



C. N. M. V.

FOTOCOPIAS DE ESTADOS  
FINANCIEROS  
  
ANOTACIONES REGISTRO EMISORES



AHORRO FAMILIAR, S.A.

Informe Anual

2000

# Informe de Auditoría



**AHORRO FAMILIAR, S.A.**

**2000**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

A los Accionistas de Ahorro Familiar, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales de Ahorro Familiar, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2000, 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.

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 2000, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2000. Con fecha 23 de marzo de 2000 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1999 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2000 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 2000 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2000, 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 2000. 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.



Antonio Celada Quintana  
 Socio-Auditor de Cuentas

26 de marzo de 2001



# Cuentas Anuales

## Contenido

Balances y  
Cuentas de Resultados

Memoria:

Comentarios a los Balances  
y Cuentas de Resultados

Informaciones  
Complementarias



**AHORRO FAMILIAR, S.A.**

**2000**

# Balance de Situación de los Ejercicios 2000 y 1999

1 euro = 166,386 pesetas

ACTIVO	EUROS		PESETAS	
	2000	1999	2000	1999
<b>B) INMOVILIZADO</b>	<b>50.354.050,47</b>	<b>49.685.993,88</b>	<b>8.378.209.042</b>	<b>8.267.053.791</b>
<b>III. Inmovilizaciones materiales</b>				
1. Solares	2.153.332,02	0,00	358.284.301	0
2. Construcciones	46.845.445,14	48.707.092,17	7.794.426.235	8.104.178.237
3. Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4.534.075,18	4.440.879,95	754.406.633	738.900.254
4. Equipos para procesos de información	38.155,30	43.330,60	6.348.508	7.209.606
5. Elementos de transporte	8.467,27	8.467,27	1.408.835	1.408.835
6. Construcciones en curso	617.850,79	0,00	102.801.722	0
7. Amortización acumulada inmovilizado material	(4.512.501,73)	(4.139.147,91)	(750.817.113)	(688.696.254)
	49.684.823,97	49.060.622,08	8.266.859.121	8.163.000.678
<b>IV Inmovilizaciones financieras</b>				
1. Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo	650.918,52	574.285,77	108.303.729	95.553.113
<b>VI. Deudores por operac. de tráfico a largo plazo</b>				
1. Clientes a largo, efectos comerciales a cobrar	18.307,98	51.086,03	3.046.192	8.500.000
<b>C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERC.</b>	<b>53.873,93</b>	<b>19.038,81</b>	<b>8.963.868</b>	<b>3.167.793</b>
1. Gastos de formalización de deudas	53.873,93	19.038,81	8.963.868	3.167.793
<b>D) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>5.048.616,92</b>	<b>6.746.981,49</b>	<b>840.019.175</b>	<b>1.122.603.291</b>
<b>II. Existencias</b>				
1. Terrenos	1.069.922,73	1.069.481,65	178.020.163	177.946.773
2. Inmuebles en venta	3.203.802,13	4.196.195,12	533.067.821	698.188.122
3. Provisión para obras	(47.123,41)	(51.863,53)	(7.840.676)	(8.629.365)
4. Anticipos a proveedores	28.408,02	21.876,02	4.726.697	3.639.864
	4.255.009,47	5.235.689,26	707.974.006	871.145.394
<b>III. Deudores</b>				
1. Clientes	166.143,13	125.416,61	27.643.891	20.867.563
2. Clientes de dudoso cobro	30.332,58	8.331,64	5.046.917	1.386.269
3. Deudores varios	636.788,40	636.502,84	105.952.675	105.905.160
4. Administraciones públicas	392.712,40	0,00	65.341.845	0
5. Provisiones	(590.457,17)	(568.456,23)	(98.243.807)	(94.583.159)
	635.519,34	201.794,86	105.741.521	33.575.833
<b>IV Inversiones financieras temporales</b>				
1. Fianzas a corto plazo	124,54	144,13	20.722	23.981
<b>V Acciones propias</b>				
1. Acciones propias cotización oficial	0,00	1.142.405,20	0	190.080.235
<b>VI. Tesorería</b>	<b>85.092,11</b>	<b>166.948,04</b>	<b>14.158.136</b>	<b>27.777.848</b>
<b>VII. Ajustes por periodificación</b>	<b>72.871,46</b>	<b>0,00</b>	<b>12.124.791</b>	<b>0</b>
1. Gastos anticipados	72.871,46	0,00	12.124.791	0
<b>TOTAL GENERAL (B + C + D)</b>	<b>55.456.541,32</b>	<b>56.452.014,18</b>	<b>9.227.192.084</b>	<b>9.392.824.875</b>



# Balance de Situación de los Ejercicios 2000 y 1999

1 euro = 166,386 pesetas

PASIVO	EUROS		PESETAS	
	2000	1999	2000	1999
<b>ONDOS PROPIOS</b>	<b>41.091.466,79</b>	<b>41.433.751,49</b>	<b>6.837.044.793</b>	<b>6.893.996.218</b>
Capital social	12.918.000,00	13.500.000,00	2.149.374.348	2.246.211.000
Prima de emisión de acciones	9.811.087,95	9.811.087,95	1.632.427.680	1.632.427.679
Reservas	3.099.352,11	3.099.352,11	515.688.800	515.688.800
1. Reserva legal	22.784,45	22.784,45	3.791.013	3.791.013
2. Reservas especiales	0,00	1.142.405,20	0	190.080.235
3. Reservas para acciones propias	10.234.948,75	9.648.980,63	1.702.952.183	1.605.455.288
4. Reservas voluntarias	2.555.976,09	1.973.976,09	425.278.638	328.441.986
5. Reservas por capital amortizado	15.913.061,40	15.887.498,48	2.647.710.634	2.643.457.322
Resultados de ejercicios anteriores	350.739,43	304.070,67	58.358.131	50.593.101
1. Remanente	2.098.578,01	1.931.094,39	349.174.001	321.307.116
Pérdidas y Ganancias (Beneficio o Pérdida)	114.193,97	114.039,01	19.000.278	18.974.494
PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	114.193,97	114.039,01	19.000.278	18.974.494
1. Provisión para impuestos	10.015.685,82	14.145.282,13	1.666.469.901	2.353.576.911
ACREEDORES A LARGO PLAZO	9.274.850,89	13.423.009,28	1.543.205.340	2.233.400.819
I. Deudas a largo plazo con entid. de crédito				
II Otros acreedores	240,40	240,40	39.999	40.000
1. Deudas a largo plazo	740.594,53	722.032,45	123.224.561	120.136.092
2. Fianzas de arrendatarios	740.834,93	722.272,85	123.264.561	120.176.092
ACREEDORES A CORTO PLAZO	4.235.194,74	758.941,55	704.677.112	126.277.252
II. Deudas a corto con entidades de crédito	3.167.295,82	153.572,60	526.993.682	25.552.330
1. Deudas a corto plazo con entidades de crédito	30.235,41	21.964,74	5.030.749	3.654.624
2. Intereses a corto plazo con entidades de crédito	3.197.531,23	175.537,34	532.024.431	29.206.954
III Acreedores comerciales	68.882,03	180.696,58	11.461.005	30.065.385
1. Deudas por compras o prestación de servicios	294.074,02	47.960,77	48.929.800	7.980.000
2. Anticipos recibidos	362.956,05	228.657,35	60.390.805	38.045.385
IV Otras deudas no comerciales	623.003,04	299.230,58	103.658.984	49.787.795
1. Administraciones públicas	1.878,38	1.882,78	312.536	313.250
2. Otras deudas	624.881,42	301.113,36	103.971.520	50.101.045
VII. Ajustes por periodificación	49.826,04	53.633,50	8.290.355	8.923.868
<b>TOTAL GENERAL (A + C + D + E)</b>	<b>55.456.541,32</b>	<b>56.452.014,18</b>	<b>9.227.192.084</b>	<b>9.392.824.875</b>



