

Paseo de la Castellana, 43
28046 Madrid
Tel. +34 915 684 400
Fax +34 913 083 566

C N M V
Registro de Auditores
Emisores
Nº 6380

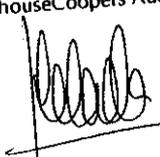
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Ahorro Familiar, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Ahorro Familiar, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1999, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, 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. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1999, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1999. Con fecha 30 de marzo de 1999 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1998 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1999 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 1999 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado 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.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1999, 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 1999. 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

C. N. M. V.


Antonio Celada Quintana
Socio-Auditor de Cuentas

23 de marzo de 2000

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. - P.M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número 5024 - CIF: B-79031290

ANOTACIONES REGISTRO EMISORES

- Fotocopia Informe Anual.

INFORME ANUAL 1999



INDICE

• Introducción.....	3
• Documentación Legal.....	5
• Informe de Gestión.....	7
• Cuentas Anuales.....	17
Balance de Situación.....	18-19
Cuenta de Pérdidas y Ganancias.....	20-21
Memoria.....	23
• Informe de Auditoría.....	41
• Consejo de Administración.....	44
• Propuesta de Acuerdos.....	45

CUENTAS ANUALES

CONTENIDO

Balances y Cuentas de Resultados

Memoria:

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



AHORRO FAMILIAR, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1999 Y 1998

1 euro = 166,386 pesetas

ACTIVO	EUROS			
	1999	1998	1999	1998
B) INMOVILIZADO	49.685.993,88	47.516.002,13	8.267.053.791	7.905.997.536
III. Inmovilizaciones materiales				
1. Construcciones	48.707.092,17	46.340.373,33	8.104.178.237	7.710.389.356
2. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4.440.879,95	4.049.636,11	738.900.254	673.802.754
3. Equipos para procesos de información	43.330,60	38.977,80	7.209.606	6.485.360
4. Elementos de transporte	8.467,27	8.467,27	1.408.835	1.408.835
5. Amortización acumulada inmovilizado material	(4.139.147,91)	(3.470.641,11)	(688.696.254)	(577.466.086)
	49.060.622,08	46.966.813,40	8.163.000.678	7.814.620.219
IV. Inmovilizaciones financieras				
1. Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo	574.285,77	549.188,73	95.553.113	91.377.317
VI. Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo				
1. Clientes a largo, efectos comerciales a cobrar	51.086,03	0,00	8.500.000	0
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	19.038,81	18.831,70	3.167.793	3.133.326
1. Gastos de formalización de deudas	19.038,81	18.831,70	3.167.793	3.133.326
D) ACTIVO CIRCULANTE	6.746.981,49	10.114.636,43	1.122.603.291	1.682.933.969
II. Existencias				
1. Terrenos	1.069.481,65	1.074.822,33	177.946.773	178.835.393
2. Inmuebles en venta	4.196.195,12	8.252.220,98	698.188.122	1.373.054.043
3. Provisión para obras	(51.863,53)	(150.112,40)	(8.629.365)	(24.976.602)
4. Anticipos a proveedores	21.876,02	14.541,59	3.639.864	2.419.519
	5.235.689,26	9.191.472,50	871.145.394	1.529.332.353
III. Deudores				
1. Clientes	125.416,61	121.254,38	20.867.563	20.175.025
2. Clientes de dudoso cobro	8.331,64	21.036,96	1.386.269	3.500.256
3. Deudores varios	636.502,84	569.678,15	105.905.160	94.786.473
4. Administraciones públicas	0,00	237,24	0	39.487
5. Provisiones	(568.456,23)	(581.161,55)	(94.583.159)	(96.697.146)
	201.794,86	131.045,18	33.575.833	21.804.095
IV. Inversiones financieras temporales				
1. Fianzas a corto plazo	144,13	144,13	23.981	23.981
V. Acciones propias				
1. Acciones propias cotización oficial	1.142.405,20	768.218,92	190.080.235	127.820.868
VI. Tesorería	166.948,04	23.755,70	27.777.848	3.952.672
TOTAL GENERAL (B+C+D)	56.452.014,18	57.649.470,26	9.392.824.875	9.592.064.831



BALANCES DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS 1999 Y 1998

1 euro = 166,386 pesetas

A) FONDOS PROPIOS	41.433.751,49	41.511.906,48	6.893.996.218	6.906.999.978
I. Capital social	13.500.000,00	14.123.784,45	2.246.211.000	2.350.000.000
II. Prima de emisión de acciones	9.811.087,95	9.811.087,95	1.632.427.679	1.632.427.681
IV. Reservas				
1. Reserva legal	3.099.352,11	3.099.352,11	515.688.800	515.688.800
2. Reservas especiales	22.784,45	0,00	3.791.013	0
3. Reservas para acciones propias	1.142.405,20	768.218,92	190.080.235	127.820.868
4. Reservas voluntarias	9.648.980,63	10.242.815,98	1.605.455.288	1.704.261.184
5. Reservas por capital amortizado	1.973.976,09	1.372.976,09	328.441.986	228.444.000
	15.887.498,48	15.483.363,10	2.643.457.322	2.576.214.852
V. Resultados de ejercicios anteriores				
1. Remanente	304.070,67	152.371,68	50.593.101	25.352.514
VI. Pérdidas y Ganancias (Beneficio o Pérdida)	1.931.094,39	1.941.299,30	321.307.116	323.004.931
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	114.039,01	89.083,36	18.974.494	14.822.224
1. Provisión para impuestos	114.039,01	89.083,36	18.974.494	14.822.224
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	14.145.282,13	15.534.998,59	2.353.576.911	2.584.806.307
II. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	13.423.009,28	14.898.108,43	2.233.400.819	2.478.836.692
IV. Otros acreedores				
1. Deudas a largo plazo	240,40	240,40	40.000	40.000
2. Fianzas de arrendatarios	722.032,45	636.649,76	120.136.092	105.929.615
	722.272,85	636.890,16	120.176.092	105.969.615
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	758.941,55	513.481,83	126.277.252	85.436.322
II. Deudas a corto plazo con entidades de crédito				
1. Deudas a corto plazo con entidades de crédito	153.572,60	136.804,89	25.552.330	22.762.422
2. Intereses a corto plazo con entidades de crédito	21.964,74	46.323,84	3.654.624	7.707.639
	175.537,34	183.128,73	29.206.954	30.470.061
IV. Acreedores comerciales				
1. Deudas por compras o prestación de servicios	180.696,58	157.386,33	30.065.385	26.186.888
2. Anticipos recibidos	47.960,77	13.029,22	7.980.000	2.167.880
	228.657,35	170.415,55	38.045.385	28.354.768
V. Otras deudas no comerciales				
1. Administraciones públicas	299.230,58	109.548,27	49.787.795	18.227.425
2. Otras deudas	1.882,78	1.404,66	313.250	233.714
	301.113,36	110.952,93	50.101.045	18.461.139
VII. Ajustes por periodificación	53.633,50	48.984,62	8.923.868	8.150.354
TOTAL GENERAL (A+C+D+E)	56.452.014,18	57.649.470,26	9.392.824.875	9.592.064.831

