

C U E N T A S A N U A L E S I N F O R M E D E G E S T I O N E J E R C I C I O

COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

3 0 MAYO 1995

REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1995 / 6721

C N M V

Registro de Auditorias
Emisores

Nº 4116

1994

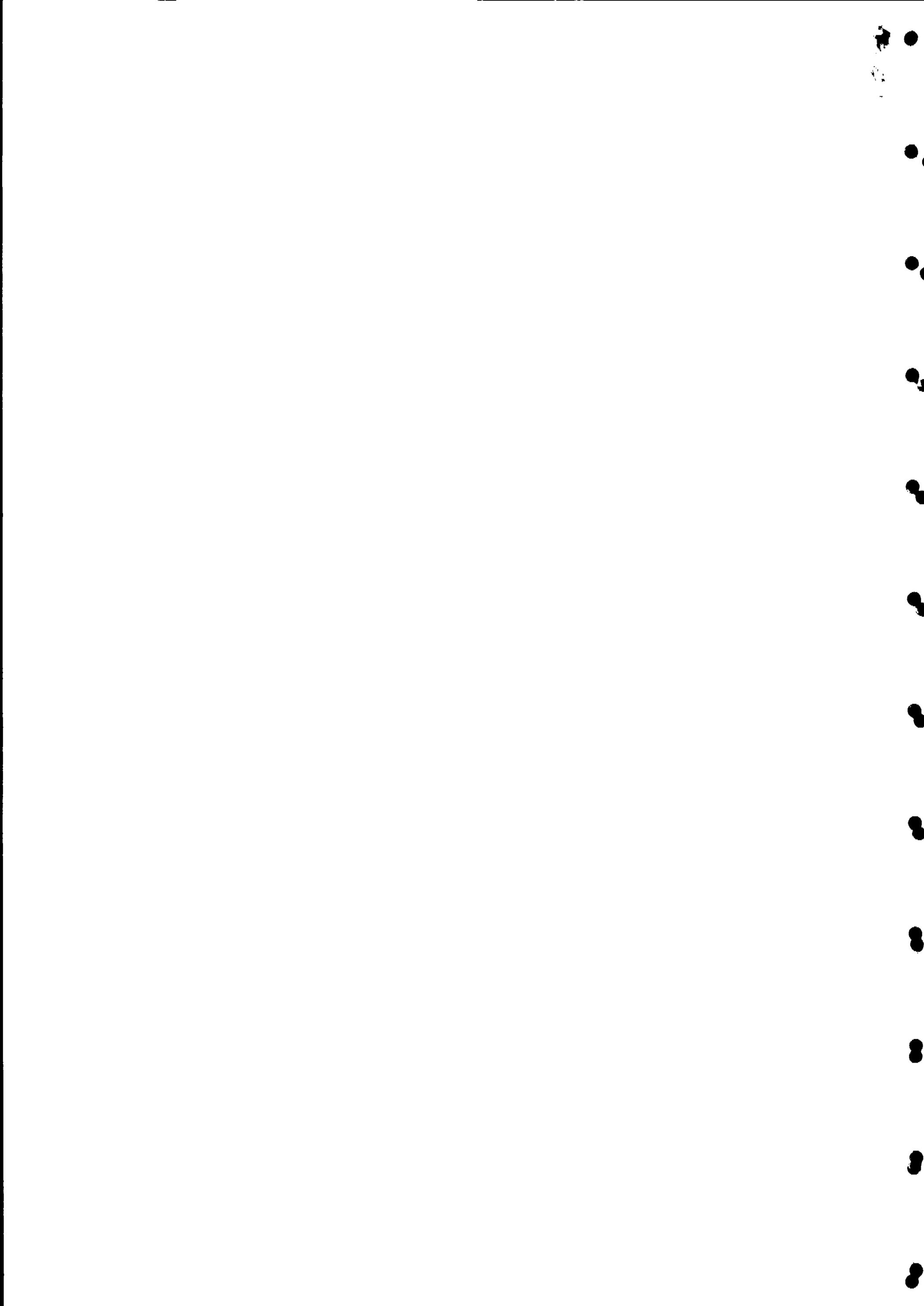


C. N. M. V.

- Fotocopia del Informe Anual

ANOTACIONES REGISTRO EMISORES

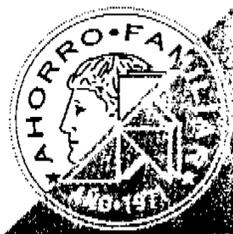
AHORRO FAMILIAR, S.A.

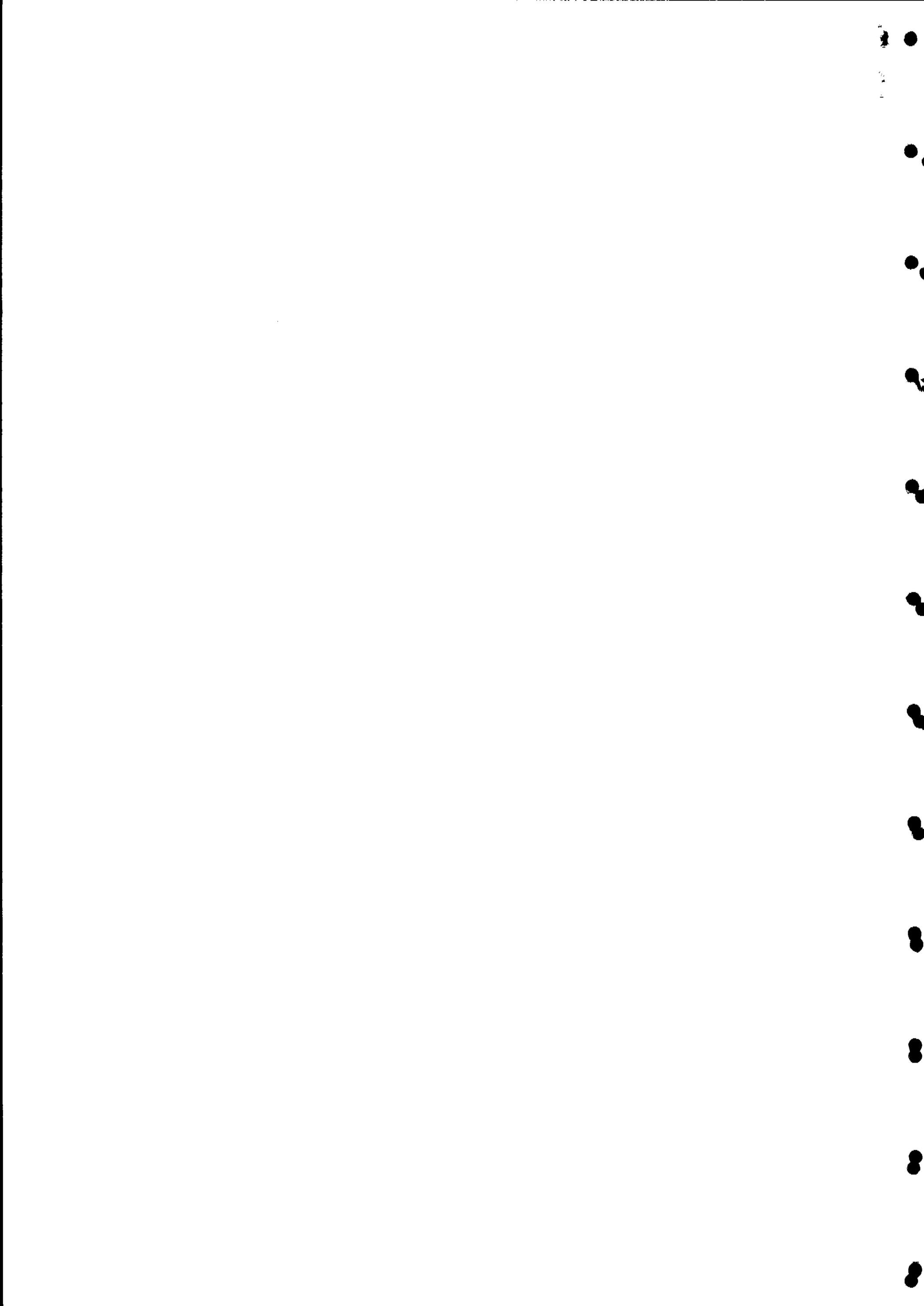


AHORRO FAMILIAR, S.A.

CUENTAS ANUALES INFORME DE GESTION EJERCICIO 1994

Documento formulado de acuerdo con lo dispuesto en
la Ley de Sociedades Anónimas, Código de Comercio
y disposiciones complementarias,
por el Consejo de Administración de Ahorro Familiar, S.A.
en su reunión de 9 de marzo de 1995.





CONTENIDO

Balances y Cuentas de Resultados.

Memoria:

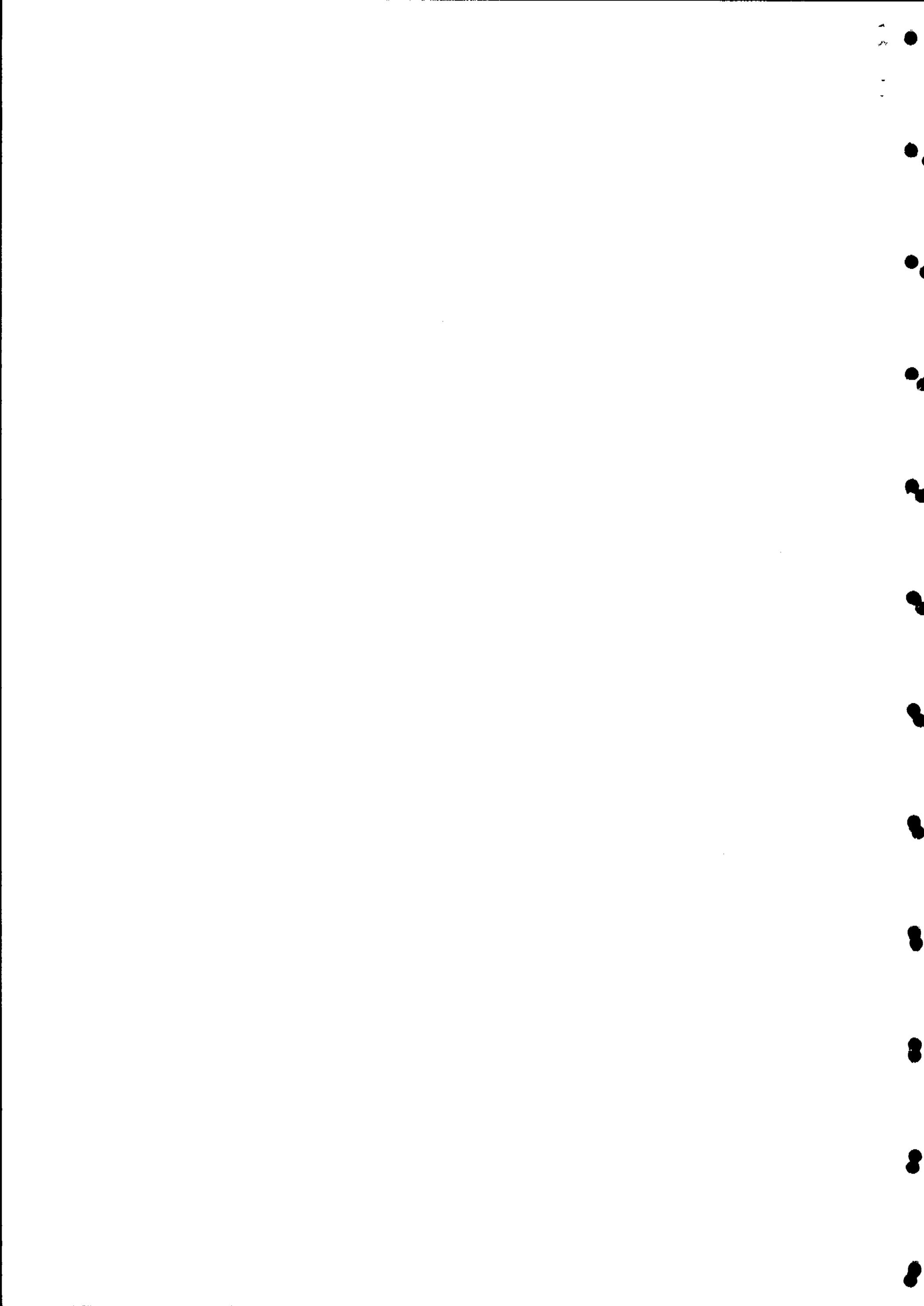
- Comentarios a los Balances y Cuentas de Resultados.
- Informaciones complementarias.