1 euro = 166,386 pesetas

DEBE

EUROS

PESETAS

2000

1999

2000

1999

DEBE	EUROS		PESETAS	
	2000	1999	2000	1999
<b>A) GASTOS</b>				
<b>Reducción de exist. de prod. terminados</b>				
Variación de existencias	866.151,69	4.056.025,86	144.115.515	674.865.919
<b>Aprovisionamientos</b>				
Compras y gastos	191.328,80	100.242,59	31.834.434	16.678.963
<b>Gastos de personal</b>				
Sueldos y salarios	1.076.454,25	1.036.805,53	179.106.917	172.509.926
Seguridad social a cargo de la empresa	159.633,76	151.773,66	26.560.823	25.253.012
Otros gastos sociales	3.082,06	0,00	512.812	0
Dietas	61.979,28	65.735,60	10.312.484	10.937.500
<b>Dotaciones para amortización del inmovilizado</b>				
Amortización del inmovilizado material	891.734,84	875.757,34	148.372.193	145.713.744
<b>Variación de las provisiones de tráfico</b>				
Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico	30.332,58	8.331,64	5.046.917	1.386.269
<b>Otros gastos de explotación</b>				
Servicios exteriores	724.775,24	916.149,43	120.592.453	152.434.458
Otros tributos	145.581,39	147.715,52	24.222.705	24.577.798
Ajustes negativos en IVA circulante	1.892,35	10.191,80	314.861	1.695.773
	4.152.946,24	7.368.728,97	690.992.113	1.226.053.362
<b>I. Beneficios de explotación</b>	<b>2.325.074,08</b>	<b>1.943.489,92</b>	<b>386.859.776</b>	<b>323.369.579</b>
<b>Gastos financieros y gastos asimilados</b>				
Intereses de deudas	622.930,14	539.084,33	103.646.854	89.696.089
Otros gastos financieros	22.086,98	19.073,48	3.674.964	3.173.948
	645.017,12	558.157,81	107.321.819	92.870.037
<b>II. Resultados financieros positivos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<b>1.685.431,38</b>	<b>1.385.337,56</b>	<b>280.432.186</b>	<b>230.500.825</b>
<b>Gastos extraordinarios</b>				
Gastos extraordinarios	2.423,38	3.108,06	403.217	517.139
<b>Gastos y pérdidas de otros ejercicios</b>				
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	1.477,74	5.506,19	245.875	916.154
	3.901,12	8.614,25	649.092	1.433.293
<b>IV Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>904.718,49</b>	<b>600.799,77</b>	<b>150.532.491</b>	<b>99.964.665</b>
<b>V Beneficios antes de impuestos</b>	<b>2.590.149,87</b>	<b>1.986.137,33</b>	<b>430.964.676</b>	<b>330.465.490</b>
Impuesto sobre sociedades	-491.571,86	-55.042,94	-81.790.675	-9.158.374
<b>VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>2.098.578,01</b>	<b>1.931.094,39</b>	<b>349.174.001</b>	<b>321.307.116</b>



# Cuentas de Pérdidas y Ganancias de los Ejercicios 2000 y 1999

1 euro = 166,386 pesetas

HABER	EUROS		PESETAS	
	2000	1999	2000	1999
<b>INGRESOS</b>				
Importe neto de la cifra de negocios				
Ingresos por arrendamientos	4.620.692,80	4.401.679,74	768.818.592	732.377.975
Ventas de productos terminados	974.781,52	1.202.024,23	162.189.998	200.000.004
Prestaciones de servicios	574.131,73	549.627,39	95.527.482	91.450.300
	6.169.606,05	6.153.331,36	1.026.536.072	1.023.828.279
Incremento existencias de productos en curso				
Variación de existencias	0,00	100.242,59	0	16.678.964
Trabajos efect. por la empresa para el inmov.				
Trabajos realizados para el Inmovilizado material	112.039,68	0,00	18.641.834	0
Existencias incorporadas al inmovilizado	165.280,75	2.952.320,86	27.500.403	491.224.859
Otros ingresos de explotación				
Ingresos por servicios diversos	31.093,84	23.801,88	5.173.580	3.960.301
Exceso de provisiones para riesgos y gastos	0,00	82.522,20	0	13.730.538
	6.478.020,32	9.312.218,89	1.077.851.889	1.549.422.941
<b>Pérdidas de explotación</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Otros intereses e ingresos asimilados				
Otros ingresos financieros	5.374,42	5,45	894.228	1.283
	5.374,42	5,45	894.228	1.283
<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>639.642,70</b>	<b>558.152,36</b>	<b>106.427.590</b>	<b>92.868.754</b>
<b>I. Pérdidas de las actividades ordinarias</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Benef. de enajen. de inmovilizado material				
Beneficios procedentes de inmovilizado material	862.680,99	596.683,09	143.538.039	99.279.710
Benef. por operaciones con acc. propias				
Benef. en operaciones con acc. Propias	24.019,60	9.687,73	3.996.525	1.611.902
Ingresos extraordinarios				
Ingresos extraordinarios	1.119,54	1.128,22	186.276	187.720
Ingresos y beneficios de otros ejercicios				
Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	20.799,48	1.914,98	3.460.742	318.626
	908.619,61	609.414,02	151.181.582	101.397.958
<b>Resultados extraordinarios negativos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pérdidas antes de impuestos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>