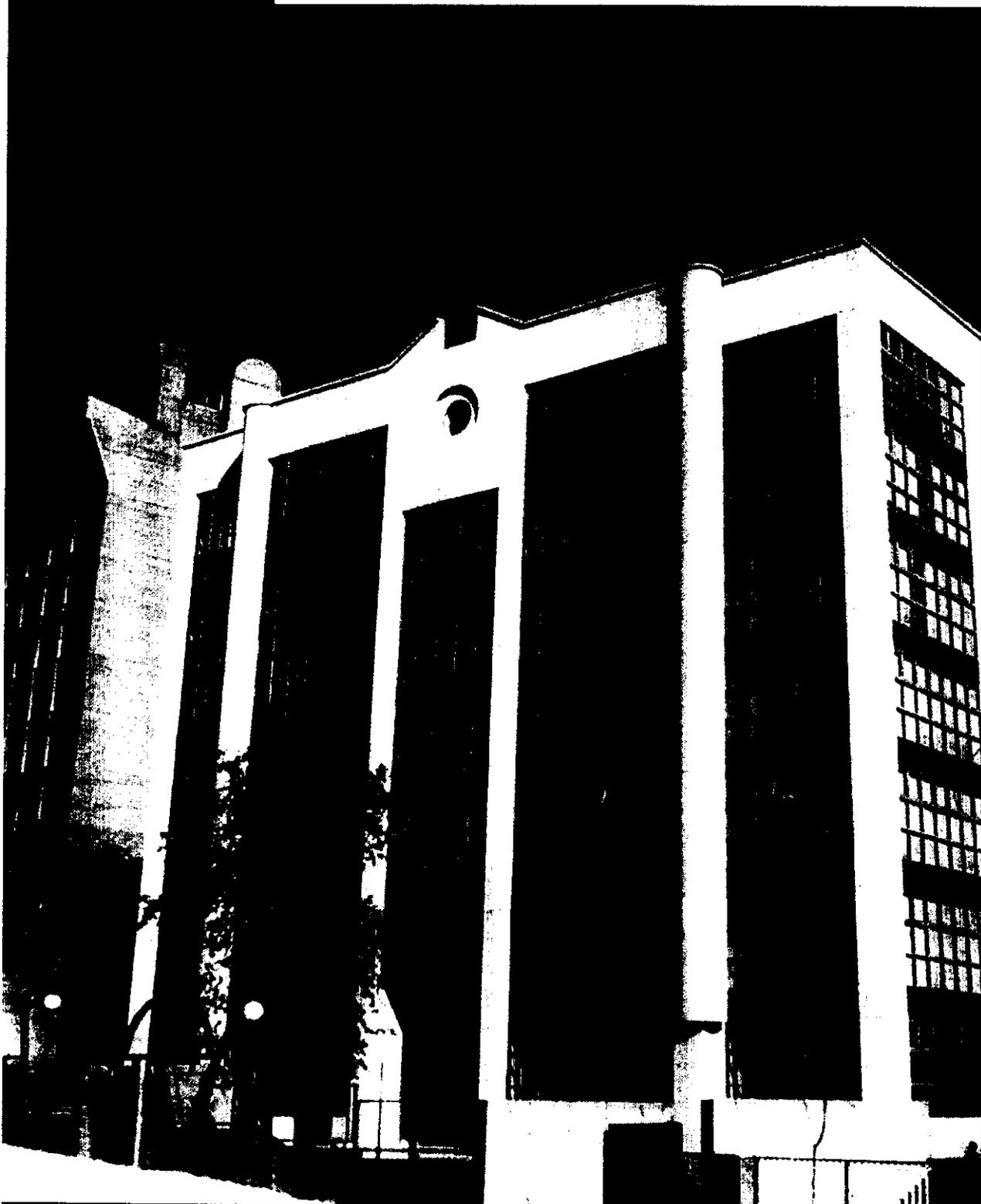
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 1999 Y 1998

	1999	1998	1999	1998
A) GASTOS				
Reducción de exist. de prod. terminados y en curso				
Variación de existencias	4.056.025,86	8.729.446,66	674.865.919	1.452.457.712
Aprovisionamientos				
Compras y gastos	100.242,59	2.100.617,87	16.678.963	349.513.407
Gastos de personal				
Sueldos y salarios	1.036.805,53	975.688,04	172.509.926	162.340.835
Seguridad social a cargo de la empresa	151.773,66	145.763,83	25.253.012	24.253.061
Otros gastos sociales	0,00	4.376,01	0	728.107
Dietas	65.735,60	75.126,40	10.937.500	12.500.000
Dotaciones para amortización del inmovilizado				
Amortización del inmovilizado material	875.757,34	715.093,86	145.713.744	118.981.590
Variación de la provisiones de tráfico				
Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico	8.331,64	32.977,99	1.386.269	5.487.076
Otros gastos de explotación				
Servicios exteriores	916.149,43	825.849,32	152.434.458	137.409.741
Otros tributos	147.715,52	143.126,69	24.577.798	23.814.278
Ajustes negativos en IVA circulante	10.191,80	11.088,08	1.695.773	1.844.898
	7.368.728,97	13.759.154,75	1.226.053.362	2.289.330.705
I. Beneficios de explotación	1.943.489,92	2.083.264,21	323.369.579	346.625.907
Gastos financieros y gastos asimilados				
Intereses de deuda	539.084,33	722.211,49	89.696.089	120.165.882
Otros gastos financieros	19.073,48	15.409,49	3.173.948	2.563.510
	558.157,81	737.620,98	92.870.037	122.729.392
II. Resultados financieros positivos	0,00	0,00	0	0
III. Beneficios de las actividades ordinarias	1.385.337,56	1.348.963,27	230.500.825	224.448.557
Gastos extraordinarios				
Gastos extraordinarios	3.108,06	601,34	517.139	100.055
Gastos y pérdidas de otros ejercicios				
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	5.506,19	4.825,79	916.154	802.946
	8.614,25	5.427,13	1.433.293	903.001
IV. Resultados extraordinarios positivos	600.799,77	592.336,03	99.964.665	98.556.374
V. Beneficios antes de impuestos	1.986.137,33	1.941.299,30	330.465.490	323.004.931
Impuesto sobre sociedades	55.042,94	0,00	9.158.374	0
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	1.931.094,39	1.941.299,30	321.307.116	323.004.931



CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 1999 Y 1998

B) INGRESOS				
Importe neto de la cifra de negocios				
Ingresos por arrendamientos	4.401.679,74	4.192.641,40	732.377.975	697.596.726
Ventas de productos terminados	1.202.024,23	1.442.453,07	200.000.004	240.004.000
Prestaciones de servicios	549.627,39	531.403,91	91.450.300	88.418.163
	6.153.331,36	6.166.498,38	1.023.828.279	1.026.018.889
Aumento de las existencias de productos en curso				
Variación de existencias	100.242,59	0,00	16.678.964	0
Trabajos efectuados por la empresa para el inmov.				
Existencias incorporadas al inmovilizado	2.952.320,86	9.561.189,44	491.224.859	1.590.848.067
Otros ingresos de explotación				
Ingresos por servicios diversos	23.801,88	113.869,47	3.960.301	18.946.286
Exceso de provisiones para riesgos y gastos	82.522,20	861,67	13.730.538	143.370
	9.312.218,89	15.842.418,96	1.549.422.941	2.635.956.612
I. Pérdidas de explotación	0,00	0,00	0	0
Otros intereses e ingresos asimilados				
Otros ingresos financieros	5,45	3.320,04	1.283	552.042
	5,45	3.320,04	1.283	552.042
II. Resultados financieros negativos	558.152,36	734.300,94	92.868.754	122.177.350
III. Pérdidas de las actividades ordinarias	0,00	0,00	0	0
Benef. de enajen. de inmovilizado material				
Beneficios procedentes de inmovilizado material	596.683,09	532.439,92	99.279.710	88.590.509
Benef. por operaciones con acc. propias				
Benef. en operaciones con acc. propias	9.687,73	62.481,54	1.611.902	10.396.047
Ingresos extraordinarios				
Ingresos extraordinarios	1.128,22	1.265,44	187.720	210.551
Ingresos y beneficios de otros ejercicios				
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	1.914,98	1.576,26	318.626	262.268
	609.414,02	597.763,16	101.397.958	99.459.375
V. Pérdidas antes de impuestos	0,00	0,00	0	0
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	0,00	0,00	0	0



AHORRO FAMILIAR, S.A.