Propuesta de Distribución de Beneficios.

Acuerdos que se someten a la Junta General.

Formulación por el Consejo de Administración de las Cuentas Anuales de Ahorro Familiar, S.A., e Informe de Gestión.





**BALANCES Y
CUENTAS DE
RESULTADOS**

1994



AHORRO FAMILIAR, S.A.

BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE

(En miles de pesetas)

Nº CUENTA	ACTIVO	1994	1993
	B) INMOVILIZADO	5.404.092	5.496.270
	I. Gastos de establecimiento		
202	1. Gastos de ampliación de capital	6.055	12.979
	III. Inmovilizaciones materiales		
221	1. Construcciones	5.256.907	5.312.395
226, 227	2. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	396.261	350.280
228	3. Elementos de transporte	1.409	0
(282)	4. Amortización acumulada inmovilizado material	(362.127)	(291.377)
		5.292.450	5.371.298
	IV. Inmovilizaciones financieras		
260, 264	1. Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo	105.587	111.993
		105.587	111.993
	C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	4.703	14.008
270	1. Gastos de formalización de deudas	4.703	14.008
	D) ACTIVO CIRCULANTE	7.144.955	5.569.036
	II. Existencias		
330	1. Productos en curso	4.020.306	2.924.459
311	2. Terrenos	1.461.093	1.707.295
312	3. Inmuebles en rehabilitación	882.468	578.542
407	4. Anticipos a proveedores	241.069	0
(397)	5. Provisión para obras	(22.205)	0
		6.582.731	5.210.296
	III. Deudores		
433	1. Arrendatarios	29.714	75.444
435	2. Clientes de dudoso cobro	321	3.950
440, 460	3. Deudores varios	97.776	34.416
441	4. Efectos comerciales a cobrar	123.077	59.014
470, 473, 474	5. Administraciones públicas	64.004	82.775
(490), (497), (499)	6. Provisiones	(24.487)	(3.950)
		290.405	251.649
	V. Acciones propias		
549	1. Acciones propias cotización oficial	113.234	87.105
(591)	2. Provisión por depreciación	(24.952)	(15.798)
		88.282	71.307
570, 572, 574	VI. Tesorería	117.404	13.287
480, 481	VII. Ajustes por periodificación	66.133	22.497
	TOTAL GENERAL (B + C + D)	12.553.750	11.079.314



BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE

(En miles de pesetas)

Nº CUENTA	PASIVO	1994	1993
	A) FONDOS PROPIOS	6.823.336	6.766.641
100	I. Capital social	2.578.444	2.578.444
110	II. Prima de emisión de acciones	1.632.428	1.632.428
	IV. Reservas		
112	1. Reserva legal	515.689	515.689
115	2. Reservas para acciones propias	113.234	87.105
117	3. Reservas voluntarias	1.879.102	1.785.231
		<u>2.508.025</u>	<u>2.388.025</u>
	V. Resultados de ejercicios anteriores		
120	1. Remanente	47.744	48.664
129	VI. Pérdidas y Ganancias (Beneficio)	119.507	119.080
(557)	VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	(62.812)	0
	C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	8.609	5.312
141	1. Provisión para impuestos	8.609	5.312
	D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	1.993.190	3.375.103
151	I. Emisión de obligaciones y otros valores negociables	0	1.758.030
170	II. Deudas a largo con entidades de crédito	1.900.000	1.500.000
	IV. Otros acreedores		
171	1. Deudas a largo plazo	40	40
184	2. Fianzas de arrendatarios	93.150	117.033
		<u>93.190</u>	<u>117.073</u>
	E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	3.728.615	932.258
501	I. Emisión de obligaciones y otros valores negoc.	1.758.030	0
520	II. Deudas a corto con entidades de crédito	627.568	479.857
	IV. Acreedores comerciales		
401	1. Deudas representadas por efectos a pagar	330.019	60.588
400, 404, 410	2. Deudas por compras o prestaciones de servicios	134.614	77.303
437	3. Anticipos de clientes	641.533	101.231
		<u>1.106.166</u>	<u>239.122</u>
	V. Otras deudas no comerciales		
475, 476, 478	1. Administraciones públicas	80.843	87.968
525	2. Acreedores por dividendo activo a pagar	8.300	8.184
		<u>89.143</u>	<u>96.152</u>
485, 585	VII. Ajustes por periodificación	147.708	117.127
	TOTAL GENERAL (A + C + D + E)	12.553.750	11.079.314



CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE

(En miles de pesetas)

Nº CUENTA	DEBE	1994	1993
	A) GASTOS		
601	1. Aprovisionamientos	1.751.172	688.820
	2. Gastos de personal		
640	a) Sueldos y salarios	135.733	129.683
641	b) Indemnizaciones	0	1.675
644	c) Jubilaciones	0	970
645	d) Dietas	25.000	9.500
642	e) Cargas sociales	23.633	23.004
68	3. Dotaciones para amortización de inmovilizado	83.357	80.242
694, 695	4. Variaciones de las provisiones de tráfico	23.737	3.950
	5. Otros gastos de explotación		
62	a) Servicios exteriores	105.179	135.382
631, 634	b) Tributos	21.201	25.057
		2.169.012	1.098.283
	I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION	445.103	458.448
661, 663, 669 (796), (798), 698	6. Gastos financieros y gastos asimilados	296.943	287.503
	7. Variación de las provisiones de inversiones financieras	9.154	12.780
		306.097	300.283
	III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	144.849	160.995
674	8. Pérdidas p/operac. c/accs. y oblig. propias	989	18.076
678	9. Gastos extraordinarios	0	184
		989	18.260
	IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	40.030	23.409
	V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	184.879	184.404
630	10. Impuesto sobre Sociedades	65.372	65.324
	VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	119.507	119.080

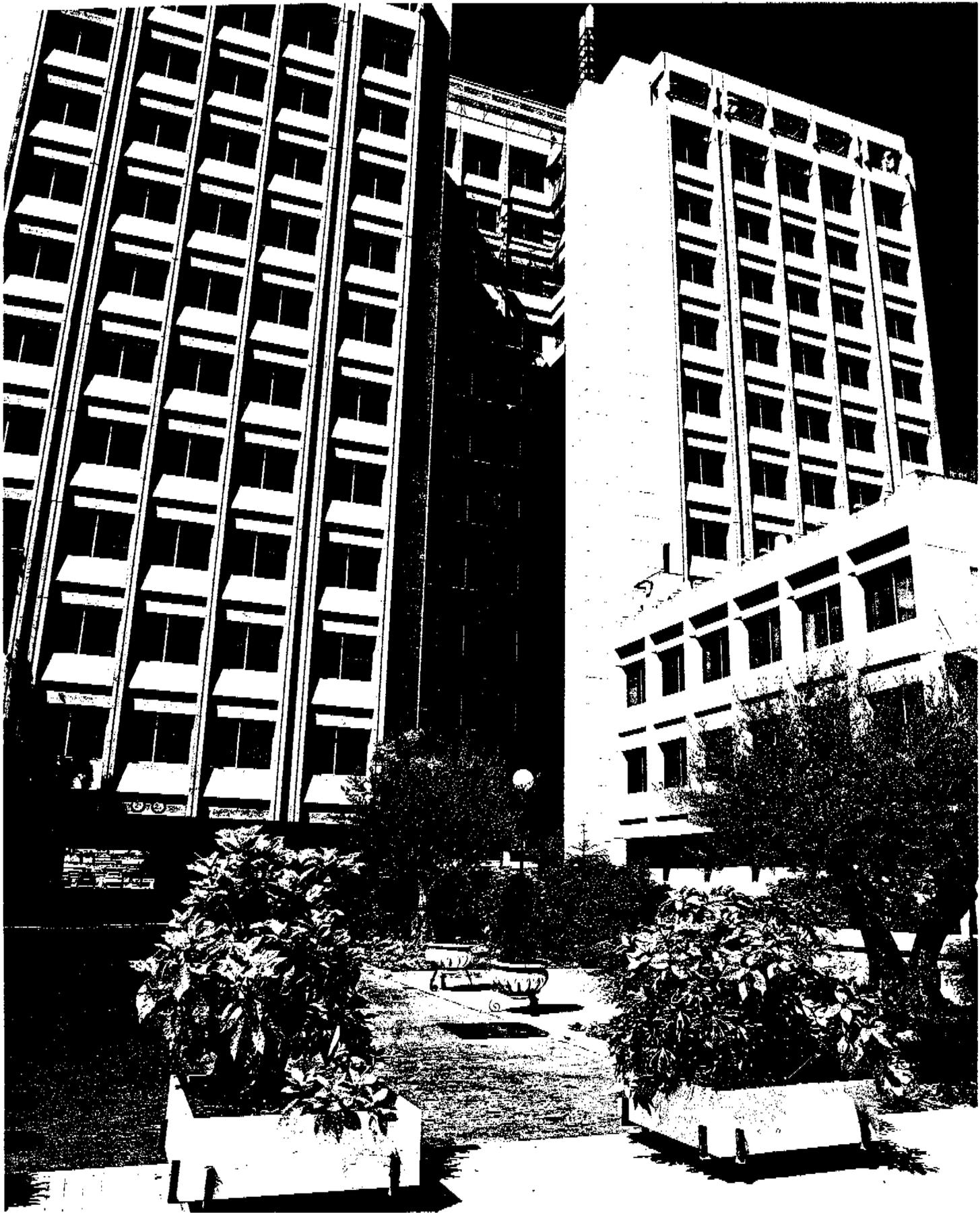


CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE

(En miles de pesetas)

Nº CUENTA	HABER	1994	1993
	B) INGRESOS		
	1. Importe neto de la cifra de negocios		
700	a) Ingresos por arrendamientos	704.511	836.640
701	b) Ventas	450.000	414.700
705	c) Prestación de servicios	65.338	89.685
		<hr/>	<hr/>
		1.219.849	1.341.025
71	2. Aumento de existencias	1.372.435	215.040
	3. Otros ingresos de explotación		
759	a) Ingresos de servicios diversos	21.831	666
		<hr/>	<hr/>
		2.614.115	1.556.731
	4. Otros intereses e ingresos asimilados		
769	a) Otros intereses	5.843	2.830
	II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	300.254	297.453
	5. Beneficios procedentes inmovilizado material	41.019	38.869
771			
778	6. Ingresos extraordinarios	0	2.800
		<hr/>	<hr/>
		41.019	41.669





MEMORIA

1994



AHORRO FAMILIAR, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DE LOS EJERCICIOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994 Y 31 DE DICIEMBRE DE 1993.
(IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESETAS - PMIs)**

NOTA 1. ACTIVIDAD

La compañía Ahorro Familiar, S.A. fue constituida en Madrid el 7 de Junio de 1968, siendo su objeto social principal la actividad inmobiliaria. Actualmente la compañía opera en los siguientes mercados:

- Madrid: alquiler de viviendas y locales, promoción de edificios con destino al arrendamiento y la venta.
- Majadahonda: alquiler de viviendas.
- Fuengirola (Málaga): explotación de apartamentos propiedad de la Sociedad mediante contrato con una compañía hotelera, así como el alquiler directo de locales de negocio.