# Memoria



**AHORRO FAMILIAR, S.A.**

**2000**

# Memoria de las Cuentas Anuales del Ejercicio 2000

## 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.

#### **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 2000 y 1999.



## NOTA 4. DISTRIBUCIÓN 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 2000		RESULTADOS 1999	
	EUROS	PESETAS	EUROS	PESETAS
Resultados	2.098.578,01	349.174.001	1.931.094,39	321.307.416
Remanente de ejercicios anteriores	350.739,43	58.358.131	304.070,67	50.593.101
<b>SUMA</b>	<b>2.449.317,44</b>	<b>407.532.132</b>	<b>2.235.165,06</b>	<b>371.900.217</b>
DISTRIBUCION	2000		1999	
Dividendos	1.162.620,00	193.443.691	945.000,00	157.234.770
Atenciones Estatutarias	75.126,51	12.500.000	75.126,51	12.500.000
Reservas voluntarias	901.518,16	150.000.000	901.518,16	150.000.000
Remanente a cuenta nueva	310.052,77	51.588.441	313.520,39	52.165.447
<b>SUMA</b>	<b>2.449.317,44</b>	<b>407.532.132</b>	<b>2.235.165,06</b>	<b>371.900.217</b>

## NOTA 5. NORMAS DE VALORACIÓN

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	
	2000	1999
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 31-12-99	Entradas o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Saldo al 31-12-00
Construcciones	48.707.092,17	161.829,61	-2.023.476,64	46.845.445,14
Solares	0,00	2.153.332,02	0,00	2.153.332,02
Construcciones en curso	0,00	617.850,79	0,00	617.850,79
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4.440.879,95	470.110,83	-376.915,60	4.534.075,18
Equipos para el proceso de la información	43.330,60	2.917,32	-8.092,62	38.155,30
Elementos de transporte	8.467,27	0,00	0,00	8.467,27
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>53.199.769,99</b>	<b>3.406.040,57</b>	<b>-2.408.484,86</b>	<b>54.197.325,70</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>8.851.696.930</b>	<b>566.717.466</b>	<b>-400.738.162</b>	<b>9.017.676.234</b>

Las variaciones de la amortización acumulada durante el ejercicio son:

	Saldo al 31-12-99	Entradas o Dotaciones	Salidas o Reducciones	Saldo al 31-12-00
Construcciones	2.314.619,95	438.728,37	-199.542,80	2.553.805,52
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.805.246,60	441.974,55	-310.745,60	1.936.475,55
Equipos para el proceso de la información	13.184,92	9.673,41	-8.092,62	14.765,71
Elementos de transporte	6.096,44	1.358,51	0,00	7.454,95
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>4.139.147,91</b>	<b>891.734,84</b>	<b>-518.381,02</b>	<b>4.512.501,73</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>688.696.264</b>	<b>148.372.193</b>	<b>-86.251.344</b>	<b>750.817.113</b>

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 31-12-99	Entradas o Trasposos	Salidas o Trasposos	Saldo al 31-12-00
Depósitos y fianzas a largo plazo	574.285,77	77.336,98	-704,23	650.918,52
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>574.285,77</b>	<b>77.336,98</b>	<b>-704,23</b>	<b>650.918,52</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>95.553.113</b>	<b>12.867.791</b>	<b>-117.174</b>	<b>108.303.729</b>

## 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 31-12-99	Entradas o Trasposos	Salidas o Trasposos	Saldo al 31-12-00
Gastos de formalización deudas a largo	19.038,81	52.408,97	-17.573,85	53.873,93
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>19.038,81</b>	<b>52.408,97</b>	<b>-17.573,85</b>	<b>53.873,93</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>3.167.791</b>	<b>8.720.119</b>	<b>-2.924.043</b>	<b>8.963.868</b>

## NOTA 9. EXISTENCIAS

La composición de las existencias es la siguiente:

	Saldo al 31-12-99	Entradas Compras Trasposos	Salidas Ventas Trasposos	Saldo al 31-12-00
<b>Terrenos:</b>				
Situados en "Quinta de los Molinos" - Madrid	1.069.481,65	441,08	0,00	1.069.922,73
<b>Inmuebles en venta:</b>				
Fincas de la promoción Monumental Alcalá - Madrid	3.395.135,89	0,00	-228.027,56	3.167.108,33
Fincas de la promoción "Quinta de los Molinos"	801.059,23	60.998,56	-825.363,99	36.693,80
Provisión para obras:	-51.863,53	4.740,12	0,00	-47.123,41
<b>Anticipos a proveedores:</b>				
Otros anticipos a proveedores	17.787,08	125.149,04	-114.528,10	28.408,02
Otros anticipos por gastos iniciales proyecto Alcorcón	4.088,94	0,00	-4.088,94	0,00
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>5.235.689,26</b>	<b>191.328,80</b>	<b>-1.172.008,59</b>	<b>4.255.009,47</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>871.145.393</b>	<b>31.834.434</b>	<b>-195.005.821</b>	<b>707.974.006</b>



## 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 31-12-99	VARIACIONES	Saldo al 31-12-00
<b>A LARGO PLAZO:</b>			
Cientes	51.086,03	-32.778,05	18.307,98
<b>TOTAL A LARGO PLAZO EN EUROS</b>	<b>51.086,03</b>	<b>-32.778,05</b>	<b>18.307,98</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>8.500.000</b>	<b>-5.453.809</b>	<b>3.046.192</b>
<b>A CORTO PLAZO:</b>			
Cientes	125.416,61	40.726,52	166.143,13
Cientes de dudoso cobro	8.331,64	22.000,94	30.332,58
Deudores varios	636.502,84	285,56	636.788,40
Provisión para insolvencias clientes y deudores	-568.456,23	-22.000,94	-590.457,17
<b>TOTAL A CORTO PLAZO EN EUROS</b>	<b>201.794,86</b>	<b>41.012,08</b>	<b>242.806,94</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>33.575.840</b>	<b>6.823.836</b>	<b>40.399.676</b>
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>252.880,89</b>	<b>8.234,03</b>	<b>261.114,92</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>42.075.840</b>	<b>1.370.027</b>	<b>43.445.867</b>

Los saldos con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Saldo al 31-12-99	VARIACIONES	Saldo al 31-12-00
Hacienda Pública - Deudora por impuestos	0,00	0,00	0,00
Retenciones y pagos a cuenta	0,00	392.712,40	392.712,40
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>0,00</b>	<b>392.712,40</b>	<b>392.712,40</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>0</b>	<b>65.341.845</b>	<b>65.341.845</b>



## 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 31-12-99	VARIACIONES	Saldo al 31-12-00
Fianzas a corto plazo	144,13	-19,59	124,54
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>144,13</b>	<b>-19,59</b>	<b>124,54</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>23.981</b>	<b>-3.260</b>	<b>20.722</b>

## 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 31-12-99	Entradas o Compras	Salidas o Ventas	Saldo al 31-12-00
Acciones propias	1.142.405,20	547.158,44	-231.608,40	1.457.955,24
Acciones propias aplicadas a reducción de capital	0,00	0,00	-1.457.955,24	-1.457.955,24
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>1.142.405,20</b>	<b>547.158,44</b>	<b>-1.689.563,64</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>190.080.232</b>	<b>91.039.504</b>	<b>-281.119.736</b>	<b>0</b>

El desglose de las acciones propias es el siguiente:

	EN EUROS		EN PESETAS	
	1999	2000	1999	2000
Número de acciones	77.772	0	77.772	0
Valor nominal	6,00	0	998	0
Precio medio	14,6892	0	2.444	0
Importe	1.142.405,20	0	190.080.235	0
Reserva por acciones	1.142.405,20	0	190.080.235	0

Adquiridas con la autorización temporal de la Junta General.