MEMORIA



AHORRO FAMILIAR, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 1999

NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La compañía **AHORRO FAMILIAR, S.A.** fue constituida en Madrid el 7 de Junio de 1968.

Objeto social

Está definido en el artículo segundo de los Estatutos Sociales:

“La Sociedad se dedicará a la adquisición o construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo.

Asimismo, se dedicará la Sociedad a la adquisición, promoción de terrenos, parcelación y urbanizaciones de los mismos, construcción y comercialización de toda clase de bienes inmuebles, pudiendo desarrollar directamente por si o participando en otras sociedades, toda clase de promociones y actuaciones inmobiliarias en general.”

Principales actividades

Actualmente la compañía opera en los siguientes mercados:

MADRID:

Alquiler de viviendas y locales, promoción de edificios con destino al arrendamiento y a 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 cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 1999 y 1998.



NOTA 4. DISTRIBUCION DE RESULTADOS

Información sobre la propuesta de distribución de beneficios.

La propuesta de distribución de beneficios, que el Consejo de Administración realizará a los accionistas de la sociedad en la próxima Junta General que se convoque para el estudio y aprobación, en su caso, de las Cuentas Anuales del año, será la siguiente:

BASE DEL REPARTO	RESULTADOS	RESULTADOS
	1998	1999
	EUROS	EUROS
Resultados	1.941.299,30	1.931.094,39
Remanente de ejercicios anteriores	152.371,68	304.070,67
SUMA	2.093.670,98	2.235.165,06
DISTRIBUCION	1998	1999
Dividendos	847.427,07	945.000,00
Atenciones Estatuarias	75.126,51	75.126,51
Reservas voluntarias	901.518,16	901.518,16
Remanente a cuenta nueva	269.599,24	313.520,39
SUMA	2.093.670,98	2.235.165,06

NOTA 5. NORMAS DE VALORACION

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

a) *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 las Actualizaciones de Leyes de Presupuestos de 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:

	COEFICIENTES	
	1999	1998
Valor construcciones	2 %	2 %
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10 %	10 %
Equipos proceso información	25 %	25 %
Elementos de transporte	16 %	16 %

b) Inmovilizaciones Financieras:

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.

Se contemplan en este capítulo las fianzas y depósitos a largo plazo constituidos ante los organismos oficiales en relación con nuestros inmuebles en arrendamiento.

c) Gastos a distribuir en varios ejercicios:

Se recogen dentro de este apartado gastos de periodicidad plurianual, básicamente de carácter financiero diferido.

d) Existencias:

Las existencias están contabilizadas a su precio de adquisición más gastos.



e) 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.

f) Inversiones financieras temporales:

Estas inversiones se registran por su valor nominal o por el importe realmente entregado, según su naturaleza, y representan fianzas a recuperar a corto plazo.

g) Acciones propias en poder de la Sociedad:

Las acciones propias adquiridas se han contabilizado por su coste de adquisición, constituido por el importe total satisfecho por la adquisición, más los gastos inherentes a la operación. Con este objeto se ha constituido una reserva indisponible por el mismo importe, en aplicación del artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas.

h) Impuesto sobre beneficios:

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio de Ahorro Familiar, S.A. recoge el gasto por el Impuesto sobre Sociedades, considerándose las diferencias existentes entre el resultado contable y el resultado fiscal, 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.

i) Ingresos y gastos:

El importe de la cifra de negocios está neto de impuestos y descuentos y recoge el valor de la venta de los bienes y servicios prestados en el curso normal del negocio.

Los ingresos y gastos se contabilizan en función de su devengo, independientemente del momento del cobro o del pago.



NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento durante el ejercicio del inmovilizado se muestra a continuación:

	Saldo al 31-12-98	Entradas o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Saldo al 31-12-99
Construcciones	46.340.373,33	2.972.858,02	-606.139,18	48.707.092,17
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4.049.636,11	548.022,52	-156.778,68	4.440.879,95
Equipos para el proceso de la información	38.977,80	32.025,57	-27.672,77	43.330,60
Elementos de transporte	8.467,27	0,00	0,00	8.467,27
TOTAL EN EUROS	50.437.454,51	3.552.906,11	-790.590,63	53.199.769,99
TOTAL EN PESETAS	8.392.086.305	591.153.840	-131.543.213	8.851.696.932

Las variaciones de la **amortización** acumulada durante el ejercicio son:

	Saldo al 31-12-98	Entradas o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Saldo al 31-12-99
Construcciones	1.935.673,55	432.259,90	-53.313,50	2.314.619,95
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.501.540,38	429.970,49	-126.264,27	1.805.246,60
Equipos para el proceso de la información	28.685,50	12.172,19	-27.672,77	13.184,92
Elementos de transporte	4.741,68	1.354,76	0,00	6.096,44
TOTAL EN EUROS	3.470.641,11	875.757,34	-207.250,54	4.139.147,91
TOTAL EN PESETAS	577.466.086	145.713.756	-34.483.588	688.696.254

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 5.a).

NOTA 7. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

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

	Saldo al 31-12-98	Entradas o Trasposos	Salidas o Trasposos	Saldo al 31-12-99
Depósitos y fianzas a largo plazo	549.188,73	27.560,02	-2.462,98	574.285,77
TOTAL EN EUROS	549.188,73	27.560,02	-2.462,98	574.285,77
TOTAL EN PESETAS	91.377.317	4.585.601	-409.805	95.553.113

NOTA 8. GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El importe y las variaciones experimentadas durante el ejercicio por las partidas que componen los gastos a distribuir en varios ejercicios se muestran a continuación:

	Saldo al 31-12-98	Entradas o Trasposos	Salidas o Trasposos	Saldo al 31-12-99
Gastos de formalización deudas a largo plazo	18.831,70	15.025,30	-14.818,19	19.038,81
TOTAL EN EUROS	18.831,70	15.025,30	-14.818,19	19.038,81
TOTAL EN PESETAS	3.133.326	2.500.006	-2.465.539	3.167.793

NOTA 9. EXISTENCIAS

La composición de las existencias es la siguiente:

Descripción	1998	1999
Terrenos:		
Situados en "Quinta de los Molinos" - Madrid	1.074.822,33	1.069.481,65
Inmuebles en venta:		
Fincas de la promoción Monumental Alcalá - Madrid	6.518.571,12	3.395.135,89
Fincas de la promoción "Quinta de los Molinos" - Madrid	1.733.649,86	801.059,23
Provisión para obras:	-150.112,40	-51.863,53
Anticipos a proveedores:		
Otros anticipos a proveedores	14.541,59	17.787,08
Otros anticipos por gastos iniciales proyecto Alcorcón	0,00	4.088,94
TOTAL EN EUROS	9.191.472,50	5.235.689,26
TOTAL EN PESETAS	1.529.332.353	871.145.394

NOTA 10. DEUDORES

El importe y las variaciones experimentadas durante el ejercicio por las partidas que componen los deudores se muestran a continuación:

	Saldo al 31-12-98	VARIACIONES	Saldo al 31-12-99
A LARGO PLAZO:			
Cientes	0,00	51.086,03	51.086,03
TOTAL A LARGO PLAZO EN EUROS	0,00	51.086,03	51.086,03
TOTAL EN PESETAS	0	8.500.000	8.500.000
A CORTO PLAZO:			
Cientes	121.254,38	4.162,23	125.416,61
Cientes de dudoso cobro	21.036,96	-12.705,32	8.331,64
Deudores varios	569.678,15	66.824,69	636.502,84
Provisión para insolvencias clientes y deudores	-581.161,55	12.705,32	-568.456,23
TOTAL A CORTO PLAZO EN EUROS	130.807,94	70.986,92	201.794,86
TOTAL EN PESETAS	21.764.608	11.811.225	33.575.833
TOTAL EN EUROS	130.807,94	122.072,95	252.880,89
TOTAL EN PESETAS	21.764.608	20.311.225	42.075.833