NOTA 2. SOCIEDADES DEPENDIENTES, ASOCIADAS Y MULTIGRUPO

No existen Sociedades dependientes, asociadas o multigrupo.

NOTA 3. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se obtienen de los registros contables de la compañía, y se han formulado siguiendo los principios de contabilidad generalmente aceptados en España, recogidos en la legislación en vigor.

Se presentan los balances y las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 1994 y 1993.

NOTA 4. NORMAS DE VALORACION

Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de las cuentas anuales son los que se describen a continuación:

a) Gastos de establecimiento.

Los gastos de establecimiento están contabilizados al coste de adquisición.

Su amortización se realiza de forma lineal en cinco años.



b) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material están contabilizados al coste de adquisición.

Se ha incluido en el valor de los bienes el efecto de las actualizaciones de valor practicadas al amparo de la Actualización Leyes de Presupuestos 1979, 1981 y 1983.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil.

Los intereses consecuencia de la financiación ajena destinada a la adquisición de elementos del inmovilizado material que se hubieran devengado durante el periodo de construcción y montaje, antes que el inmovilizado se encuentre en condiciones de funcionamiento, no se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción de los citados activos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de la vida útil de los respectivos bienes.

Los coeficientes de amortización utilizados en el cálculo de la depreciación experimentada por los elementos que componen el inmovilizado material son los siguientes:

	Coeficiente	
	1994	1993
Valor construcciones	2%	2%
Valor construcciones en Complejo Fuengirola (Málaga)	2%	2%
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10%	10%
Equipos proceso información	25%	25%
Elementos de transporte	10%	-

c) Valores mobiliarios

Los valores mobiliarios de inversión, tanto permanente como temporal, de renta fija o variable, se valoran a su precio de adquisición satisfecho en el momento de la suscripción o compra, efectuándose la provisión en los de renta variable en función del valor teórico al cierre del ejercicio.

En cuanto a los valores no cotizados, se valoran al coste de adquisición minorado en su caso por las provisiones que se entiendan necesarias para reflejar las desvalorizaciones sufridas, en ningún caso inferiores a las pérdidas habidas en el porcentaje de participación ejercido.



d) Existencias

Las existencias están contabilizadas a su precio de adquisición más gastos. En el ejercicio de 1994 se han incorporado gastos financieros al valor de productos en curso por PMIs 161.358.

En el ejercicio de 1993 se han incorporado gastos financieros al valor de los productos en curso por PMIs 189.938.

e) Acciones propias

Se valoran al coste de adquisición, de acuerdo con idénticos criterios a los utilizados al hablar de valores mobiliarios. (Ver Nota 4.c)).

f) Deudores y acreedores por operaciones de tráfico.

Los débitos y créditos originados por las operaciones de tráfico, tanto deudoras como acreedoras, a corto o largo plazo, se registran por su valor nominal. Los intereses a incluir en el valor de las transacciones con vencimiento superior a un ejercicio económico se difieren y periodifican, imputándose a resultados según criterios financieros.

g) Impuesto sobre Sociedades.

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio de Ahorro Familiar, S.A. recoge el gasto por el Impuesto sobre Sociedades, en cuyo cálculo se contempla la cuota del impuesto devengada en el ejercicio, así como las bonificaciones y deducciones de la cuota a que tiene derecho la compañía.

NOTA 5. GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

Los importes y variaciones experimentados por las partidas que componen los gastos de establecimiento son los siguientes:

Saldo al 31 de Diciembre de 1992	19.902
Adiciones	0
Amortización	(6.923)
Saldo al 31 de Diciembre de 1993	12.979
Adiciones	0
Amortización	(6.924)
Saldo al 31 de Diciembre de 1994	PMIs 6.055
	=====



NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

6.1 Los importes y variaciones experimentados durante los ejercicios que se indican por las partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

	Saldo al 31-12-92	Variación	Saldo al 31-12-93	Variación	Saldo al 31-12-94
Construcciones	5.311.745	650	5.312.395	(55.488)	5.256.907
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	282.883	57.368	340.251	45.981	386.232
Equipos para el proceso de información	9.560	469	10.029	0	10.029
Elementos de transporte	0	0	0	1.409	1.409
PMIs	5.604.188	58.487	5.662.675	(8.098)	5.654.577

Las variaciones de la amortización acumulada durante dichos periodos son:

	Saldo al 31-12-92	Dotación	Disminución por ventas	Saldo al 31-12-93	Dotación	Disminución por ventas	Saldo al 31-12-94
Construcciones	128.973	40.227	(1.157)	168.043	39.876	(4.365)	203.554
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	85.193	31.052	(220)	116.025	35.120	(1.318)	149.827
Equipos para el proceso de información	5.270	2.040	0	7.309	1.296	0	8.605
Elementos de transporte	0	0	0	0	141	0	141
PMIs	219.436	73.319	(1.377)	291.377	76.433	(5.683)	362.127

6.2 Se han llevado a cabo solamente en la cuenta "Construcciones" las actualizaciones contables autorizadas al amparo de las disposiciones legales que se citan en la Nota 4.b), según el siguiente detalle:

	Leyes anteriores	Ley de Presupuestos 1983	TOTAL
	Valores Brutos	Valores Brutos	Valores Brutos
Construcciones	1.230.121	338.092	1.568.213
PMIs	1.230.121	338.092	1.568.213



En el ejercicio 1992 se aplicó el valor bruto de las reservas Regularización Ley de Presupuestos 1983, según el siguiente detalle:

Reserva Legal. Dotación hasta el 20% del capital social	73.541
Reservas voluntarias	<u>264.551</u>
Total PMIs	338.092 =====

El importe aplicado a Reservas voluntarias, es decir PMIs 264.551, no podrá ser distribuido a menos que se liquide el impuesto correspondiente, de acuerdo con el Real Decreto 382/1984 de 22 de febrero.

NOTA 7. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

El importe y las variaciones experimentadas durante los ejercicios por las partidas que componen el inmovilizado financiero, se muestran a continuación:

	Saldo al 31-12-92	Variaciones	Saldo al 31-12-93	Variaciones	Saldo al 31-12-94
Depósitos y fianzas a largo plazo	102.161	9.832	111.993	(6.406)	105.587
PMIs	102.161	9.832	111.993	(6.406)	105.587

NOTA 8. DEUDORES NO COMERCIALES

Figura la Hacienda Pública, que lo es a corto plazo, según el siguiente detalle referido al 31-12-94:

IVA soportado deducible	32.962	
Impto. s/Sociedades a devolver	17.148	
Retenciones y pagos a cuenta	13.812	
Impto. s/beneficio anticipado	<u>82</u>	
PMIs	64.004	(PMIs 82.775 en 1993)
	=====	



NOTA 9. EXISTENCIAS

La composición de las existencias es la siguiente:

Descripción	31-12-94	31-12-93
	Importe	Importe
Inmuebles en rehabilitación c/. Antonio Maura, 11 de Madrid	882.468	578.542
Terrenos Situados en las parcelas M-17, M-35, M-30 y M-37 en "Quinta de los Molinos".	1.438.888	1.707.295
Anticipos a proveedores Adquisición de locales comerciales a construir en la parcela M-23 en "Quinta de los Molinos".	241.069	0
Productos en curso Promoción Monumental Alcalá en Puente de Ventas, Madrid.	4.020.306	2.924.459
PMIs	6.582.731	5.210.296



NOTA 10. FONDOS PROPIOS

10.1 El importe y los movimientos en las cuentas de capital y reservas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 1994 y 1993 han sido los siguientes:

	Saldo al 31-12-92	Distribución resultados al 31-12-92	Otros movimientos	Saldo al 31-12-93
Capital social	2.578.444	0	0	2.578.444
Prima de emisión de acciones	1.632.428	0	0	1.632.428
Reserva legal	515.689	0	0	515.689
Reserva para acciones propias	68.968	0	18.137	87.105
Reservas voluntarias	1.803.368	0	(18.137)	1.785.231
Remanente	20.178	28.486	0	48.664
Distribución de dividendos	(243.064)	243.064	0	0
PMIs	6.376.011	271.550	0	6.647.561

Beneficio ejercicio 1993	119.080
FONDOS PROPIOS	6.766.641
	=====

	Saldo al 31-12-93	Distribución resultados al 31-12-93	Otros movimientos	Saldo al 31-12-94
Capital social	2.578.444	0	0	2.578.444
Prima de emisión de acciones	1.632.428	0	0	1.632.428
Reserva legal	515.689	0	0	515.689
Reserva para acciones propias	87.105	0	26.129	113.234
Reservas voluntarias	1.785.231	120.000	(26.129)	1.879.102
Remanente	48.664	(920)	0	47.744
Distribución de dividendos	0	0	(62.812)	(62.812)
PMIs	6.647.561	119.080	(62.812)	6.703.829

Beneficio ejercicio 1994	119.507
FONDOS PROPIOS	6.823.336
	=====

10.2 El capital social está representado por 2.578.444 acciones al portador, mediante anotaciones en cuenta, de 1.000 pesetas nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.



- 10.3 En la Bolsa de Comercio de Madrid cotizan 2.578.444 acciones de la sociedad, lo cual representa el 100% del capital social de la compañía.
La composición del accionariado es la siguiente:

Titular	Importe		Porcentaje de participación	
	31-12-94	31-12-93	31-12-94	31-12-93
Société Civile Immobilière Champ Lagarde	268.739	268.739	10,4225	10,4225
Société Civile Immobilière des Epinettes, S.A.	504.798	504.798	19,5776	19,5776
Sté Civile Immobilière Résidence George Sand, S.A.	68.771	68.771	2,6672	2,6672
Axa Assurances IARD, S.A.	1.034.593	1.034.593	40,1247	40,1247
Otros	701.543	701.543	27,2080	27,2080
PMIs	2.578.444	2.578.444	100%	100%

- 10.4 Las sociedades relacionadas, integradas en el grupo asegurador francés Axa, poseen el 72,7920% del capital social al 31-12-1994.

- 10.5 La Junta General Extraordinaria de Accionistas de 27 de marzo de 1992 autorizó al Consejo de Administración para ampliar el capital social hasta el límite máximo fijado en el artículo 153 1.b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas de 22 de diciembre de 1989 en un plazo máximo de 5 años, facultándole para solicitar la admisión a cotización de los títulos correspondientes.

- 10.6 El desglose de las acciones propias es el siguiente:

	<u>1994</u>	<u>1993</u>
Número de acciones	67.391	47.538
Valor nominal	1.000,00 Ptas.	1.000,00 Ptas.
Precio medio	1.680,26 Ptas.	1.832,32 Ptas.
Importe	113.234.108 Ptas.	87.104.957 Ptas.
Reserva por acciones	113.234.108 Ptas.	87.104.957 Ptas.

Adquiridas con la autorización temporal de la Junta General.



NOTA 11. PROVISIONES

El importe y movimiento durante los ejercicios económicos de las diversas cuentas de provisiones es el siguiente:

Provisión	Inmovil. material	Obras	Insol- vencias	Gastos venta inmovil.	Otras operac. de tráfico	Depreciac. de acciones	Riesgos y gastos
Importe al 31 de diciembre de 1992	3.235	11.728	5.630	0	0	3.018	0
Dotaciones	0	0	3.950	0	0	15.798	5.312
Aplicaciones	(3.235)	(11.728)	(5.630)	0	0	(3.018)	0
Importe al 31 de diciembre de 1993	0	0	3.950	0	0	15.798	5.312
Dotaciones	0	22.205	321	750	23.416	24.952	4.190
Aplicaciones	0	0	(3.950)	0	0	(15.798)	(893)
Importe al 31 de diciembre de 1994 PMIs	0	22.205	321	750	23.416	24.952	8.609

NOTA 12. DEUDAS NO COMERCIALES

Los saldos por operaciones no comerciales, cuyos vencimientos se distribuyen como se muestra a continuación, son los siguientes:

a) Al 31 de diciembre de 1994

	TOTAL	1995	1996	Posterior	Importes con garantía real
Otras	4.615.639	2.922.274	1.000.175	693.190	4.285.598
PMIs	4.615.639	2.922.274	1.000.175	693.190	4.285.598

b) Al 31 de diciembre de 1993

	TOTAL	1994	1995	Posterior	Importes con garantía real
Otras	4.068.239	693.136	1.758.030	1.617.073	3.737.887
PMIs	4.068.239	693.136	1.758.030	1.617.073	3.737.887



NOTA 13. EMISION DE OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES DE AHORRO FAMILIAR, S.A.