## NOTA 13. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN

	Saldo al 31-12-99	VARIACIONES	Saldo al 31-12-00
Gastos anticipados	0,00	72.871,46	72.871,46
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>0,00</b>	<b>72.871,46</b>	<b>72.871,46</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>0</b>	<b>12.124.791</b>	<b>12.124.791</b>

## NOTA 14. FONDOS PROPIOS

El importe y los movimientos en las cuentas de capital y reservas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2000 han sido los siguientes:

	Saldo al 31-12-99 EUROS	Distribución de Resultados	Otros movimientos	Saldo al 31-12-00 EUROS	Saldo al 31-12-00 PESETAS
Capital social	13.500.000,00	0,00	-582.000,00	12.918.000,00	2.149.374.348
Prima emisión de acciones	9.811.087,95	0,00	0,00	9.811.087,95	1.632.427.679
Reserva legal	3.099.352,11	0,00	0,00	3.099.352,11	515.688.800
Reserva para acciones propias	1.142.405,20	0,00	-1.142.405,20	0,00	0
Reservas especiales	22.784,45	0,00	0,00	22.784,45	3.791.013
Reservas voluntarias	9.648.980,63	901.518,16	-315.550,04	10.234.948,75	1.702.952.183
Reservas por capital amortizado	1.973.976,09	0,00	582.000,00	2.555.976,09	425.278.638
Remanente	304.070,67	9.449,72	37.219,04	350.739,43	58.358.131
Dividendos	0,00	945.000,00	-945.000,00	0,00	0
Atenciones estatutarias	0,00	75.126,51	-75.126,51	0,00	0
Beneficio del ejercicio 1999	1.931.094,39	-1.931.094,39	0,00	0,00	0
Beneficio del ejercicio 2000	0,00	2.098.578,01	0,00	2.098.578,01	349.174.001
	<b>41.433.751,49</b>	<b>2.098.578,01</b>	<b>-2.440.862,71</b>	<b>41.091.466,79</b>	<b>6.837.044.793</b>

El capital social está representado por 2.153.000 acciones al portador, mediante anotaciones en cuenta, de 6 euros nominales cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

En la Bolsa de Madrid cotizan 2.153.000 acciones de la sociedad, lo cual representa el 100% del capital social de la compañía.



La composición del accionariado es la siguiente:

	Nº acciones 31-12-99	Nº acciones 31-12-00	% Participación 31-12-99	% Participación 31-12-00
Société Civile Immobilière Champ Lagarde	268.739	268.739	11,9439	12,4821
Société Civile Immobilière des Epinettes, S.A.	504.798	504.798	22,4355	23,4463
Sté Civile I. Residence George Sand, S.A.	68.771	68.771	3,0565	3,1942
Axa Assurances IARD, S.A.	1.034.593	1.034.593	45,9819	48,0536
Axa Aurora Ibérica S.A. de Seguros y Reaseg.	20.722	19.650	0,9210	0,9127
Otros	274.605	256.449	12,2047	11,9112
Autocartera	77.772	0	3,4565	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>2.250.000</b>	<b>2.153.000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Las sociedades relacionadas, integradas en el grupo asegurador francés AXA, poseen el 88,0888% del capital social al 31-12-00.

La Junta General Ordinaria de 23 de junio de 2000 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 15. PROVISIONES

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

	Saldo al 31-12-99	Entradas o Trasposos	Salidas o Trasposos	Saldo al 31-12-00
Provisiones para impuestos	114.039,01	57.671,32	-57.516,36	114.193,97
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>114.039,01</b>	<b>57.671,32</b>	<b>-57.516,36</b>	<b>114.193,97</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>18.974.495</b>	<b>9.595.700</b>	<b>-9.569.917</b>	<b>19.000.278</b>



## NOTA 16. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

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

	Total	2001	2002	Posterior	Importe con Garantía real
<b>A LARGO PLAZO:</b>					
Pólizas de crédito	8.260.414,54	0	0	8.260.414,54	747.763,24
Préstamos hipotecarios	1.014.436,35	0	171.386,65	843.049,70	1.014.436,35
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>9.274.850,89</b>	<b>0</b>	<b>171.386,65</b>	<b>9.103.464,24</b>	<b>1.762.199,59</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>1.543.205.340</b>	<b>0</b>	<b>28.516.339</b>	<b>1.514.689.001</b>	<b>293.205.341</b>
<b>A CORTO PLAZO:</b>					
Pólizas de crédito	3.005.060,52	3.005.060,52	0,00	0,00	3.005.060,52
Préstamos hipotecarios	162.235,30	162.235,30	0,00	0,00	162.235,30
Intereses pólizas de crédito	30.235,41	30.235,41	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>3.197.531,23</b>	<b>3.197.531,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.167.295,82</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>532.024.431</b>	<b>532.024.431</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>526.993.682</b>
<b>TOTAL GENERAL EN EUROS</b>	<b>12.472.382,12</b>	<b>3.197.531,23</b>	<b>171.386,65</b>	<b>9.103.464,24</b>	<b>4.929.495,41</b>
<b>TOTAL GENERAL EN PESETAS</b>	<b>2.075.229.771</b>	<b>532.024.431</b>	<b>28.516.339</b>	<b>1.514.689.001</b>	<b>820.199.023</b>

## NOTA 17. DEUDAS A LARGO Y CORTO PLAZO

Su detalle es el siguiente:

	Saldo al 31-12-99	VARIACIONES	Saldo al 31-12-00
<b>A LARGO PLAZO:</b>			
Participes	240,40	0,00	240,40
Fianzas y depósitos	722.032,45	18.562,08	740.594,53
<b>TOTAL A LARGO PLAZO EN EUROS</b>	<b>722.272,85</b>	<b>18.562,08</b>	<b>740.834,93</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>120.176.090</b>	<b>3.088.470</b>	<b>123.264.561</b>
<b>A CORTO PLAZO:</b>			
Deudas por compras o prestación de servicios	180.696,58	- 111.814,55	68.882,03
Anticipos de clientes	47.960,77	246.113,25	294.074,02
<b>TOTAL A CORTO PLAZO EN EUROS</b>	<b>228.657,35</b>	<b>134.298,70</b>	<b>362.956,05</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>38.045.382</b>	<b>22.345.423</b>	<b>60.390.805</b>
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>950.930,20</b>	<b>152.860,78</b>	<b>1.103.790,98</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>158.221.472</b>	<b>25.433.894</b>	<b>183.655.366</b>