Los saldos con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Saldo al 31-12-98	VARIACIONES	Saldo al 31-12-99
Hacienda Pública - Deudora por impuestos	0,00	0,00	0,00
Retenciones y pagos a cuenta	237,24	-237,24	0,00
TOTAL EN EUROS	237,24	-237,24	0,00
TOTAL EN PESETAS	39.487	-39.487	0

NOTA 11. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El importe y las variaciones experimentadas durante el ejercicio por las partidas que componen las inversiones temporales se muestran a continuación:

	Saldo al 31-12-98	VARIACIONES	Saldo al 31-12-99
Fianzas Unión Fenosa	144,13	0,00	144,13
TOTAL EN EUROS	144,13	0,00	144,13
TOTAL EN PESETAS	23.981	0	23.981

NOTA 12. ACCIONES PROPIAS A CORTO PLAZO

El importe y las variaciones experimentadas durante el ejercicio por las partidas que componen las inversiones en acciones propias, se muestran a continuación:

	Saldo al 31-12-98	Entradas o Compras	Salidas o Ventas	Saldo al 31-12-99
Acciones propias	768.218,92	1.529.429,09	-34.075,61	2.263.572,40
Acciones propias aplicadas a reducción de capital	0,00	0,00	-1.121.167,20	-1.121.167,20
TOTAL EN EUROS	768.218,92	1.529.429,09	-1.155.242,81	1.142.405,20
TOTAL EN PESETAS	127.820.868	254.475.597	-192.216.230	190.080.235

El desglose de las acciones propias es el siguiente:

	EN EUROS		EN PESETAS	
	1998	1999	1998	1999
Número de acciones	75.849	77.772		
Valor nominal	6,01	6,00		
Precio medio	10,1283	14,6892		
Importe	768.218,92	1.142.405,20		
Reserva por acciones	768.218,92	1.142.405,20		

Adquiridas con la autorización temporal de la Junta General.

NOTA 13. FONDOS PROPIOS

El importe y los movimientos en las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1999 han sido los siguientes:

	Saldo al 31-12-98 EUROS	Distribución de Resultados	Otros movimientos	Saldo al 31-12-99 EUROS	Saldo al 31-12-99 PESETAS
Capital social	14.123.784,45	0,00	-623.784,45	13.500.000,00	
Prima emisión de acciones	9.811.087,95	0,00	0,00	9.811.087,95	
Reserva legal	3.099.352,11	0,00	0,00	3.099.352,11	
Reserva para acciones propias	768.218,92	0,00	374.186,28	1.142.405,20	
Reservas especiales	0,00	0,00	22.784,45	22.784,45	
Reservas voluntarias	10.242.815,98	901.518,16	-1.495.353,51	9.648.980,63	
Reservas por capital amortizado	1.372.976,09	0,00	601.000,00	1.973.976,09	
Remanente	152.371,68	117.227,56	34.471,43	304.070,67	
Dividendos	0,00	847.427,07	-847.427,07	0,00	
Atenciones estatutarias	0,00	75.126,51	-75.126,51	0,00	
Beneficio del ejercicio 1998	1.941.299,30	-1.941.299,30	0,00	0,00	
Beneficio del ejercicio 1999	0,00	1.931.094,39	0,00	1.931.094,39	
	41.511.906,48	1.931.094,39	-2.009.249,38	41.433.751,49	

El capital social está representado por 2.250.000 acciones al portador, mediante anotaciones en cuenta, de 6 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

En la Bolsa de Madrid cotizan 2.250.000 acciones de la sociedad, lo cual representa el 100% del capital social de la compañía.

La composición del accionariado es la siguiente:

	Importe 31-12-98	Importe 31-12-99	% Participación 31-12-98	% Participación 31-12-99
Société Civile Immobilière Champ Lagarde	268.739	268.739	11,4357	11,9439
Société Civile Immobilière des Epinettes, S.A.	504.798	504.798	21,4808	22,4355
Sté Civile I. Residence George Sand, S.A.	68.771	68.771	2,9264	3,0565
Axa Assurances IARD, S.A.	1.034.593	1.034.593	44,0252	45,9819
Axa Seguros IARD, S.A.	20.722	20.722	0,8818	0,9210
Otros	376.528	274.605	16,0225	12,2047
Autocartera	75.849	77.772	3,2276	3,4565
TOTAL	2.350.000	2.250.000	100%	100%

Las sociedades relacionadas, integradas en el grupo asegurador francés AXA, poseen el 84,3388 % del capital social al 31-12-99.

La Junta General Ordinaria de 25 de junio de 1999 autorizó al Consejo de Administración para que pueda adquirir acciones propias, dentro de los límites y plazos que permite la Ley, de conformidad con lo establecido en el Art. 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

NOTA 14. PROVISIONES

El importe y movimiento durante el ejercicio económico de la cuenta de provisiones para riesgos y gastos es el siguiente:

	Saldo al 31-12-98	VARIACIONES	Saldo al 31-12-99
Provisiones para impuestos	89.083,36	24.955,65	114.039,01
TOTAL EN EUROS	89.083,36	24.955,65	114.039,01
TOTAL EN PESETAS	14.822.224	4.152.270	18.974.494

NOTA 15. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

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

	TOTAL	2000	2001	Posterior	Importe con garantía real
A LARGO PLAZO:					
Pólizas de crédito	12.246.337,61	0,00	0,00	12.246.337,61	4.733.686,31
Préstamos hipotecarios	1.176.671,67	0,00	162.235,30	1.014.436,37	1.176.671,67
TOTAL A LARGO PLAZO EN EUROS	13.423.009,28	0,00	162.235,30	13.260.773,98	5.910.357,98
A CORTO PLAZO:					
Préstamos hipotecarios	153.572,60	153.572,60	0,00	0,00	153.572,60
Intereses pólizas de crédito	21.964,74	21.964,74	0,00	0,00	0,00
TOTAL A CORTO PLAZO EN EUROS	175.537,34	175.537,34	0,00	0,00	153.572,60
TOTAL EN EUROS	13.598.546,62	175.537,34	162.235,30	13.260.773,98	6.063.930,58

NOTA 16. DEUDAS A LARGO Y CORTO PLAZO

Su detalle es el siguiente:

	Saldo al 31-12-98	VARIACIONES	Saldo al 31-12-99
A LARGO PLAZO:			
Participes	240,40	0,00	240,40
Fianzas y depósitos	636.649,76	85.382,69	722.032,45
TOTAL A LARGO PLAZO EN EUROS	636.890,16	85.382,69	722.272,85
TOTAL EN PESETAS	105.969.615	14.206.477	120.176.092
A CORTO PLAZO:			
Deudas por compras o prestación de servicios	157.386,33	23.310,25	180.696,58
Anticipos de clientes	13.029,22	34.931,55	47.960,77
TOTAL A CORTO PLAZO EN EUROS	170.415,55	58.241,80	228.657,35
TOTAL EN PESETAS	28.354.768	9.690.617	38.045.385
TOTAL EN EUROS	807.305,71	143.624,49	950.930,20
TOTAL EN PESETAS	134.324.383	23.897.094	158.221.477

NOTA 17. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES

Su detalle es el siguiente:

	Saldo al 31-12-98	VARIACIONES	Saldo al 31-12-99
ADMINISTRACIONES PUBLICAS:			
H.P. Impuesto de sociedades año 1999	0,00	55.042,58	55.042,58
H.P. Impuesto retenciones R.P.F.	47.433,48	3.643,11	51.076,59
H.P. I.V.A. - liquidación Diciembre	41.061,18	131.206,46	172.267,64
Organismo de la Seguridad Social - S.S. Corriente	14.619,77	661,21	15.280,98
Ayuntamiento de Madrid - Cuota variable I.A.E.	6.433,84	-871,05	5.562,79
TOTAL ADMINISTRACIONES PUBLICAS EN EUROS	109.548,27	189.682,31	299.230,58
TOTAL EN PESETAS	18.227.425	31.560.370	49.787.795
OTRAS DEUDAS:			
Acreeedores por dividendos activos	1.404,66	-1.400,15	4,51
Otras deudas no comerciales	0,00	1.878,27	1.878,27
TOTAL OTRAS DEUDAS EN EUROS	1.404,66	478,12	1.882,78
TOTAL EN PESETAS	233.714	79.536	313.250
TOTAL EN EUROS	110.952,93	190.160,43	301.113,36
TOTAL EN PESETAS	18.461.139	31.639.906	50.101.045

NOTA 18. SITUACION FISCAL

18.1. La conciliación de las diferencias existentes entre el resultado contable del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

	Aumentos	Disminuciones	IMPORTE EUROS	IMPORTE PESETAS
Resultado contable del ejercicio antes Imptos (Beneficios)			1.986.137,33	
Diferencias permanentes:				
Reducción renta por depreciación monetaria		-384.937,98		
Otros conceptos		-75.126,51		
		-460.064,49	-460.064,49	
BASE IMPONIBLE PREVIA			1.526.072,84	
Compensación pérdidas del ejercicio 1996			-1.300.113,40	
BASE IMPONIBLE			225.959,44	
CUOTA INTEGRAL 35% S/BASE IMPONIBLE			79.085,80	
Deducción inversión activos fijos nuevos 1995			-12.179,99	
Deducción inversión activos fijos nuevos 1996			-11.862,87	
CUOTA LIQUIDA			55.042,94	
Retenciones y pagos a cuenta			-0,36	
CUOTA DEL EJERCICIO A PAGAR			55.042,58	

18.2. En 1996, la Sociedad, teniendo en cuenta el principio de prudencia, no ha contabilizado el crédito fiscal sobre la base imponible negativa del ejercicio.

En 1997, la Sociedad compensa sus beneficios fiscales con las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores, por 24.612.595 Ptas. = 147.924,68 euros.

En 1998, la Sociedad compensa sus beneficios fiscales con las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores, por 221.914.442 Ptas. = 1.333.732,54 euros.

En 1999, la Sociedad compensa beneficios fiscales con pérdidas fiscales de ejercicios anteriores, por 216.320.669 Ptas. = 1.300.113,40 euros.

DETALLE DE RESULTADOS FISCALES	Saldo al 31-12-97	VARIACIONES EN 1998	Saldo al 31-12-98	VARIACIONES EN 1999	Saldo al 31-12-99
Pérdidas	-2.633.845,94		-2.633.845,94		-2.633.845,94
Beneficios		1.333.732,54	1.333.732,54	1.300.113,40	2.633.845,94
Saldos B.I. negativa pte. compensar en EUROS	-2.633.845,94	1.333.732,54	-1.300.113,40	1.300.113,40	0,00

18.3. Bonificaciones pendientes de compensar:

	EUROS 5%	COMPENSADO EN 1999	EUROS PENDIENTE COMPENSACION
Deducciones por inversiones:			
Año 1995 - Activos fijos nuevos (resto pendiente)	12.179,99	-12.179,99	0,00
Año 1996 - Activos fijos nuevos	266.321,46	-11.862,87	254.458,59
	278.501,45	-24.042,86	254.458,59

18.4. Al cierre del ejercicio la Sociedad no ha anticipado ninguna cantidad a cuenta del Impuesto de Sociedades.

18.5. La Sociedad tiene pendiente de inspección todos los impuestos a que está sometida desde 1995.

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 19. GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Adicionalmente a lo indicado en la nota 15, al cierre del ejercicio, el importe global de otras garantías comprometidas con terceros asciende a 1.250.147,54 euros (648.895,67 euros en 1998), según el detalle siguiente:

Garantía contra aval prestado por el Banco Popular a Ahorro Familiar Sevilla, S.A. ante el Ayuntamiento de Sevilla, por un importe de 75.934,18 euros (PMIs. 12.634).

Garantía contra aval prestado por el Banco Popular a Comunidad de Propietarios c/. Antonio Maura, 11 de Madrid, ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 42 de Madrid, procedimiento de menor cuantía nº 580/1995C, por un importe de 156.263,14 euros (PMIs. 26.000).

Garantía contra aval prestado por el Banco Popular a Comunidad de Propietarios c/Antonio Maura, 11 de Madrid, ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 37 de Madrid, procedimiento de menor cuantía nº 288/1997, por un importe de 228.384,60 euros (PMIs. 38.000).

Aval prestado por el Banco Popular ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 42 procedimiento de menor cuantía nº 580/1995C de Madrid, por un importe de 186.313,75 euros (PMIs. 31.000).

Aval prestado por el Banco Popular ante Arpegio, para garantizar concurso público para la adquisición de terrenos en Alcorcón, por 601.251,87 euros (PMIs. 100.040).

NOTA 20. OTRA INFORMACION

El número medio de personas empleadas en la Sociedad en 1999 es de 18 (18 en 1998).

- 20.1.** Los sueldos y las cargas sociales en 1999 son por valor de 1.102.541,13 y 151.773,66 euros respectivamente (1.050.814,44 y 150.139,84 euros en 1998).
- 20.2.** Existe un seguro de accidentes personales colectivo, cuya prima asciende a 4.165,48 euros (4.125,79 euros en 1998).
- 20.3.** El total de remuneraciones al Consejo de Administración en 1999 es de 544.400,77 euros (423.122,76 euros en 1998), de las cuales 376.568,35 euros corresponden a sueldos como empleados ya incluidos en el apartado 20.1.

NOTA 21. MONEDA EN QUE SE EXPRESAN LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios presentados están expresados en euros y pesetas, aplicándose la conversión a 166,386 Ptas. por euro, con su correspondiente redondeo de conformidad con el Real Decreto 2.814/1998.

NOTA 22. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 14 de enero de 2000, la Sociedad ha repartido un dividendo a cuenta de los resultados de 1999, de 30 ptas. (0,1803036 euros) brutas por acción, según acuerdo del Consejo de Administración de fecha 21 de Diciembre de 1999.

El Consejo de Administración tomó el acuerdo en base a los resultados al 30 de noviembre de 1999, que demuestran la existencia de beneficios suficientes, y una previsión de liquidez justificativa de la viabilidad del reparto:

	<u>EUROS</u>	<u>PESETAS</u>
Beneficio antes de Impuestos al 30-11-99	1.458.725,11	242.711.436
Estimación Impto. s/Sociedades	0,00	0
Cantidad máxima de posible distribución	<u>1.458.725,11</u>	<u>242.711.436</u>
Tesorería al 30-11-99		
Caja	3.606,07	600.000
Bancos c/c a la vista	-39.859,17	- 6.632.008
Créditos no dispuestos	<u>3.366.894,21</u>	<u>560.204.060</u>
Cantidad disponible	<u>3.330.641,11</u>	<u>554.172.052</u>

NOTA 23. CUADRO DE FINANCIACION

A continuación se incluye el cuadro de financiación del ejercicio y el de variación del capital circulante.