IMPORTE: 1.758.030.000 pesetas, representada por 175.803 títulos al portador, de 10.000 pesetas de valor nominal cada uno, integrados en una única serie.

FECHA DE EMISION: Se considera fecha de la emisión la del día siguiente a la del cierre del periodo de suscripción libre, esto es, el 8 de julio de 1992.

PLAZO DE AMORTIZACION: 3 años contados desde la fecha de emisión, siendo su amortización final, por tanto, a la par y libre de gastos para el tenedor, el 8 de julio de 1995.

TIPO DE EMISION: A la par, libre de gastos para el suscriptor.

TIPO DE INTERES Y FECHAS DE PAGO: Las obligaciones devengan un interés bruto anual del 11,75 por ciento, pagadero por semestres vencidos a razón de 587,5 pesetas brutas por título, los días 8 de enero y 8 de julio de cada año. Los intereses de las obligaciones estarán sujetos a la retención a cuenta por rendimientos del capital mobiliario al tipo legal vigente en el momento del devengo.

El importe de los intereses devengados y no vencidos al 31 de diciembre de 1994 es de PMIs 98.794 (PMIs 98.794 en 1993).

SUSCRIPCION:

Suscripción preferente:

Proporción: 3 obligaciones de 10.000 pesetas de valor nominal cada una por cada 44 acciones que se posean al 31 de mayo de 1992.

Plazo: 31 de mayo al 30 de junio de 1992, ambos inclusive.

Colocación de las obligaciones no suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente: Las obligaciones no suscritas en el periodo de suscripción preferente podrán ser ofrecidas libremente para su suscripción, durante un plazo de cinco días hábiles contados desde el día de cierre del periodo de suscripción preferente.

Resultado de la suscripción: totalmente suscrita y desembolsada.

CONVERSION: Se ofrecen al suscriptor tres opciones de conversión:

Primera opción:

Plazo de ejercicio: del 9 de diciembre al 19 de diciembre de 1992, ambos inclusive, con efectos al 9 de enero de 1993.

Valoración de acciones: Media simple de las cotizaciones medias ponderadas diarias de las acciones de la Sociedad en la Bolsa de Madrid en el periodo comprendido entre el 6 de noviembre y el 6 de diciembre de 1992, con un descuento del 5%.

Cambio máximo: 2.900 pesetas por acción.



Segunda opción:

Plazo de ejercicio: del 9 de diciembre al 19 de diciembre de 1993, ambos inclusive, con efectos al 8 de enero de 1994.

Valoración de acciones: Media simple de las cotizaciones medias ponderadas diarias de las acciones de la Sociedad en la Bolsa de Madrid en el periodo comprendido entre el 6 de noviembre y el 6 de diciembre de 1993, con un descuento del 5%.

Cambio máximo: 3.200 pesetas por acción.

Tercera opción:

Plazo de ejercicio: del 8 al 18 de junio de 1995, ambos inclusive, con efectos al 9 de julio de 1995.

Valoración de acciones: Media simple de las cotizaciones medias ponderadas diarias de las acciones de la Sociedad en la Bolsa de Madrid en el periodo comprendido entre el 6 de mayo y el 5 de junio de 1995.

Cambio máximo: 3.500 pesetas por acción.

Valoración de las obligaciones: A la par más los intereses corridos hasta la fecha de efectos de la conversión correspondiente, menos la retención fiscal aplicable.

Las acciones que se emitan tendrá derechos políticos y económicos desde el día siguiente a la fecha de efectos de la correspondiente opción de conversión.

Gastos de conversión: Por cuenta de la entidad emisora.

Resultado de la primera opción: No asistió obligacionista alguno a esta opción de conversión.

Resultado de la segunda opción: No ha asistido obligacionista alguno a esta opción de conversión.

GARANTIAS DE LA EMISION: Patrimonio universal de Ahorro Familiar, S.A.

COTIZACION OFICIAL: Admitidas a negociación en la Bolsa de Valores de Madrid por acuerdo de la Comisión Permanente de la Sociedad Rectora de dicha Bolsa, en su reunión de 16 de diciembre de 1992, con efectos del día 18 de diciembre de 1992, representadas mediante anotaciones en cuenta desde el 3 de febrero de 1994, según anuncio publicado en el BORME de fecha 8 de febrero de 1994.



NOTA 14. SITUACION FISCAL

14.1 La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

a) Al 31 de diciembre de 1994

Resultado contable del ejercicio			<u>Importe</u> 184.879
Diferencias permanentes	<u>Aumentos</u> 24.952	<u>Disminuciones</u> 15.798	
			----- PMIs 194.033 =====

b) Al 31 de diciembre de 1993

Resultado contable del ejercicio			<u>Importe</u> 184.404
Diferencias permanentes	<u>Aumentos</u> 15.798	<u>Disminuciones</u> 3.018	
			----- PMIs 197.184 =====

14.2 El importe de la tarifa íntegra, resultante de aplicar el tipo impositivo del 35% a la base imponible, se ha disminuido en PMIs 2.540 (PMIs 3.690 en 1993) por deducción por inversiones, no quedando por dicho concepto importe que pueda ser deducido en el futuro.

14.3 Al cierre del ejercicio la Sociedad había pagado un importe de PMIs 13.812 (PMIs 82.217 en 1993) a cuenta de la cantidad a desembolsar finalmente por el impuesto sobre sociedades, independientemente del impuesto anticipado.

14.4 Permanecen abiertos a inspección los ejercicios de 1993 y 1994. En el año 1994 ha sido practicada inspección de los ejercicios de 1988 a 1992, ambos inclusive, por los organismos de Administración Tributaria del Estado, que ha considerado correctas todas y cada una de las liquidaciones al igual que los ingresos en el Tesoro Público por los conceptos tributarios que afectan a la Sociedad.



Debido a posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a algunas operaciones, podrían existir determinados pasivos fiscales de carácter contingente. Sin embargo, en opinión de los asesores fiscales de la Sociedad, la posibilidad de que se materialicen estos pasivos es remota y, en cualquier caso, la deuda tributaria que de ellos pudiera derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales adjuntas.

NOTA 15. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al cierre del ejercicio, el importe global de las garantías comprometidas con terceros asciende a PMIs 284.757 (PMIs 83.777 en 1993), según el siguiente detalle:

Avales del Banco Arabe Español y del Banco Popular por valor de PMIs 10.463 (PMIs 14.760 en 1993), que corresponden a recursos por actas de inspección del Impuesto sobre Sociedades de 1973 y 1974 por PMIs 4.641 y PMIs 5.822, respectivamente. Solicitada devolución de ambos por sentencias favorables definitivas.

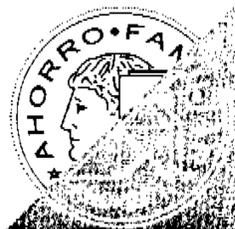
Póliza del Banco Zaragozano de garantía por prestación de aval ante compradores de la promoción inmobiliaria en Puente de Ventas, según Ley 57/68 de 27 de julio, hasta una cantidad máxima de PMIs 290.000, y que al 31 de diciembre de 1994 ascendía a PMIs 236.530.

Aval Banco Popular ante compradores Quinta de los Molinos por PMIs 21.291.

Garantía contra aval prestado por el Banco Popular a Ahorro Familiar Sevilla, S.A. ante el Ayuntamiento de Sevilla por un importe de PMIs 16.473.

NOTA 16. OTRA INFORMACION

- 16.1 El número medio de personas empleadas en la compañía en 1994 es de 22 (22 en 1993). Los sueldos y las cargas sociales en 1994 son por valor de PMIs 135.733 y 23.633 respectivamente (PMIs 129.683 y 23.004 en 1993).
- 16.2 Existe un seguro de accidentes personales colectivo, cuya prima asciende a PMIs 780 (PMIs 614 en 1993).
- 16.3 El total de remuneraciones al Consejo de Administración en 1994 es de PMIs 71.762 (PMIs 64.500 en 1993).



NOTA 17. PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE RESULTADOS

- a) Se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas la siguiente distribución de resultados, correspondiente al ejercicio 1994.

<u>Bases de reparto</u>	<u>Importe</u>
Pérdidas y ganancias	119.507
Remanente	<u>47.744</u>
PMIs	167.251
	=====

<u>Distribución</u>	<u>Importe</u>
A dividendos	62.812
A reservas voluntarias	60.000
A remanente	<u>44.439</u>
PMIs	167.251
	=====

- b) Durante el ejercicio se ha llevado a cabo la distribución de dividendos a cuenta de los resultados de 1994, puesta a disposición el 2 de noviembre de 1994, por acuerdo del Consejo de Administración en su reunión del 7 de octubre de 1994, según el siguiente detalle:

Dividendo a cuenta del 2,5%, es decir, 25 pesetas por acción números 1 al 2.578.444, más rentabilidad a PMIs 40 (participes)	64.462
Acciones propias	<u>(1.650)</u>
	PMIs 62.812

El Consejo de Administración tomó el acuerdo en base a los resultados al 30 de septiembre de 1994, que demuestra la existencia de beneficios suficientes, y una previsión de liquidez justificativa de la viabilidad del reparto:

Beneficio antes de impuestos al 31-9-94	265.204
Estimación Impto. s/Sociedades	<u>92.821</u>
Cantidad máxima de posible distribución PMIs	172.383
	=====

Tesorería al 31-9-94	266.499
Créditos no dispuestos	<u>356.184</u>
Cantidad disponible	PMIs 622.683
	=====





CUADROS DE FINANCIACION

1994



AHORRO FAMILIAR, S.A.