## NOTA 18. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES

Su detalle es el siguiente:

	Saldo al 31-12-99	VARIACIONES	Saldo al 31-12-00
<b>ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:</b>			
H.P. Impuesto de Sociedades	55.042,58	436.529,28	491.571,86
H.P. Impuesto retenciones R.P.F.	51.076,59	1.080,52	52.157,11
H.P. I.V.A. – liquidación diciembre	172.267,64	-111.593,95	60.673,69
Organismos de la Seguridad Social – S.S. Corriente	15.280,98	550,87	15.831,85
Ayuntamiento de Madrid – Cuota variable I.A.E.	5.562,79	-2.794,26	2.768,53
<b>TOTAL ADMIN. PUBLICAS EN EUROS</b>	<b>299.230,58</b>	<b>323.772,46</b>	<b>623.003,04</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>49.787.779</b>	<b>53.871.205</b>	<b>103.658.984</b>
<b>OTRAS DEUDAS:</b>			
Acreedores por dividendos activos	4,51	-4,51	0,00
Otras deudas no comerciales	1.878,15	0,23	1.878,38
<b>TOTAL OTRAS DEUDAS EN EUROS</b>	<b>1.882,66</b>	<b>-4,28</b>	<b>1.878,38</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>313.248</b>	<b>-712</b>	<b>312.536</b>
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>301.113,24</b>	<b>323.768,18</b>	<b>624.881,42</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>50.101.028</b>	<b>53.870.492</b>	<b>103.971.520</b>

## NOTA 19 . AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN

Su detalle es el siguiente:

	Saldo al 31-12-99	VARIACIONES	Saldo al 31-12-00
Ingresos anticipados	6.211,51	-3.807,46	2.404,05
Pagos diferidos	47.421,99	0,00	47.421,99
<b>TOTAL EN EUROS</b>	<b>53.633,50</b>	<b>-3.807,46</b>	<b>49.826,04</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>8.923.864</b>	<b>-633.508</b>	<b>8.290.355</b>



## NOTA 20. SITUACIÓN FISCAL

20.1. 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)			2.590.149,87	430.964.676
<b>Diferencias permanentes:</b>				
Reducción renta por depreciación monetaria		-862.680,99		
Otros conceptos		-75.126,51		
		-937.807,50	-937.807,50	-156.038.039
<b>BASE IMPONIBLE PREVIA</b>			<b>1.652.342,37</b>	<b>274.926.637</b>
Compensación pérdidas del ejercicio			0,00	0
<b>BASE IMPONIBLE</b>			<b>1.652.342,37</b>	<b>274.926.637</b>
<b>CUOTA INTEGRAL 35% S/BASE IMPONIBLE</b>			<b>578.319,83</b>	<b>96.224.323</b>
Deducción inversión activos fijos nuevos 1996			-86.747,97	-14.433.648
<b>CUOTA LÍQUIDA</b>			<b>491.571,86</b>	<b>81.790.675</b>
Retenciones y pagos a cuenta			0,00	0
<b>CUOTA DEL EJERCICIO A PAGAR</b>			<b>491.571,86</b>	<b>81.790.675</b>

20.2. Bonificaciones pendientes de compensar:

	Saldo al 31-12-99	COMPENSADO EN 2000	EUROS PENDIENTE COMPENSACION	PESETAS PENDIENTE COMPENSACION
Deducciones por inversiones:				
Año 1996 - Activos fijos nuevos	254.458,59	-86.747,97	167.710,62	27.904.699
	254.458,59	-86.747,97	167.710,62	27.904.699

20.3. Al cierre del ejercicio la Sociedad ha anticipado a cuenta del Impuesto de Sociedades la cantidad de 392.712,40 Euros.

20.4. La Sociedad tiene pendiente de inspección todos los impuestos a que está sometida desde 1996. 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 21. GARANTÍAS 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 621.505,35 euros (1.250.147,54 euros en 1999), 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 50.543,86 euros (P.Mls. 8.410).

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 (P.Mls. 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 (P.Mls. 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 (P.Mls. 31.000).

## **NOTA 22. OTRA INFORMACIÓN**

El número medio de personas empleadas en la Sociedad en 2000 es de 18 (18 en 1999).

- 22.1.** Los sueldos y las cargas sociales en 2000 son por valor de 1.138.433,53 y 162.715,82 euros respectivamente (1.102.541,13 y 151.773,66 euros en 1999).
- 22.2.** Existe un seguro de accidentes personales colectivo, cuya prima asciende a 3.542,73 euros (4.165,48 euros en 1999).
- 22.3.** El total de remuneraciones al Consejo de Administración en 2000 es de 554.150,10 euros (544.400,77 euros en 1999), de los cuales 388.195,63 euros corresponden a sueldos como empleados ya incluidos en el apartado 22.1.



## NOTA 23. 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 24. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 15 de enero del 2001, la Sociedad ha repartido un dividendo a cuenta de los resultados de 2000, de 0,24 euros (39,93264 Ptas.) brutos por acción, según acuerdo del Consejo de Administración de fecha 14 de Diciembre de 2000.

El Consejo de Administración tomó el acuerdo en base a los resultados al 30 de noviembre de 2000, 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 30-11-00	2.370.023,45	394.338.722
Estimación Impto. s/Sociedades	-549.797,36	-91.478.584
Cantidad máxima de posible distribución	<u>1.820.226,09</u>	<u>302.860.138</u>
Tesorería al 30-11-00		
Caja	3.606,07	600.000
Bancos c/c a la vista	17.914,61	2.980.740
Créditos no dispuestos	5.243.760,22	872.488.288
Cantidad disponible	<u>5.265.280,90</u>	<u>876.069.028</u>



## NOTA 25. CUADRO DE FINANCIACIÓN

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

APLICACIONES	EUROS	
	2000	1999
1. Recursos aplicados en las operaciones	0,00	0,00
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas	52.408,97	0,00
3. Adquisiciones de inmovilizado:		
Inmovilizado material	3.406.040,57	3.552.906,16
Inmovilizado financiero	76.632,75	25.097,04
4. Adquisición de acciones propias	547.158,44	408.261,89
5. Reducciones de capital	1.457.955,24	1.121.167,20
6. Dividendos	907.780,96	812.955,64
7. Cancelación o traspaso de deudas a largo plazo:		
Empréstitos y otros pasivos análogos	4.148.158,39	1.475.099,15
De otras deudas	42.348,46	126.212,54
8. Provisiones para riesgos y gastos	0,00	0,00
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>10.638.483,78</b>	<b>7.521.699,62</b>
Exceso de orígenes sobre aplicaciones	0,00	0,00
Aumento del Capital Circulante	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>10.638.483,78</b>	<b>7.521.699,62</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>1.770.094.762</b>	<b>1.251.505.513</b>