APLICACIONES	EUROS	
	1999	1998
1. Recursos aplicados en las operaciones	0,00	0,00
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas	0,00	0,00
3. Adquisiciones de inmovilizado:		
Inmovilizado material	3.552.906,16	10.106.440,24
Inmovilizado financiero	25.097,04	153.768,50
4. Adquisición de acciones propias	408.261,89	718.093,11
5. Reducciones de capital	1.121.167,20	0,00
6. Dividendos	812.955,64	0,00
7. Cancelación o traspaso de deudas a largo plazo		
Empréstitos y otros pasivos análogos	1.475.099,15	0,00
De otras deudas	126.212,54	0,00
8. Provisiones para riesgos y gastos	0,00	0,00
TOTAL APLICACIONES	7.521.699,62	10.978.301,85
Exceso de orígenes sobre aplicaciones	0,00	0,00
Aumento del Capital Circulante	0,00	4.445.084,77
TOTAL	7.521.699,62	15.423.386,62
TOTAL ENPLEGOS	1.251.505.513	2.566.245.006

ORIGENES	EUROS	
	1999	1998
1. Recursos procedentes de las operaciones	2.212.524,13	2.099.326,52
2. Aportaciones de accionistas	0,00	0,00
3. Subvenciones de capital	0,00	0,00
4. Deudas a largo plazo:		
Empréstitos y otros pasivos análogos	0,00	11.272.830,27
5. Enajenación de inmovilizado:		
Inmovilizado material	1.180.023,18	1.691.326,17
6. Enajenación de acciones propias	43.763,36	330.892,92
7. Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmovilizaciones financieras	85.382,69	29.010,74
TOTAL ORIGENES	3.521.693,36	15.423.386,62
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución del capital circulante)	0,00	0,00
TOTAL	7.521.699,62	15.423.386,62
TOTAL ENPLEGOS	1.251.505.513	2.566.245.006

Existencias	0,00	0,00	3.955.783,24	8.729.446,72
Deudores	58.044,36	0,00	0,00	66.452,35
Acreedores	0,00	13.268.694,09	245.459,72	0,00
Inversiones financieras temporales	0,00	0,00	0,00	39.046,20
Tesorería	143.192,34	11.335,95	0,00	0,00
TOTAL	201.236,70	13.280.030,04	4.201.242,96	8.834.945,27
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	0,00	0,00	0,00	4.445.084,77
DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE	4.000.006,26	0,00	0,00	0,00
TOTAL	4.201.242,96	13.280.030,04	4.201.242,96	13.280.030,04
TOTAL EN PESETAS	699.000,01	29.000,00	9.028.011,00	2.200,61

INFORMACION 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.

Pérdidas y ganancias	1.931.094,39	1.941.299,30
Más:		
Dotaciones a las amortizaciones y provisiones de inmovilizado	875.757,34	715.093,86
Dotaciones a la provisión para riesgos y gastos	8.331,64	32.977,99
Exceso provisión para riesgos y gastos	3.711,58	4.876,83
Menos:		
Beneficios por venta de inmovilizado material	-596.683,09	-532.439,92
Beneficios por ventas de inmovilizado financiero	-9.687,73	-62.481,54
RESULTADO AJUSTADO	2.212.524,13	2.099.326,52
TOTAL EN PESETAS	13.040,00	13.040,00

**INFORME
DE
AUDITORÍA**



AHORRO FAMILIAR, S.A.

INFORME DE GESTIÓN

EJERCICIO 1999



AHORRO FAMILIAR, S.A.

EL EJERCICIO SOCIAL

RESULTADOS

Nuestra Sociedad ha cerrado el ejercicio de 1999 con una cifra de resultados prácticamente coincidente con la del año anterior, al situarse aquellos en los 321,3 millones de pesetas.

A continuación analizamos las diferentes partidas que han determinado estos resultados.

Los ingresos por arrendamientos, así como por prestaciones de servicios, conceptos prácticamente paralelos y afines han crecido un 4,8%, pasando de 786 millones de pesetas a 824 millones de pesetas, lo que representa 1,9 puntos por encima de la inflación. Teniendo en cuenta que prácticamente es total el nivel de ocupación del patrimonio en alquiler, este crecimiento es satisfactorio, obedeciendo principalmente a la incorporación de nuevos activos a la explotación arrendaticia, al pasar éstos en el término de un año de 7.710 millones de pesetas a 8.104 millones de pesetas.

Por el contrario, los ingresos por ventas de productos terminados se han reducido en un 17%, al pasar de 240 millones de pesetas a 200 millones de pesetas, reducción que se explica si tenemos en cuenta el pequeño y decreciente número de unidades susceptibles de comercialización que componen nuestra cartera, como asimismo la política seguida por la Sociedad en los últimos años de ir trasvasando parte de estos productos a la explotación arrendaticia cuando las circunstancias así lo aconsejan por la posibilidad de alcanzar unas tasas de rentabilidad generalmente superiores al 8%.

En cuanto a los gastos de explotación, excepción hecha de los aprovisionamientos, amortizaciones y provisiones de tráfico, han pasado de 362,9 millones de pesetas en 1998 a 387,4 millones de pesetas en 1999, con un crecimiento del 6,7%, debido fundamentalmente al incremento del coste de los servicios exteriores que representan prácticamente un 40% de los gastos generales.

Por lo que respecta a las amortizaciones y a las provisiones de tráfico, podemos señalar lo siguiente:

- Las dotaciones para la amortización del inmovilizado han pasado de 119 millones de pesetas a 145,7 millones de pesetas, con un importante crecimiento del 22% en consonancia con el esfuerzo inversor que nuestra Sociedad desarrolla, tanto en orden al incremento de su inmovilizado, como a la mejora de sus diversos inmuebles.
- Las provisiones de tráfico han sido prácticamente insignificantes (1,4 millones de pesetas) dada la calidad de nuestra cartera de clientes, que presenta un nivel mínimo de riesgos.

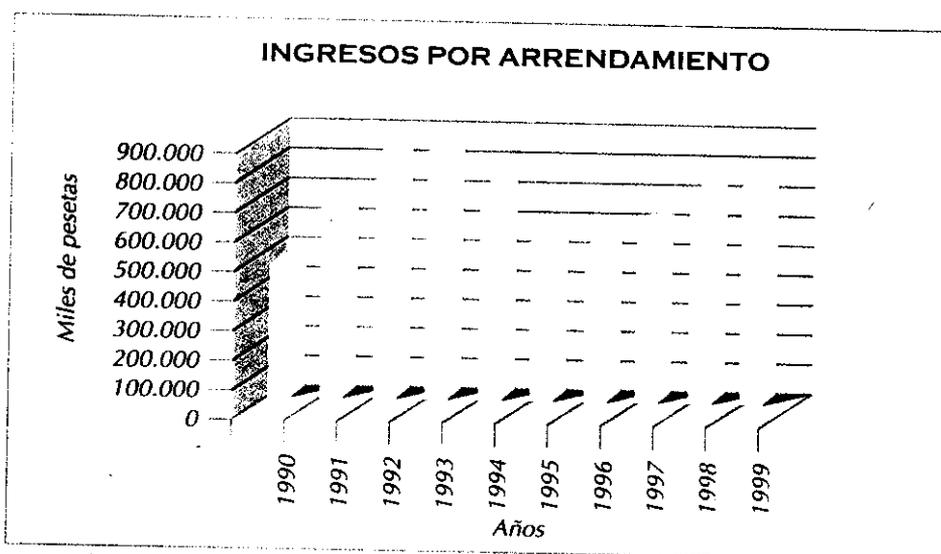
Como conclusión del anterior análisis, el resultado de explotación del ejercicio queda fijado en 323,4 millones de pesetas, muy similar al del año anterior, que fue de 346,7 millones, lo que representa una rebaja del 6,7%.

Asimismo, los resultados financieros negativos han continuado con su tendencia a la baja, pasando de 122,1 millones de pesetas a 92,8 millones de pesetas en el ejercicio que comentamos, como consecuencia fundamentalmente del menor volumen de los recursos ajenos. Ello ha incidido de forma positiva en la evolución de los beneficios de las actividades ordinarias, que se sitúan ligeramente por encima de los del año anterior, al pasar de 224,4 millones de pesetas en 1998 a 230,5 millones en 1999.