CUADRO DE FINANCIACION

(En miles de pesetas)

APLICACIONES	1994	1993
Recursos aplicados en las operaciones	119.080	37.486
Gastos de establecimiento y de formalización de deudas	(16.229)	(15.261)
Adquisiciones de inmovilizado:		
Inmovilizaciones materiales	(8.098)	58.487
Inmovilizaciones financieras:		
Otras inversiones financieras	(6.406)	9.832
Dividendos	62.812	0
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo:		
Empréstitos y otros pasivos análogos	1.758.030	0
De proveedores de inmovilizado y otros	23.883	6.889
TOTAL APLICACIONES	1.933.072	97.433
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	<u>0</u>	<u>1.635.251</u>
	1.933.072	1.732.684

ORIGENES	1994	1993
Recursos procedentes de las operaciones	222.325	232.684
Variación de Reservas	120.000	0
Deudas a largo plazo:		
Empréstitos y otros pasivos análogos	400.000	1.500.000
TOTAL ORIGENES	742.325	1.732.684
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)	<u>1.190.747</u>	<u>0</u>
	1.933.072	1.732.684



(En miles de pesetas)

VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	AUMENTOS		DISMINUCIONES	
	1994	1993	1994	1993
Existencias	1.372.435	215.040		
Deudores	59.293	73.589		
Acreeedores		1.337.934	2.796.357	
Acciones propias	26.129	18.137		
Tesorería	104.117			2.992
Ajustes por periodificación	43.636			6.457
TOTAL	1.605.610	1.644.700	2.796.357	9.449
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE				1.635.251
DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE	1.190.747			
	2.796.357			1.644.700

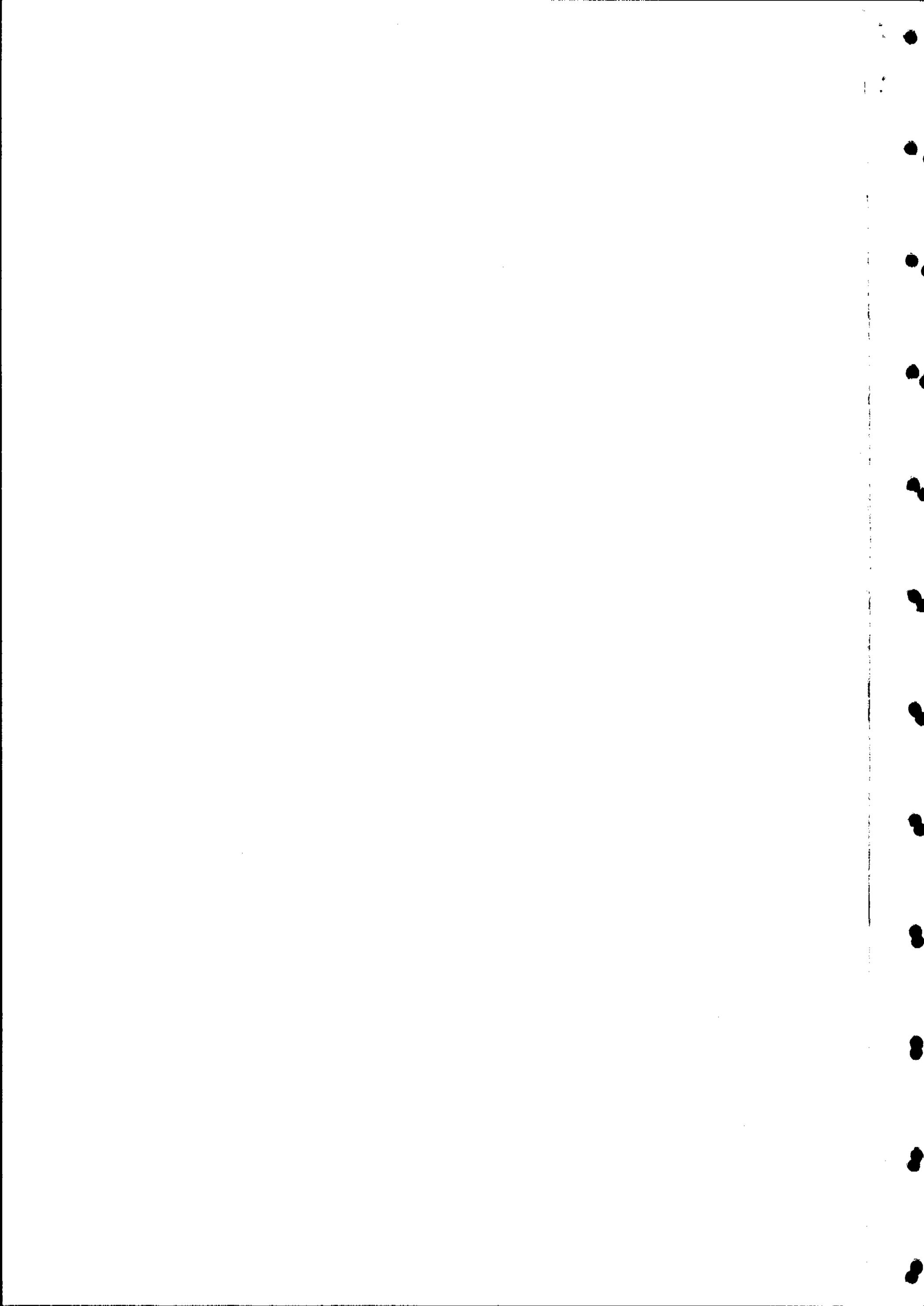
NOTA RELATIVA AL CUADRO DE FINANCIACION

Resumen de las correcciones al resultado, conciliando el resultado contable del ejercicio con los recursos procedentes de las operaciones que se muestran en el mencionado cuadro.

(En miles de pesetas)

	1994	1993
Pérdidas y ganancias (beneficio)	119.507	119.080
Más:		
Dotaciones a las amortizaciones y provisiones de inmovilizado	70.750	68.706
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	32.988	16.412
Menos:		
Ingresos a distribuir en varios ejercicios aplicados a resultados	920	(28.486)
Recursos procedentes de las operaciones	222.325	232.684





AUDITORIA

1994



**Informe de auditoría sobre las cuentas anuales
al 31 de diciembre de 1994 y 1993.**

Price Waterhouse



Informe de auditoría de cuentas anuales

A los Accionistas de Ahorro Familiar, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Ahorro Familiar, S.A. que comprenden los balances de situación al 31 de diciembre de 1994 y 1993, las cuentas de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. En nuestro informe de auditoría de fecha 14 de marzo de 1994 sobre las cuentas anuales de 1993 se incluía una salvedad por incertidumbre sobre el cobro de un saldo por un importe de 61.917 miles de pesetas, que ha sido cobrado durante el ejercicio 1994, en consecuencia, nuestra opinión sobre las cuentas anuales del ejercicio 1993 es favorable y difiere de la expresada en el citado informe. Al 31 de diciembre de 1994 el saldo pendiente de cobro originado en el propio ejercicio es de 62.915 miles de pesetas. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna que cubra la recuperabilidad de este importe que puede considerarse como dudosa a la fecha de emisión de este informe.
3. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario sobre las cuentas anuales del ejercicio 1994 si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en la salvedad anterior, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Ahorro Familiar, S.A. al 31 de diciembre de 1994 y 1993 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante los ejercicios anuales terminados en dichas fechas y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados aplicados uniformemente.

Price Waterhouse Auditores, S.A.
R. M. Madrid, hoja 87.250-1, tomo 75, tomo 9.267, libro 8054, sección 3.
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242
CIF: A-79/031290





4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1994, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 1994. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Price Waterhouse Auditores, S.A.

Antonio Celada Quintana
Socio-Auditor de Cuentas

30 de marzo de 1995

35





**PROPUESTA
DE DISTRUBUCION
DE BENEFICIOS
EJERCICIO**

1994



AHORRO FAMILIAR, S.A.



PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS EJERCICIO 1994

Que el Consejo de Administración de Ahorro Familiar, S.A. somete a la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad:

BENEFICIO DEL EJERCICIO	119.507.378 Ptas.
REMANENTE EJERCICIO ANTERIOR	<u>47.743.809 Ptas.</u>
	167.251.187 Ptas. =====
DIVIDENDOS	62.812.225 Ptas.
RESERVAS VOLUNTARIAS	60.000.000 Ptas.
REMANENTE DEL EJERCICIO	<u>44.438.962 Ptas.</u>
	167.251.187 Ptas. =====





**INFORME
DE GESTION
EJERCICIO**

1994



AHORRO FAMILIAR, S.A.

Señores accionistas:

En cumplimiento de los preceptos legales y estatutarios, el Consejo de Administración de AHORRO FAMILIAR, S.A. se complace en presentar y someter a examen de la Junta General de Accionistas la documentación de Ahorro Familiar, S.A. correspondiente al ejercicio de 1994:

CUENTAS ANUALES

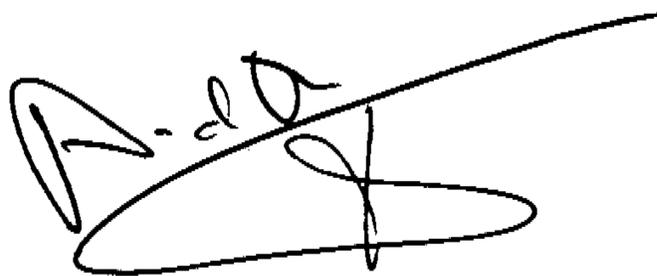
Balances
Cuentas de Resultados
Memoria

PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS

AUDITORIA

INFORME DE GESTION

PROPUESTA DE ACUERDOS



Fdo.: Alfonso de Borbón Escasany
PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO



EL EJERCICIO SOCIAL

RESULTADOS

Después de dos años consecutivos en los que Ahorro Familiar, S.A. veía reducida su cifra de beneficios antes de impuestos, en 1994 se consigue romper la tendencia descendente, alcanzando la cantidad de 184,9 millones de pesetas prácticamente igual a los 184,4 millones obtenidos en el ejercicio anterior.

Ahora bien, conviene hacer una valoración de las fuentes de producción de estos beneficios entrando en el análisis de ingresos y gastos con el fin de llegar a un conocimiento más exacto de su naturaleza.

Si bien los ingresos por ventas de existencias experimentan un aumento de 35,3 millones de pesetas, al obtener 450 millones en 1994 frente a los 414,7 alcanzados en 1993, y aunque la disminución en 3,2 millones de pesetas de los ingresos por otros servicios no sea considerada como significativa, hemos de tener muy en cuenta que los ingresos por alquileres, actividad tradicional y básica de la Sociedad, han sufrido una disminución de 132,2 millones de pesetas, al obtenerse 704,5 millones en 1994 frente a los 836,7 alcanzados en 1993. Este descenso es debido fundamentalmente al arrendamiento de oficinas, que ha tenido que soportar una revisión a la baja en parte de los contratos en vigor, a la falta de prórroga en otros y a la oferta a precios menores para poder competir en un mercado francamente en crisis como es bien conocido, tanto por el exceso de oferta de oficinas y locales, como por la escasa política de expansión de la mayoría de las empresas.

Los gastos generales, considerando como tales los de personal, servicios exteriores y tributos, experimentan una disminución de 14,6 millones de pesetas, alcanzando en 1994 la cifra de 310,7 millones frente a los 325,3 millones en 1993, ligera disminución que refleja no obstante, la política de contención de los mismos que se ha tratado de seguir.

La amortización del inmovilizado, que comprende las dotaciones efectuadas en gastos de establecimiento e inmovilizado material, asciende en 1994 a 83,4 millones de pesetas frente a los 80,2 millones del ejercicio anterior.

Las provisiones de tráfico, siguiendo un criterio de prudencia, aumentan 19,8 millones de pesetas al dotarse 23,7 millones en 1994 y 3,9 millones en 1993, si bien corresponden principalmente a deudores no insolventes, y por tanto entendemos que podrán ser recuperables en buena parte en el futuro.

El coste de las existencias vendidas es de 378,8 millones de pesetas por lo que existe un beneficio bruto de 71,2 millones, frente al saldo negativo de 59,9 millones en el ejercicio anterior. Es por tanto en este epígrafe donde se produce una notable mejora de resultados.



En este aspecto habría que señalar que aunque contablemente no luzcan en la cuenta de resultados del ejercicio, se ha producido un importante montante de ventas, que se aflorarán en el año siguiente en función de la fecha de entrega de las viviendas y locales vendidos.

Con todo ello el beneficio de explotación es de 445,1 millones de pesetas con un descenso del 2,92% sobre el obtenido en 1993, que fue de 458,5 millones.

Este beneficio de explotación debido a la incidencia de los todavía importantes gastos financieros, cifrados en 300,2 millones de pesetas, se traduce en un beneficio de las actividades ordinarias de 144,8 millones de pesetas. En este aspecto, si bien seguimos aplicando el criterio de prudencia de no activar los intereses de las obligaciones y de los créditos bancarios, considerándolos como un auténtico gasto, lo que nos permite no incrementar el coste de nuestras promociones, ni mermar su plusvalía latente y facilitar así su futura comercialización, no obstante entendemos que en los próximos ejercicios el peso de estos gastos financieros deberá disminuir sensiblemente ante la conversión real de las obligaciones en recursos propios y ante la subrogación por parte de los compradores de gran parte de los créditos hipotecarios.