ORIGENES	EUROS	
	2000	1999
1. Recursos procedentes de las operaciones	2.143.342,01	2.212.524,13
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	0,00
5. Enajenación de inmovilizado:		
Inmovilizado material	2.752.784,83	1.180.023,18
6. Enajenación de acciones propias	1.713.583,24	43.763,36
7. Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmovilizaciones financieras	18.562,08	85.382,69
<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>6.628.272,16</b>	<b>3.521.693,36</b>
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución del capital circulante)	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>10.638.483,78</b>	<b>7.521.699,62</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>1.770.094.762</b>	<b>1.251.505.513</b>





VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	EUROS			
	AUMENTOS		DISMINUCIONES	
	2000	1999	2000	1999
Existencias	0,00	0,00	980.679,79	3.955.783,24
Deudores	455.725,42	58.044,36	0,00	0,00
Acreedores	0,00	0,00	3.476.253,19	245.459,72
Inversiones financieras temporales	0,00	0,00	19,59	0,00
Tesorería	0,00	143.192,34	81.855,93	0,00
Ajustes por periodificación	72.871,46	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>528.596,88</b>	<b>201.236,70</b>	<b>4.538.808,50</b>	<b>4.201.242,96</b>
<b>AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>4.010.211,62</b>	<b>4.000.006,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.538.808,50</b>	<b>4.201.242,96</b>	<b>4.538.808,50</b>	<b>4.201.242,96</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>755.194.191</b>	<b>699.028.011</b>	<b>755.194.191</b>	<b>699.028.011</b>

## INFORMACIÓN RELATIVA AL CUADRO DE FINANCIACIÓN

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.

	EUROS	
	2000	1999
Pérdidas y ganancias	2.098.578,01	1.931.094,39
Más:		
Dotaciones a las amortizaciones y provisiones de inmovilizado	891.734,84	875.757,34
Dotaciones a la provisión para riesgos y gastos	30.332,58	8.331,64
Exceso provisión para riesgos y gastos	9.397,17	3.711,58
Menos:		
Beneficios por venta de inmovilizado material	-862.680,99	-596.683,09
Beneficios por ventas de inmovilizado financiero	-24.019,60	-9.687,73
<b>RESULTADO AJUSTADO</b>	<b>2.143.342,01</b>	<b>2.212.524,13</b>
<b>TOTAL EN PESETAS</b>	<b>356.622.104</b>	<b>368.133.040</b>



# Informe de Gestión



**AHORRO FAMILIAR, S.A.**

**Ejercicio**

**2000**

# El ejercicio social

## Resultados

Ahorro Familiar, S.A. ha alcanzado en el ejercicio correspondiente al año 2000 unos resultados netos después de impuestos de 349,2 millones de pesetas, con un crecimiento del 9% sobre los obtenidos en el año anterior.

El análisis de las cuentas sociales nos permitirá conocer la incidencia que los diferentes epígrafes de nuestra actividad han tenido en la composición final de estos resultados.

Los ingresos por arrendamientos, línea fundamental de nuestra actuación, unidos a los originados por las prestaciones de servicios, conceptos prácticamente afines e interdependientes, han ascendido a 864,3 millones de pesetas, es decir, un 5%, porcentaje ligeramente superior a la inflación registrada, frente a los 823,8 millones de pesetas obtenidos en 1999. Este incremento, que en principio parece modesto, tiene no obstante una traducción positiva si tenemos en cuenta por una parte la menor cuantía de los activos dedicados a la explotación arrendaticia, que de 8.104 millones de pesetas en 1999 han pasado a 7.794 millones de pesetas en el 2000, y por otra parte la doble circunstancia de que nuestro patrimonio en alquiler tiene un índice de ocupación del 100% y que hasta el año 2002 no se producirá la mayoría de la renegociación de nuestros contratos de arrendamiento en unas condiciones más acordes con la evolución real del mercado.

En cuanto a los ingresos por ventas de productos terminados, en este ejercicio se registra una vez más su tendencia a la baja, al pasar de 200 millones de pesetas en 1999 a 162,2 millones de pesetas en el año 2000, lo cual es lógica consecuencia de la cada día menor cartera de productos de este tipo con que cuenta nuestra Sociedad y de la propia política seguida por ésta de ir trasvasando parte de estos productos a la explotación arrendaticia ante la posibilidad de alcanzar unas tasas de rentabilidad realmente interesantes.

Por lo que respecta a los gastos de explotación (sin incluir en los mismos las partidas correspondientes a aprovisionamientos, amortizaciones y provisiones de tráfico), estos se han visto rebajados en un 7%, al pasar de 387,4 millones de pesetas un año antes a 361,6 millones de pesetas en el año 2000, rebaja que obedece principalmente a la disminución registrada en el coste de los servicios exteriores, si bien estos siguen teniendo un peso específico importante - del 33% - en el conjunto de los gastos generales. Y asimismo ha incidido en este aspecto el control de costes y de gestión que se procura mantener en el desarrollo de nuestras actividades.

En cuanto a la política de amortizaciones del inmovilizado, las dotaciones llevadas a cabo en el ejercicio que nos ocupa han mantenido un nivel similar al del año anterior, cifrándose en 148,4 millones de pesetas.

Por el contrario, las dotaciones para la provisión de insolvencias de tráfico han crecido porcentualmente de forma importante, al pasar de 1,4 millones de pesetas a 5 millones de pesetas, si bien en términos reales sigue siendo una magnitud de muy pequeña entidad dentro de nuestra cifra de negocios, como corresponde a la calidad de nuestra cartera de clientes que ofrecen unos niveles de riesgo prácticamente nulos.

Los factores anteriormente expuestos han determinado un significativo crecimiento, del orden del 20%, del beneficio de explotación, que ha pasado de 323,4 millones de pesetas en 1999 a 386,9 millones de pesetas un año después, lo que pone de relieve que la actividad normal y propia de nuestra Sociedad se desarrolla con claras muestras de estabilidad y afianzamiento.