Finalmente, hemos de destacar como un factor importante dentro de la cuenta de resultados de la Sociedad los resultados extraordinarios procedentes de la venta de determinados activos del inmovilizado, con una cuantía de 99,3 millones de pesetas, un 12% superior a la obtenida en el año anterior.

Por lo que respecta al cash-flow originado por la Sociedad, éste ha continuado creciendo, al pasar de 447,5 millones de pesetas en 1998 a 468,4 millones en 1999.

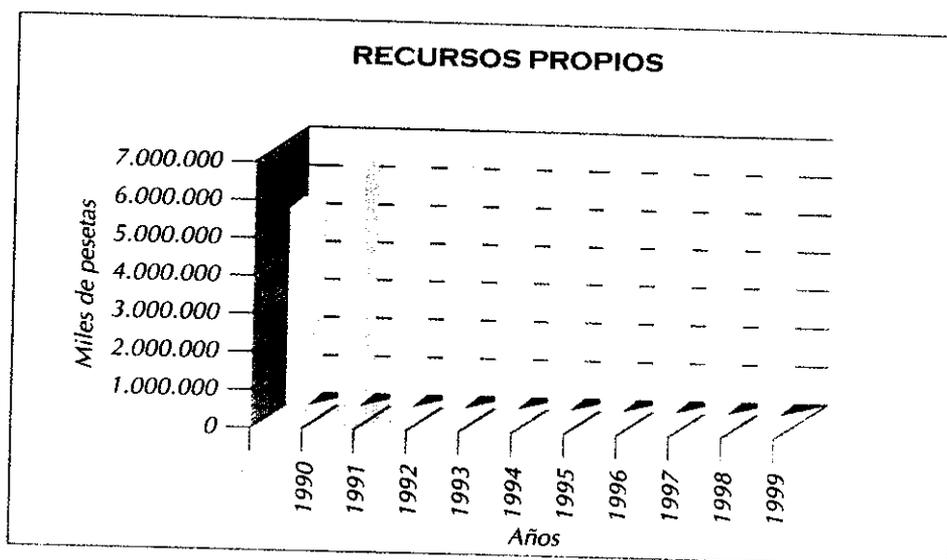
De todo lo anteriormente expuesto se deduce la clara consolidación de la Sociedad en cuanto a su capacidad para generar beneficios, lo que ha hecho tomar al Consejo de Administración el acuerdo de elevar el dividendo en un 17% mediante el abono anticipado de 30 pesetas por acción en el pasado mes de enero, abonándose las 40 pesetas restantes en el próximo mes de julio, hasta completar una rentabilidad del 7% del valor nominal.



RECURSOS

La estructura financiera de la Sociedad, con una tasa de autofinanciación del 73,4%, ha presentado en 1999 la siguiente configuración:

- La ligera reducción de los recursos propios que pasan de 6.907 millones de pesetas en 1998 a 6.894 millones en 1999, debido fundamentalmente a una operación de amortización de capital.



- La reducción de los recursos ajenos en un 7,12%, al pasar de 2.670 millones de pesetas en 1998 a 2.480 millones de pesetas en 1999, con el consiguiente ahorro de carga financiera a soportar por la Sociedad, y que responden a la siguiente clasificación:

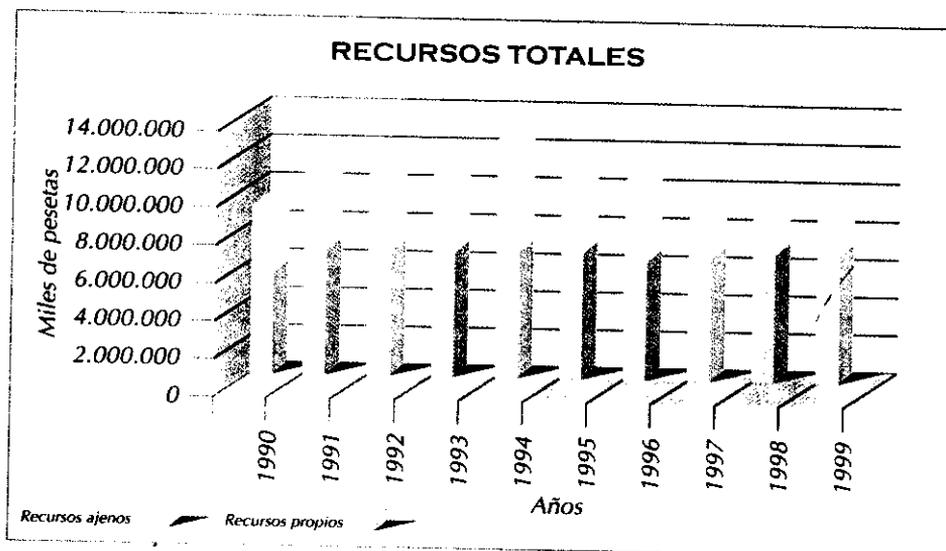
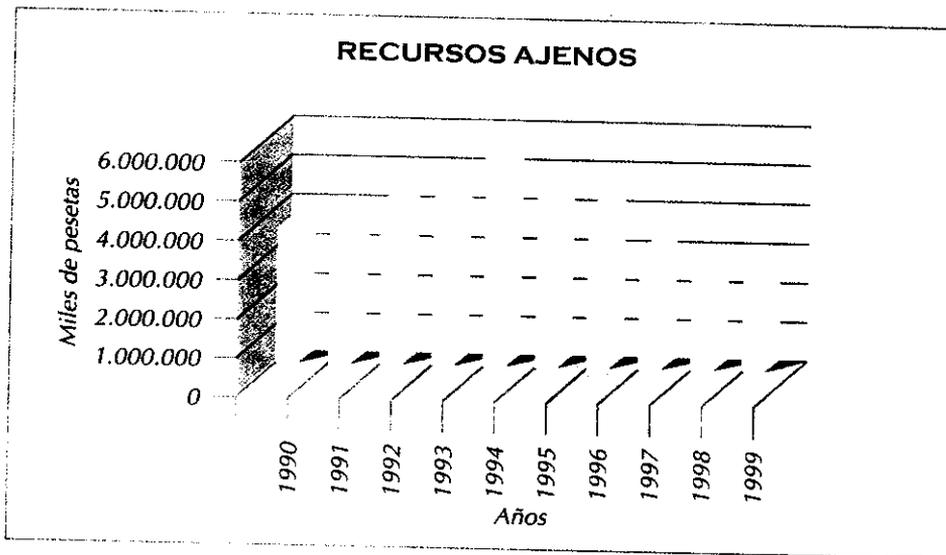
- a) Deudas a corto plazo, que pasan de 85,4 millones de pesetas un año antes a 126,2 millones en 1999.
- b) Deudas a largo plazo, que pasan de 2.584,8 millones de pesetas un año antes a 2.353,5 millones en 1999.

Del montante total de deudas destacan como más significativas:

- Un crédito de 1.250 millones de pesetas de la BNP.

Un préstamo hipotecario con el Banco Zaragozano correspondiente al edificio de oficinas de Monumental Alcalá con un saldo pendiente de amortización de 221 millones de pesetas.

- Dos créditos con garantía hipotecaria sobre el edificio de Ramírez de Arellano, con el Banco Popular Español por un importe total de 787,6 millones de pesetas dispuestos.