De los resultados extraordinarios, que ascienden a 40 millones de pesetas en 1994, frente a los 23,4 millones obtenidos en 1993, corresponden 41 millones a la venta de pequeñas unidades de nuestro inmovilizado en Majadahonda y Fuengirola y a una pérdida no relevante de 1 millón producida por operaciones de compra y venta de acciones propias, efectuadas por la Sociedad, dentro de los límites legales, con objeto de proporcionar liquidez a los pequeños accionistas.

El Consejo de Administración, teniendo en cuenta la difícil situación que todavía persiste en el mercado inmobiliario, entiende como medida de cautela que debe presentar a la Junta General de Accionistas una distribución de los resultados de manera que algo más del 50% se destinen a dividendos (ya distribuidos anteriormente) y el resto a dotar las reservas sociales.



RECURSOS

FONDOS PROPIOS

Alcanzan en 1994 la cantidad de 6.823,3 millones de pesetas, con un aumento de 56,7 millones sobre los 6.766,6 millones de 1993.

El incremento corresponde a las aplicaciones de resultados del ejercicio 1993 y a los de 1994 que se proponen a la Junta General.

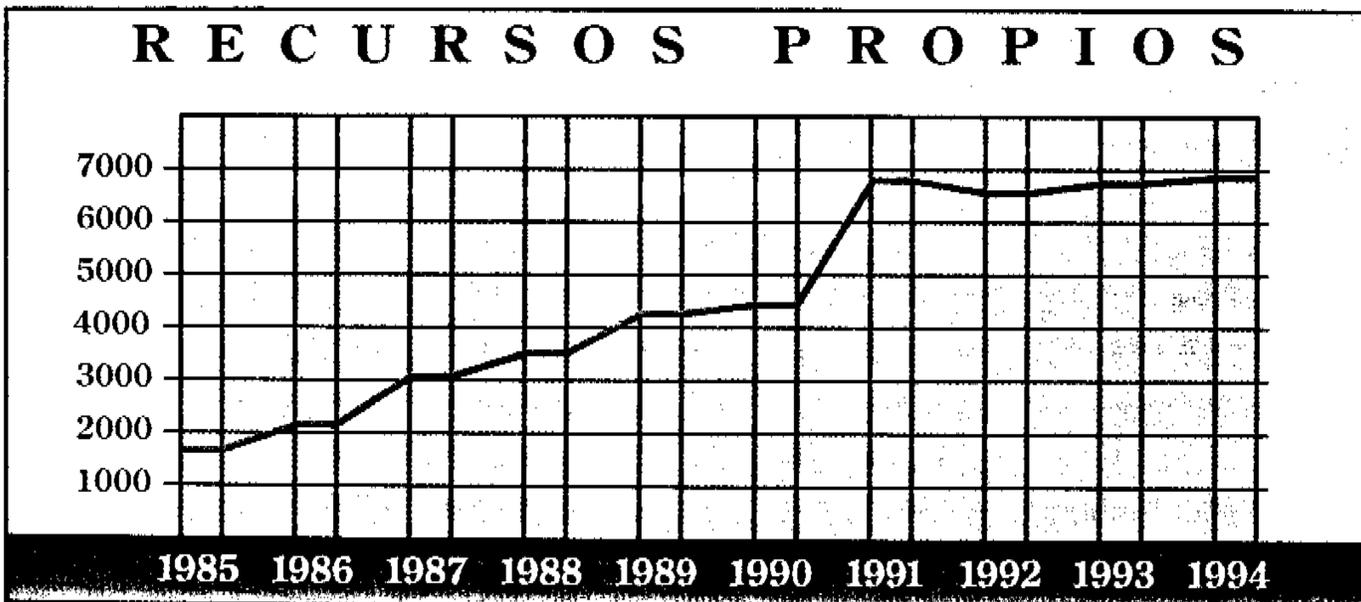
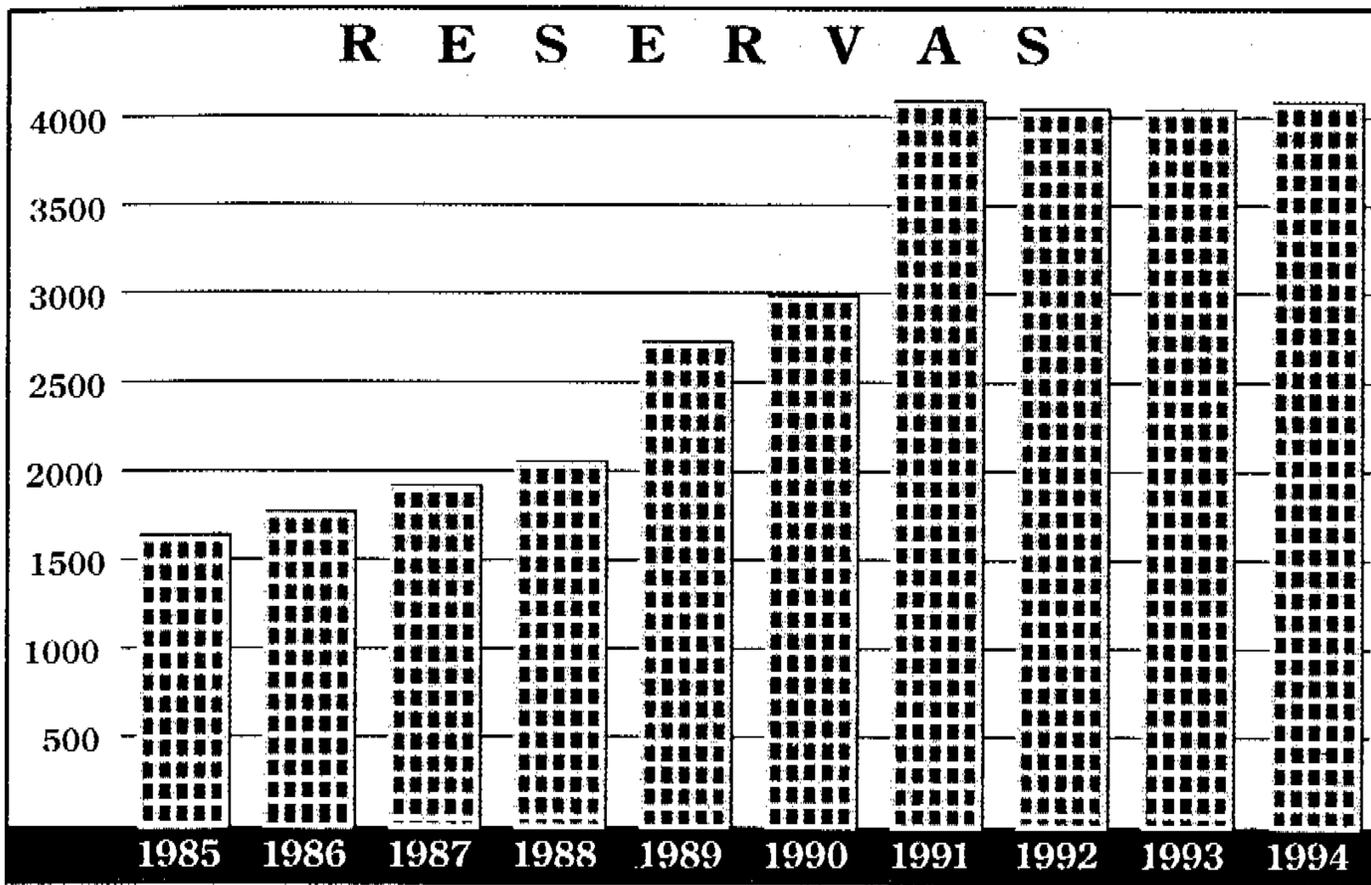
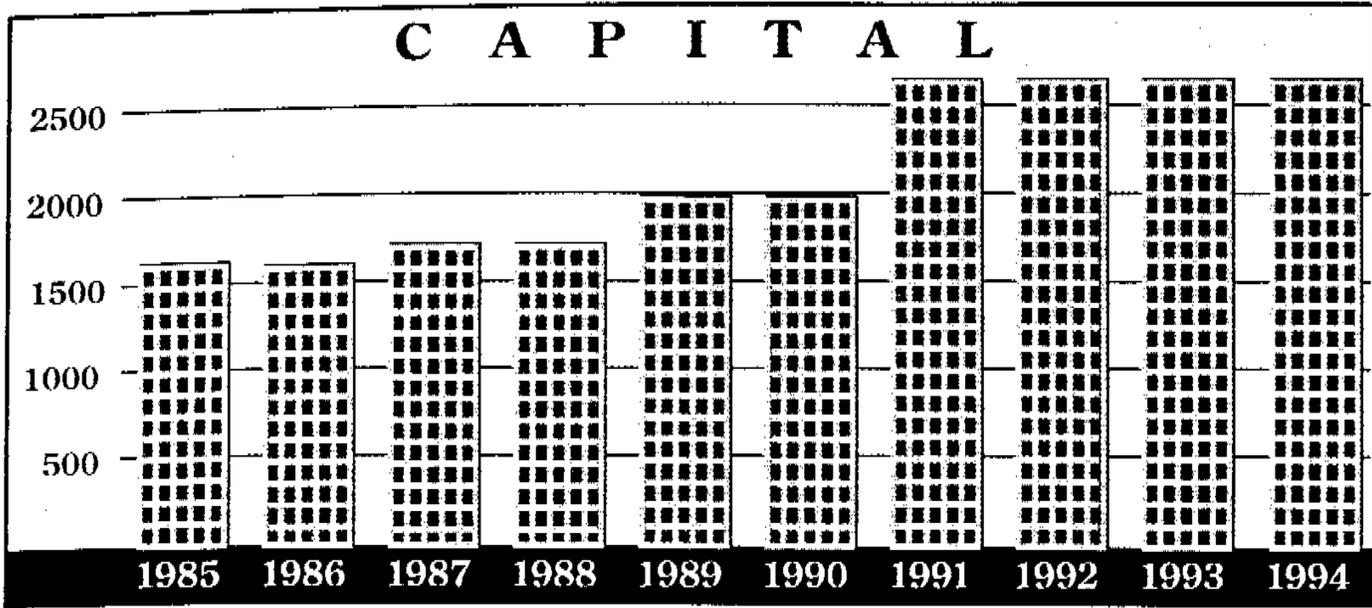
El nivel de autofinanciación del 54,4%, con una rebaja de 6 puntos sobre el del año anterior, si bien está dentro de unos límites acordes con la línea promotora y expansiva de la Sociedad, entendemos debe mejorar en un futuro inmediato.