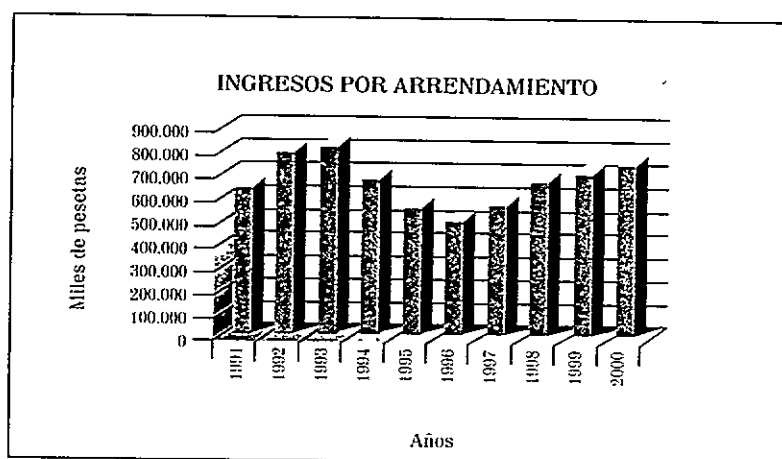
Por lo que respecta a los resultados financieros, que han sido de signo negativo, se ha producido un cierto crecimiento con respecto al año anterior (de un 15%), al pasar de 92,9 millones de pesetas a 106,4 millones, no por un mayor volumen de deuda que no ha existido, sino por la evolución al alza de los tipos de interés en los últimos tiempos.

No obstante la incidencia negativa de dichos resultados financieros, también se produce una mejora en los beneficios de las actividades ordinarias, al alcanzar los 280,4 millones de pesetas frente a los 230,5 millones del año anterior.

Por lo que respecta a los resultados extraordinarios, originados en su mayor parte por la venta de activos procedentes del inmovilizado material, su crecimiento ha sido importante, en torno al 51%, al pasar de 100 millones de pesetas en 1999 a 150,5 millones de pesetas en el año 2000.

En esta línea de mejora general de los resultados, se sitúa el cash-flow originado por la Sociedad, que pasa de 468,4 millones de pesetas un año antes a 502,6 millones en el año 2000.

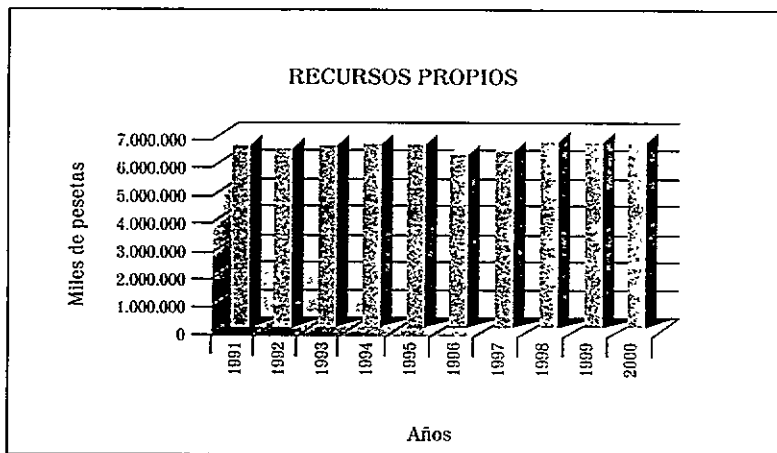
Como obligada consecuencia de todo lo anteriormente expuesto, el Consejo de Administración ha acordado elevar una vez más el dividendo, llevándolo hasta un 9% del valor nominal de la acción, habiéndose distribuido ya anticipadamente en el pasado mes de enero del 2001 la cantidad de 40 pesetas por acción, y abonándose las 50 pesetas restantes en el próximo mes de julio.



## Recursos

La estructura financiera de la Sociedad refleja una ligera disminución de los recursos propios, al pasar éstos de 6.894 millones de pesetas a 6.837 millones en el término de un año, manteniéndose un alto índice de autofinanciación del 74%.

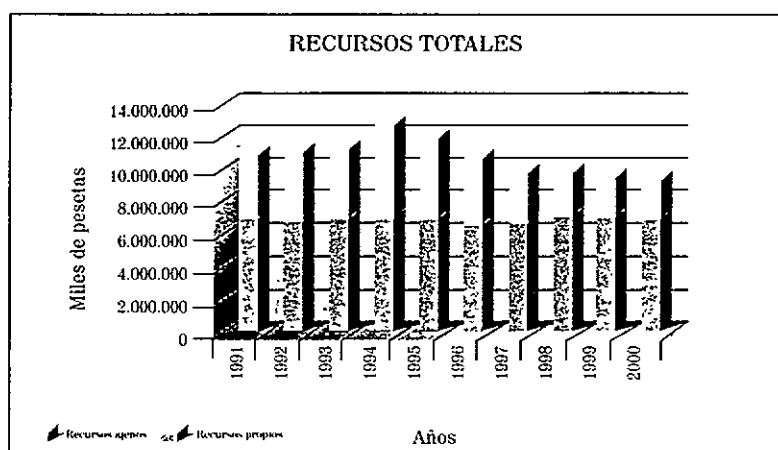
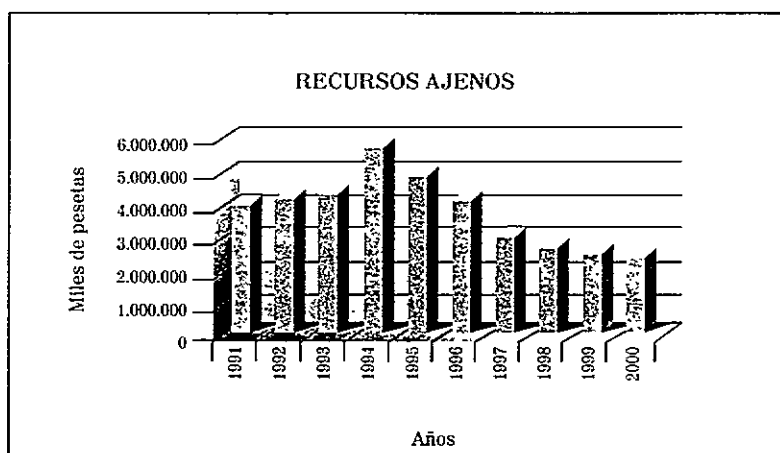
Dicha reducción obedece básicamente a una nueva operación de amortización de capital, incrementándose por el contrario ligeramente, aparte de las propias reservas por capital amortizado, las reservas voluntarias.



En cuanto a los recursos ajenos, éstos presentan una pequeña baja respecto a los del año anterior (2.371 millones de pesetas frente a 2.480 millones en 1999). Su configuración ha sido la siguiente:

- a) Las deudas a corto plazo experimentan un fuerte incremento, pasando de 126,3 millones de pesetas en 1999 a 704,7 millones de pesetas en el 2000, dentro de las cuales hemos de reseñar un crédito con garantía hipotecaria sobre el edificio de Ramírez de Arellano con el Banco Popular Español, por un importe de 500 millones de pesetas.

b) Las deudas a largo plazo, por el contrario, bajan muy sensiblemente, al pasar de 2.353,5 millones de pesetas en 1999 a 1.666,4 millones de pesetas en el 2000, destacando entre ellas: un crédito con garantía hipotecaria con el Banco Zaragozano, por un importe de 168,8 millones de pesetas, un crédito hipotecario con el Banco Popular Español por un importe de 124,4 millones de pesetas, y un crédito de 1.250 millones de pesetas con la BNP.



