesa concedieron, de forma previa a la citada Junta de Accionistas, la autorización para proceder a la fusión, eliminándose de esta forma la condición suspensiva recogida en el Proyecto de Fusión suscrito por BAMI.
- Esta fusión crea la compañía con mayor cartera de edificios en alquiler de España (por ingresos de rentas y por valor de mercado de los activos) y también la compañía con la mayor reserva de suelo para vivienda. La operación mejora el beneficio por acción (BPA) de Bami en un 45,7% en el primer año, y supone una excelente base de partida para crecer en los años siguientes.

PILARES ESTRATÉGICOS DEL NUEVO GRUPO

- En base al último plan de negocios de Bami y Metrovacesa, la gestión de la sociedad estará enfocada en la consecución de una serie de objetivos:
 - **Desinversión en activos maduros o de escaso potencial y reinversión en nuevos activos (proyectos y inmuebles en explotación).**
 - **Mayor concentración en segmentos estratégicos, dentro de una estrategia multi-producto.** La nueva compañía quiere incrementar el peso en sus tres productos estratégicos: oficinas, centros comerciales y hoteles.
 - **Objetivo en Promoción de Vivienda.** Se pretende incrementar el volumen desde las 2.400 unidades (pro-forma 2003E) hasta superar las 3.000 en 2005.
 - **Cambiar la estructura de la deuda.** En un primer momento, se pretende incrementar el plazo medio de vencimiento de la deuda desde los 3,5 años actuales hasta 7-8 años, aproximándolo a la vida media de los activos. Posteriormente, aumentar el peso de la deuda a tipo fijo desde el 20% actual hasta el 40-60%.
- Actualmente, se está elaborando una actualización del plan de negocios (2004-2008), que esperamos comunicar al mercado a principios de 2004. Una de las líneas de actuación que se contemplan es la posibilidad de vender una parte de la reserva de suelo actual, en función de una visión más cauta del mercado de vivienda para los próximos años en España.



CALENDARIO DE LA FUSIÓN

- Se relata a continuación los pasos que aún quedan pendientes antes de que la fusión sea efectiva:
 - Período de oposición de acreedores, que finaliza el próximo 16 de noviembre.
 - Elevación a público de la firma de la Escritura de Fusión.
 - Presentación e inscripción de la Escritura de Fusión en el Registro Mercantil.
 - Una vez comunicada la inscripción de la Escritura por el Registro Mercantil se solicitará la Suspensión de cotización de las acciones de BAMI de forma indefinida hasta la ejecución del canje (1 o dos días como máximo de suspensión).
 - Ajuste de picos y canje de las acciones. Los accionistas de Bami recibirán acciones de Metrovacesa, mientras que los accionistas de Metrovacesa conservarán sus acciones actuales.
 - Cotización de las acciones de Metrovacesa entregadas en el canje.
 - Se espera concluir todos estos pasos a principios de diciembre, si bien la fecha exacta será dada a conocer con varios días de antelación.

CAMBIO DEL NÚMERO DE ACCIONES DESPUÉS DE LA FUSIÓN

- Inmediatamente después de la fusión, el número de acciones de Metrovacesa será de 57.438.823, es decir, un 12,38% inferior al número actual de 65.553.900 acciones:
 - Para atender el canje se emplearán las acciones de Metrovacesa que actualmente son propiedad de Bami (22.933.827 acciones).
 - Sin embargo, sólo serán necesarias 14.818.750 acciones para atender el canje. El resto, es decir 8.115.077 acciones, serán amortizadas en el momento de la fusión.
- Durante 2004, el número de acciones podría aumentar de nuevo por la conversión de bonos convertibles emitida por Bami, por un máximo de 6.834.862 acciones, a un precio de conversión de 21,909 euros por acción. Por tanto, el número de acciones de Metrovacesa podría aumentar hasta 64,27 millones, un 1,95% inferior al número de acciones antes de la fusión.
- Por otro lado hay que tener en cuenta la ampliación de capital liberada (1x20) aprobada en la última Junta de Accionistas de ambas compañías. Los trámites para su realización comenzarán en diciembre, y se espera llevarla a cabo a principios de 2004, por lo que se beneficiarán todos los accionistas de la compañía fusionada.