DEUDAS

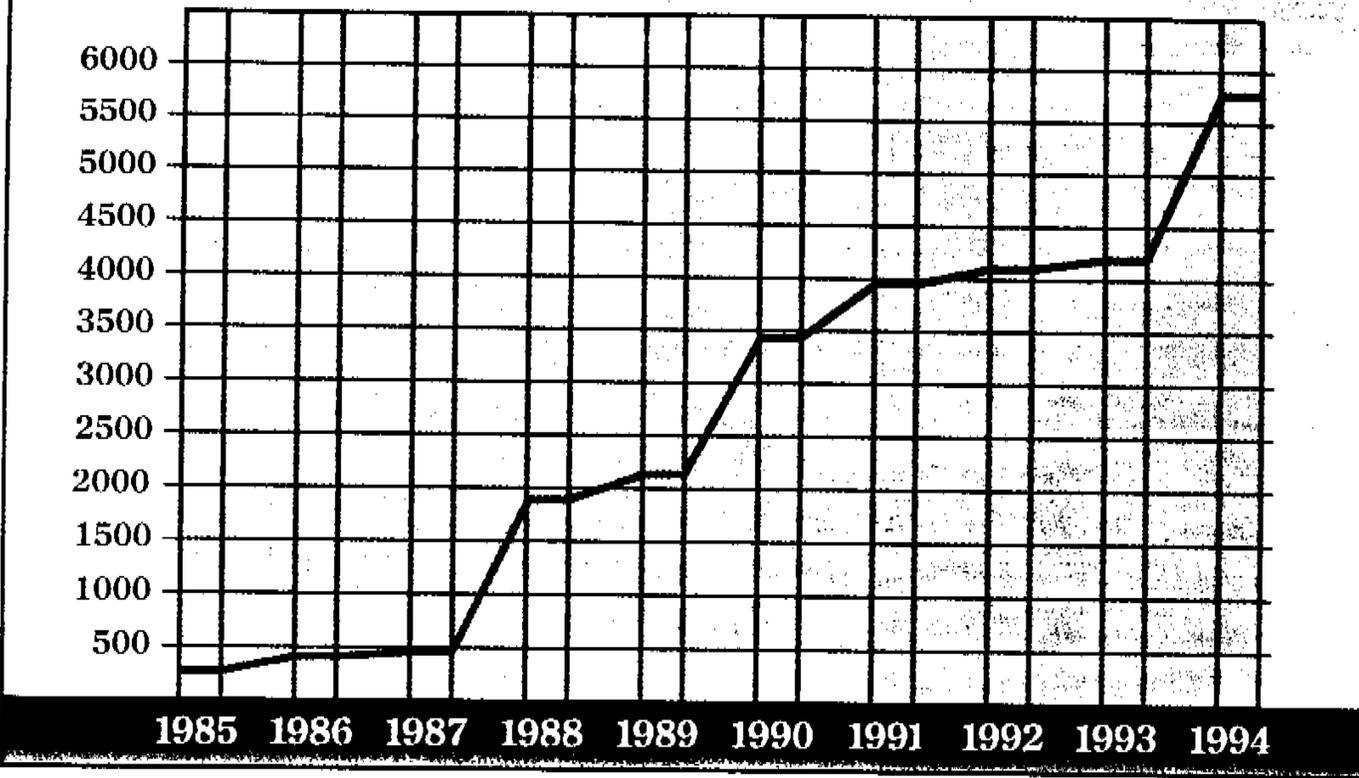
Con un importe de 5.721,8 millones de pesetas, tiene como partidas más significativas las siguientes:

- Préstamo hipotecario por 2.204 millones de pesetas del que se ha dispuesto de 1.900 millones sobre nuestra promoción en Puente de Ventas, y subrogable por los compradores. El resto no dispuesto, será hecho efectivo mediante presentación de las certificaciones de obra correspondientes.
- Créditos a corto con entidades de crédito por 627,6 millones de pesetas.
- Empréstitos por 1.758 millones de pesetas, importe de la emisión de obligaciones convertibles "Julio, 92", que tienen su tercera y última opción de conversión del 8 al 18 de junio de 1995 y plazo de amortización el 8 de julio de 1995.
- Administraciones Públicas por 80,8 millones de pesetas, de las cuales 64,9 millones corresponden al Impuesto sobre Sociedades y el resto principalmente a retenciones efectuadas y Organismos de la Seguridad Social.

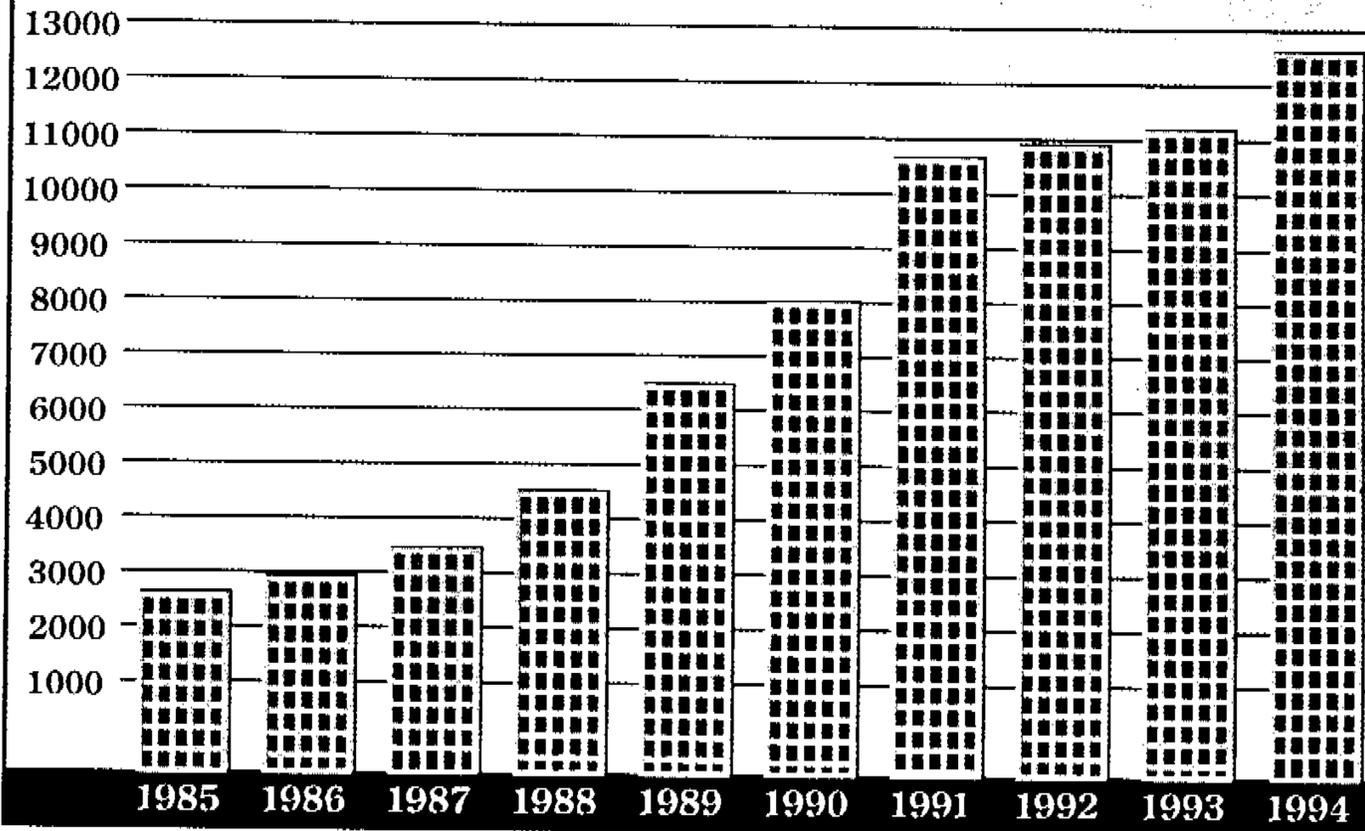




RECURSOS AJENOS



RECURSOS TOTALES



EVOLUCION BURSATIL

Durante el año 1994 han cotizado el total de las acciones que integran el capital social de Ahorro Familiar, S.A. y cuya representación es mediante anotaciones en cuenta.

Del análisis del cuadro comparativo referido a los dos últimos años, que ofrecemos a continuación, podemos sacar las siguientes conclusiones:

- Ligero descenso del número de sesiones en el que nuestra Sociedad ha tenido contratación.
- Descenso del volumen contratado.
- Acercamiento entre los cambios máximo y mínimo y un ligero descenso del cambio medio.
- Entendemos que los cambios no concuerdan con el valor real de la Sociedad, que es muy superior, y que pueden estar motivados por la oferta de pequeños accionistas.

	1994	1993
Indice de contratación (número de sesiones)	58	68
Volumen de contratación (millones de Ptas nominales)	82,1	121,6
Cambio máximo (%)	152	170
Cambio medio (%)	137,2	139,6
Cambio mínimo (%)	131	120
Ultimo cambio (%)	131	150

Asimismo cotizan en la Bolsa de Madrid el total de las obligaciones convertibles, emisión "Julio, 92". Su representación es también mediante el sistema de anotaciones en cuenta, desde el 3 de febrero de 1994, según anuncio publicado en el BORME de 8 de febrero de 1994.



PATRIMONIO INMOBILIARIO

El Balance de 1994, que se presenta a la consideración de la Junta General, recoge el patrimonio inmobiliario de Ahorro Familiar, S.A., integrado por las siguientes partidas:

Construcciones. Comprende esta cuenta los inmuebles destinados al alquiler, en cuya actividad el nivel de ocupación es del 80% aproximadamente al cierre del ejercicio. La sociedad dedica a su promoción, mantenimiento, conservación y mejora de instalaciones una especial atención, con el fin de situar nuestra oferta en una alta cota de competitividad dentro del sector, especialmente afectado por la situación de crisis general.

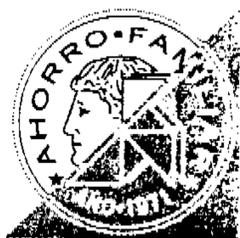
Con un saldo de 5.256,9 millones de pesetas y una amortización acumulada de 203,6 millones, se mantiene prácticamente igual que el ejercicio anterior.

Inmuebles en rehabilitación. Dentro del grupo Existencias figura con un saldo de 882,5 millones de pesetas correspondiente a nuestra propiedad en el edificio de Antonio Maura, 11, de Madrid, en el que se está llevando a cabo su rehabilitación y que esperamos estará terminada en el próximo mes de junio.

Terrenos. Para la construcción de viviendas y locales comerciales en la Quinta de los Molinos, cuyas obras de urbanización se prevé terminar en el próximo otoño.

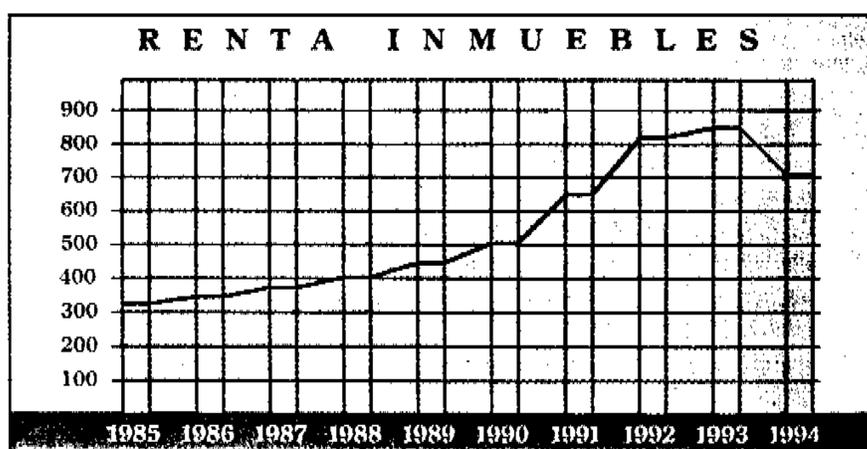
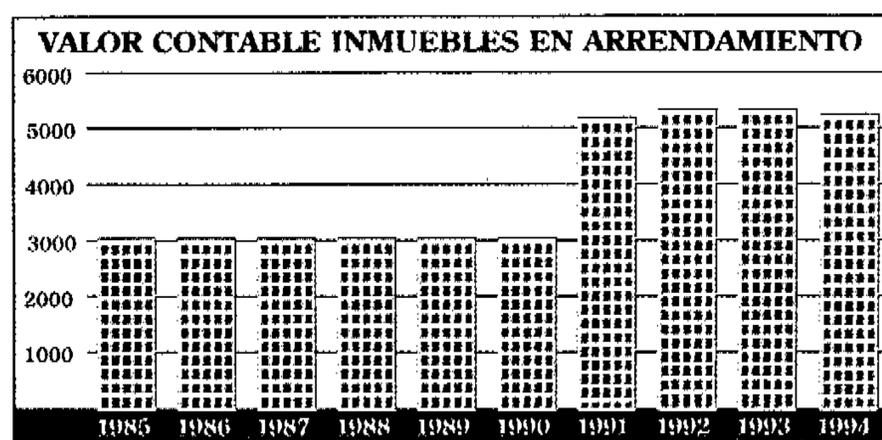
Productos en curso. Solar en Puente de Ventas en el que se está desarrollando la construcción de un conjunto de siete bloques de viviendas y locales comerciales, un edificio exclusivo de oficinas y dos garajes con 260 plazas en total. Se ha puesto a la venta tanto una primera fase que comprende tres de los siete bloques y las plazas de garaje, cuya entrega se inició en el primer trimestre de 1995, así como una segunda fase que comprende los otros cuatro bloques para entregar en el tercer trimestre de 1995.