PATRIMONIO INMOBILIARIO

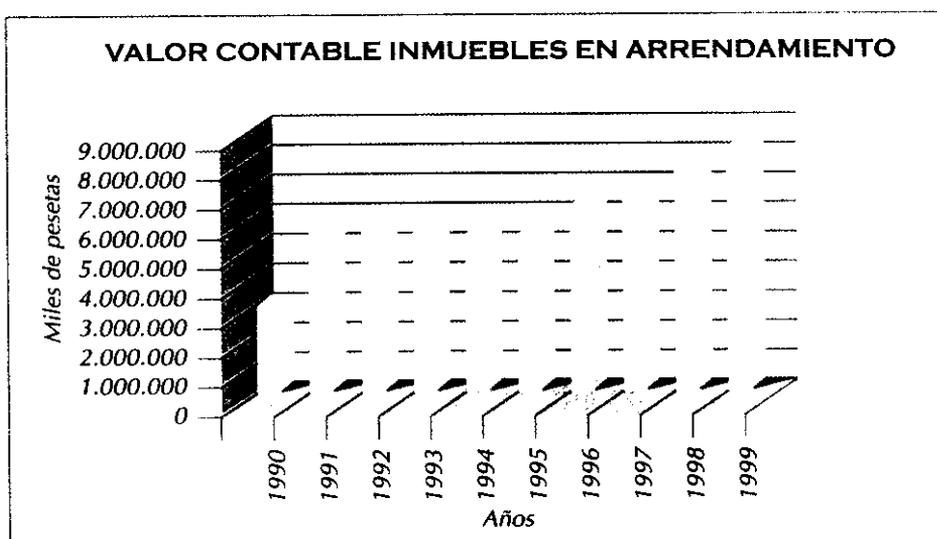
Está integrado por las siguientes partidas:

1ª) CONSTRUCCIONES

Esta cuenta recoge el valor contable de los inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento.

Con un saldo de 8.104 millones de pesetas frente a los 7.710 millones de un año antes, esta cuenta ha tenido un crecimiento del 5%, como consecuencia de la regularización entre las ventas del inmovilizado y las nuevas incorporaciones al mismo.

Por lo que respecta a la evolución del mercado, éste ha presentado una tendencia muy positiva en todos los subsectores (viviendas, oficinas, etc.), como ya preveíamos en nuestro anterior informe. En consecuencia, se ha garantizado prácticamente la plena ocupación de nuestros edificios y asimismo los precios de alquiler están acusando una sostenida subida, especialmente en el caso de las oficinas, cuya demanda en estos momentos es claramente superior a la oferta, lo que en un futuro próximo, en el que corresponderá llevar a cabo la renovación de un importante número de nuestros contratos de arrendamiento, tendrá un efecto muy positivo sobre nuestra facturación por este concepto.



COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO EN ALQUILER

INMUEBLES	m ²
50% de 2 locales comerciales y garaje, situados en calle Colombia, 39 de Madrid	824
Edificio situado en la calle Condesa de Venadito, 1 de Madrid dedicado a oficinas	28.901
Edificio de oficinas en la calle Ramírez de Arellano, 19 de Madrid	8.319
Locales comerciales y oficinas en edificio situado en la calle Príncipe de Vergara, 69 de Madrid	1.109
10 viviendas y 3 oficinas en el edificio de la calle Antonio Maura, 11 de Madrid	2.951
10 locales comerciales, 4 oficinas y 25 plazas de garaje en el Complejo Monumental Alcalá de Madrid	3.003
14 apartamentos dentro del complejo PYR-Fuengirola (Málaga)	1.313
Zona comercial dentro del complejo PYR-Fuengirola (Málaga) en el Paseo Marítimo de dicha localidad	1.879
1 vivienda con plaza de garaje en la zona residencial de Majadahonda de Madrid	176
Edificio de Oficinas y Plazas de Garaje en calle Alcalá, 253 de Madrid	4.465
2 locales comerciales y Plaza de Garaje en Quinta de los Molinos de Madrid	597
TOTAL	53.537

Según tasación experta e independiente de la compañía Richard Ellis, el valor de mercado de nuestros inmuebles en alquiler sobrepasa los 15.000 millones de pesetas, lo que implica unas plusvalías latentes de más de 7.000 millones de pesetas.

2ª) TERRENOS

Esta cuenta, con un saldo de 178 millones de pesetas permanece prácticamente idéntica a la del ejercicio anterior, correspondiendo a la parcela M-36 de Quinta de los Molinos, de uso terciario.

3ª) INMUEBLES EN VENTA

Dado el pequeño número de existencias integrantes de este epígrafe, todavía en nuestro poder (seis locales comerciales en las promociones de Monumental Alcalá y Quinta de los Molinos), además de las plazas de garaje, el saldo de esta cuenta ha disminuido de 1.373 millones de pesetas un año antes a 698 millones en 1999.

Prevedemos que la totalidad de estos locales sean absorbidos por el mercado en el ejercicio en curso, ya sea en venta o bien alternativamente en forma de alquiler.

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Del examen del cuadro comparativo que incluimos a continuación sobre el comportamiento bursátil de nuestras acciones, y referido al último trienio, podemos deducir las siguientes conclusiones:

- La aceptable liquidez del título, no obstante la disminución del índice de contratación.
- La continua recuperación del volumen de pesetas efectivas contratadas, no obstante la mayor concentración de acciones en propiedad del grupo AXA.
- La positiva apreciación de la cotización de nuestros títulos que, referida a su cambio medio con respecto al año anterior, fue de un 33%, y que sin embargo sigue sin expresar el verdadero valor patrimonial de nuestra Sociedad.

	1999	1998	1997
Índice de contratación (número de sesiones)	138	161	112
Volumen de contratación (millones de Ptas.)	383	296	158
Cambio máximo (Ptas.)	2.529	2.150	1.490
Cambio medio (Ptas.)	2.429	1.825	1.059
Cambio mínimo (Ptas.)	2.150	1.500	840
Último cambio (Ptas.)	2.519	2.150	1.490

Asimismo, la Sociedad mantendrá su política respecto de la autocartera, potenciando la liquidez de nuestros títulos y facilitando al pequeño accionista sus posibilidades de venta.

PERSPECTIVAS FUTURAS

Alcanzada y prácticamente asegurada la plena ocupación de nuestros edificios en alquiler, y culminada casi en forma total la venta de las existencias destinadas a tal fin, hemos abordado un importante proyecto que en los próximos años tendrá una clara incidencia en las dos líneas de acción propias de nuestra Compañía: la promoción en venta y la explotación arrendaticia.

En efecto, en el último trimestre de 1999 Ahorro Familiar, S.A. se ha presentado y ha ganado un concurso para la adjudicación de suelo público, concretamente de la parcela 103 del Parque Oeste Alcorcón, adquirida a la sociedad Arpegio, S.A., perteneciente a la Comunidad de Madrid.

Se trata de un terreno de aproximadamente 2 hectáreas, con una edificabilidad sobre rasante de 22.836 m², y otros tantos bajo rasante, destinado a la construcción de un gran complejo integrado por oficinas, hoteles, centro comercial y aparcamientos.

La Sociedad está desarrollando los correspondientes proyectos para poder proceder a la tramitación de las necesarias licencias de construcción y a su inmediata ejecución material de obra, de forma que a lo largo del año 2002 podamos culminar esta importante promoción.

El volumen de la operación se sitúa en torno a los 6.000 millones de pesetas, correspondiendo 2.000 millones al suelo.

En principio se prevé destinar a la venta los hoteles, existiendo ya conversaciones con posibles clientes interesados en su adquisición, lo que vendría a potenciar la línea promocional de actuación.

El resto de las construcciones - oficinas y centro comercial - está previsto incorporarlo al inmovilizado, determinando un fuerte crecimiento del mismo, así como del volumen de ingresos por rentas.

Dada la favorable situación del mercado inmobiliario, el déficit actual de modernos edificios de oficinas, la buena acogida social que han tenido en el mercado la implantación de centros comerciales como fórmula de desarrollo y estructuración del comercio, y las características y ubicación del propio Parque Oeste Alcorcón como una zona plenamente consolidada y con clara fuerza expansiva, confiamos que esta promoción tendrá un éxito notorio y significará para nuestra Sociedad no sólo unas expectativas de mejora de rentabilidad y beneficios, sino una importante oportunidad para el desarrollo de negocios futuros.