A continuación ofrecemos un cuadro indicativo de los inmuebles que son objeto de explotación mediante su arrendamiento.



COMPOSICION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO EN ALQUILER

INMUEBLES	m ²
Edificio en calle Colombia, 39, de Madrid, que consta de 61 viviendas, seis locales comerciales y garaje	6.475
Edificio situado en la calle Condesa de Venadito, 1, de Madrid dedicado a oficinas	28.894
Edificio de oficinas-industrial en la calle Ramirez de Arellano, 19 de Madrid	8.319
Locales comerciales y oficinas en edificio situado en la calle Principe de Vergara, 69, de Madrid	1.108
142 apartamentos dentro del complejo PYR-Fuengirola (Málaga)	7.850
Zona comercial dentro del complejo PYR-Fuengirola, en el Paseo Maritimo de dicha localidad	2.233
Cuatro viviendas con plaza de garaje en la zona residencial de Majadahonda	700
TOTAL	55.579



PERSPECTIVAS FUTURAS

Ahorro Familiar, S.A., conforme a los proyectos de ejercicios anteriores, y con la intención de continuar y consolidar su expansión, desarrolla su actividad inmobiliaria en las siguientes áreas del sector:

Inmuebles en alquiler. Actividad tradicional de Ahorro Familiar, S.A. basando su competitividad en la diversificación de su oferta, que comprende oficinas, viviendas y turismo, en la ubicación y diseño de sus edificios, así como su conservación y mantenimiento.

A pesar de la gran oferta de oficinas en alquiler existente en Madrid y de la crisis por la que atraviesa el sector, esperamos como mínimo mantener los niveles de ocupación, si bien los ingresos de explotación por estos conceptos pueden disminuir ya que la tendencia de los precios es a la baja como consecuencia de dicha situación del mercado.

Rehabilitación de inmuebles. Ahorro Familiar, S.A. dedica una especial atención a esta actividad y actualmente está llevando a cabo la restauración del edificio sito en la calle Antonio Maura, 11 de Madrid, en el que es propietaria de 13 viviendas adjudicadas por la adquisición de las 6/7 partes del edificio, cuya terminación está prevista para el próximo mes de junio.

Promociones en venta. En la actualidad Ahorro Familiar, S.A. está desarrollando el proyecto de construcción en el solar de "Puente de Ventas" de un conjunto de viviendas, locales comerciales y edificio exclusivo de oficinas, así como dos garajes en sótanos. La situación, el entorno residencial y comercial, el diseño moderno y la actuación urbanística en la zona y los niveles de contratación ya obtenidos, nos hacen confiar en el éxito de esta promoción.

Asimismo se encuentra en la recta final la gestión de tramitación urbanística de la Junta de Compensación Quinta de los Molinos, donde nos corresponden en torno a 15.000 m² de edificabilidad con uso preferentemente residencial, que destinaremos en su día a la venta. Las obras de urbanización avanzan a buen ritmo en esta importante actuación urbanística, previéndose su terminación para el próximo mes de octubre.



Financiación. Como medio de financiación de estos proyectos, existe la emisión de obligaciones convertibles "Julio, 92" por un importe de 1.758 millones de pesetas, así como un préstamo hipotecario sobre la promoción de Puente de Ventas de 2.204 millones concedido por el Banco Zaragozano.

La emisión de obligaciones tiene pendiente su última opción de conversión en acciones en el mes de junio de 1995. La parte que no pase a recursos propios ha de ser amortizada en efectivo en julio de 1995.

En cuanto al préstamo hipotecario mencionado, es amortizable mediante subrogación de los compradores. Circunstancias todas ellas que nos permitirán disminuir sensiblemente la incidencia de la actual carga financiera.





PERSONAL

Una vez más, el Consejo de Administración desea hacer patente ante la Junta General el agradecimiento al personal de toda la Sociedad por su absoluta entrega y esfuerzo en el cometido de sus funciones.



CONSEJO DE ADMINISTRACION

PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO

Don Alfonso de Borbón Escasany

CONSEJEROS

Don Francisco de Borbón Escasany (Duque de Sevilla)

Don Bertrand de Feydeau

Don Paul Langlois

Don Robert Benoit

Don Enrique Fevre Schmid

Don Jesualdo Domínguez-Alcahud Monge

Don Rafael Rojo y Larrieta

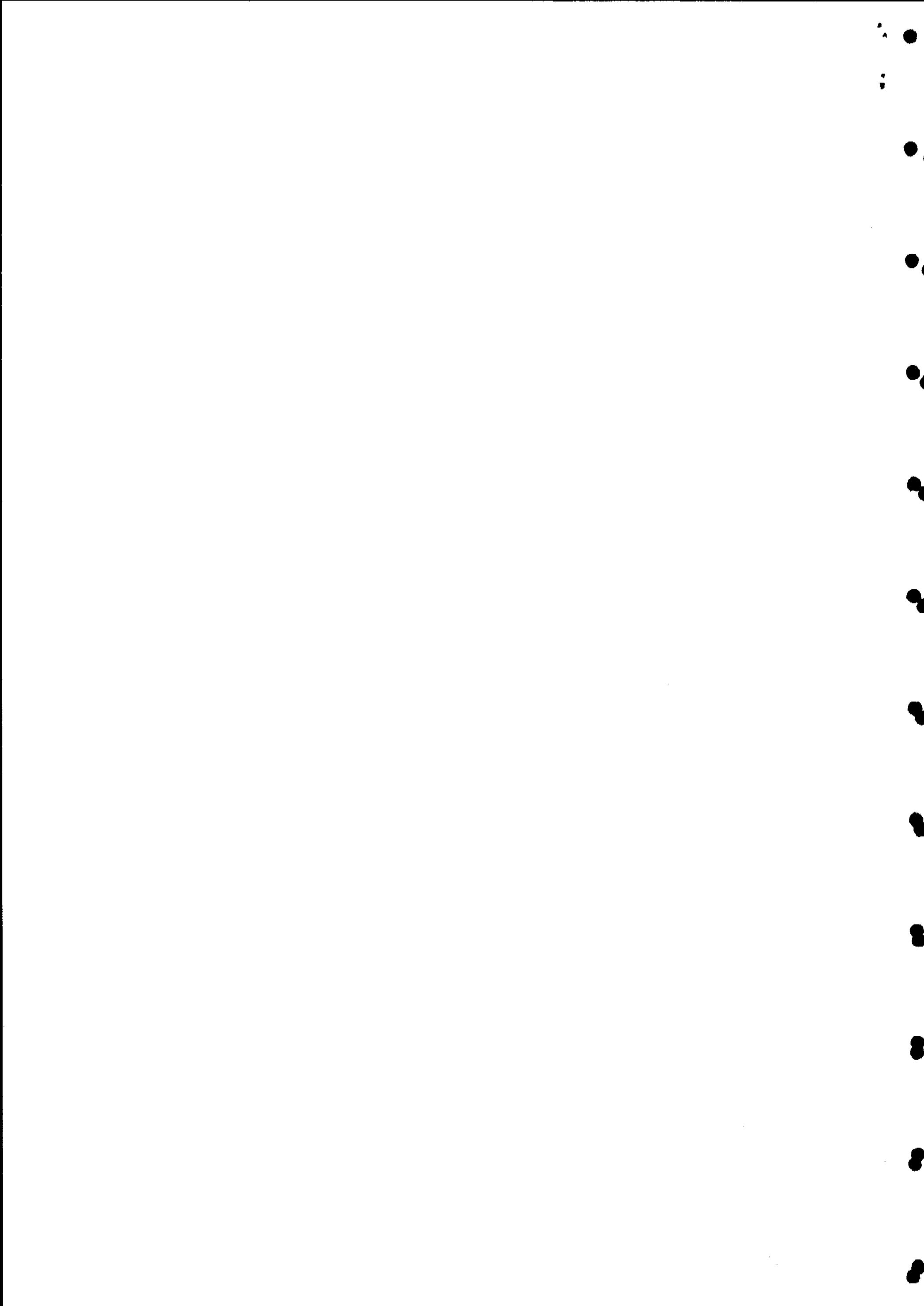
Don José Ramón Parrilla Díaz (Director General)

55

SECRETARIO DEL CONSEJO

Don Javier Araúz de Robles y López





PROPUESTA DE ACUERDOS

1994



Que el Consejo de Administración somete a
la Junta General de Accionistas:

ACUERDOS QUE SE SOMETERAN A

LA JUNTA GENERAL ORDINARIA QUE SERA CONVOCADA PARA EL 29/30 DE JUNIO DE 1995

- 1º Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales que comprenden el Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria de Ahorro Familiar, S.A., así como el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual cerrado el 31 de diciembre de 1994.
- 2º Propuesta y aprobación, en su caso, de la aplicación del resultado del Ejercicio de 1994.
- 3º Renovación del Consejo de Administración.
- 4º Autorización para la adquisición de acciones propias, dentro de los límites y plazos que permite la ley.
- 5º Lectura y aprobación, si procede, del acta de la Junta.



FORMULACION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

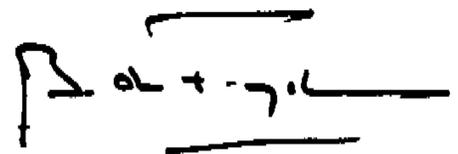
El Consejo de Administración de Ahorro Familiar, S.A., en su reunión del día 9 de marzo de 1995 ha formulado las Cuentas Anuales de la Sociedad que comprenden Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria, así como la propuesta de distribución de beneficios y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio anual cerrado el 31 de diciembre de 1994.



Alfonso de Borbón Escasany
PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO



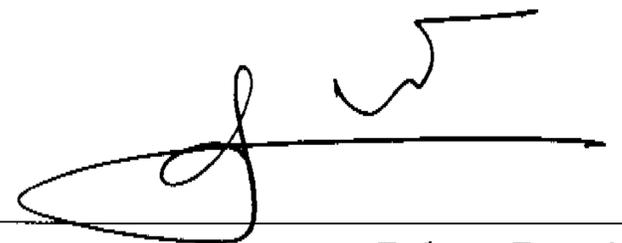
Francisco de Borbón Escasany
CONSEJERO



Bertrand de Feydeau
CONSEJERO



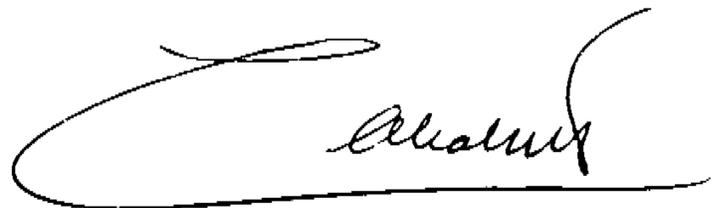
Paul Langlois
CONSEJERO



Robert Benoit
CONSEJERO



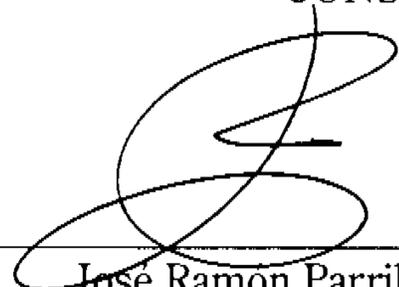
Enrique Fevre Schmid
CONSEJERO



Jesualdo Dominguez-Alcahud Monge
CONSEJERO



Rafael Rojo y Larrieta
CONSEJERO



José Ramón Parrilla Díaz
CONSEJERO DIRECTOR GENERAL