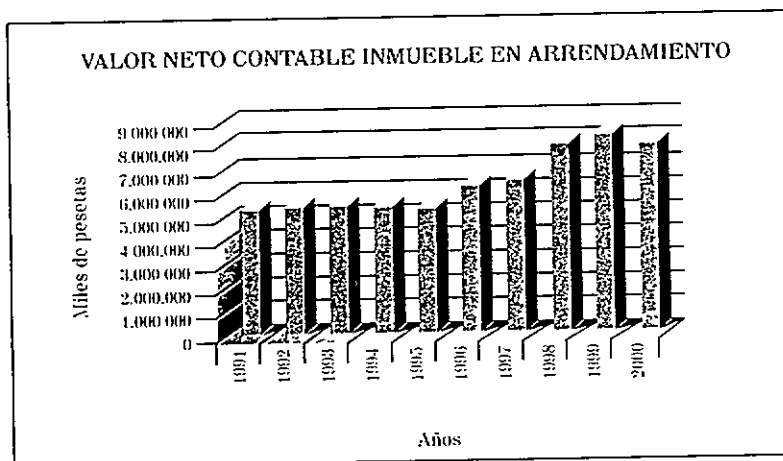
## Patrimonio Inmobiliario

La cuenta de SOLARES, con un importe de 358,3 millones de pesetas, corresponde a las cantidades entregadas a cuenta de la adquisición y gastos efectuados en la parcela 103 del Parque Oeste Alcorcón, en la que se desarrollará la nueva promoción inmobiliaria de nuestra Sociedad.

La cuenta de CONSTRUCCIONES refleja el valor contable de aquellos inmuebles que la Sociedad destina a su explotación en régimen de alquiler.

Su saldo refleja una ligera disminución, del orden del 3,8%, al pasar de 8.104 millones de pesetas en el año anterior a 7.794 millones en el año 2000, lo cual se debe principalmente a las ventas estratégicas del inmovilizado, tanto en el edificio de la c/. Colombia de Madrid, como del Complejo PYR de Fuengirola.

Como en el año anterior hemos de señalar que durante el 2000 la tendencia del mercado en sus diferentes sectores ha continuado siendo muy positiva, tanto en términos de demanda como de evolución de los precios, y que a corto plazo esta tendencia sigue confirmándose, lo que nos asegura una situación de plena ocupación de nuestros edificios, y favorece por otra parte las condiciones de renegociación de buena parte de los contratos de arrendamiento de oficinas que corresponde llevar a cabo en el presente año 2001, y muy probablemente las que correspondan en el siguiente año, con la consiguiente repercusión positiva en sus cuentas de resultados.



## Composición del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler

INMUEBLES	m <sup>2</sup>
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
7 locales comerciales, 3 oficinas y 34 plazas de garaje en el Complejo Monumental Alcalá de Madrid	2.898
3 apartamentos dentro del complejo PYR-Fuengirola (Málaga)	207
Zona comercial dentro del complejo PYR-Fuengirola (Málaga) en el Paseo Marítimo de dicha localidad	1.689
Edificio de Oficinas y Plazas de Garaje en calle Alcalá, 253 de Madrid	4.465
2 locales comerciales y 2 Plazas de Garaje en Quinta de los Molinos de Madrid	607
<b>TOTAL</b>	<b>51.146</b>

Si tenemos en cuenta el valor de mercado de nuestros edificios en alquiler, cuantificado de forma conservadora en 18.000 millones de pesetas según valoración interna de la Sociedad, las plusvalías latentes ascenderían a más de 10.000 millones de pesetas.

La cuenta de **CONSTRUCCIONES EN CURSO**, con un saldo de 102,8 millones de pesetas, recoge las inversiones realizadas en el desarrollo del proyecto urbanístico en la parcela 103 del Parque Oeste Alcorcón.

La cuenta de **TERRENOS**, con un saldo de 178 millones de pesetas, corresponde a nuestra participación en la parcela M-36 de Quinta de los Molinos, si bien la misma ha sido vendida en el mes de febrero del 2001.

La cuenta de **INMUEBLES EN VENTA**, tras la venta básicamente de los locales que quedaban en Quinta de los Molinos, ha rebajado su importe de 698 millones de pesetas a 533 millones, que recogen el valor de las existencias todavía en nuestro poder en la promoción de Puente de Ventas, y que de forma alternativa destinaremos a su venta o alquiler según la mejor oportunidad en este sentido.



## Evolución Bursátil

	2000	1999	1998	1997	1996
Índice de contratación (número de sesiones)	116	138	161	112	58
Volumen de contratación (millones de Ptas.)	226	383	296	158	440
Cambio máximo (Ptas.)	3.744	2.529	2.150	1.490	1.000
Cambio medio (Ptas.)	2.918	2.429	1.825	1.059	930
Cambio mínimo (Ptas.)	2.529	2.150	1.500	840	780
Último cambio (Ptas.)	3.744	2.519	2.150	1.490	870

En el cuadro anterior se recogen en forma comparativa los datos más significativos del comportamiento de nuestros títulos en el mercado bursátil durante los cinco últimos años, destacándose de su análisis los siguientes aspectos:

- El mantenimiento de su aceptable liquidez, no obstante la tendencia a la baja del índice de contratación, lo que es inevitable consecuencia de la concentración de acciones en un solo grupo inversor (AXA), y de la política de reducción de capital seguida estos últimos años para amortizar la autocartera, lo que a su vez produce que el volumen de pesetas contratadas haya disminuido respecto a los años inmediatamente anteriores.
- La apreciación constante del valor de los títulos, con una revalorización de su cambio medio respecto al del año anterior del 20%, que pasa a ser del 49% si consideramos la obtenida a lo largo de todo el ejercicio correspondiente al año 2000. Esta positiva evolución entendemos que debe continuar produciéndose hasta que la cotización refleje el verdadero valor patrimonial de nuestra Sociedad.

Como en años anteriores, la Sociedad prevé continuar con su política respecto de la autocartera, de forma que se garantice la liquidez de nuestros títulos y se facilite al pequeño accionista sus posibilidades reales de venta si fuese necesario.

## Perspectivas Futuras

Dentro de la actividad arrendaticia característica de nuestra Sociedad, en los años inmediatos se producirá una clara mejora de ingresos como consecuencia de la renegociación de un significativo número de contratos, a unos precios más acordes con la realidad del mercado, y que hasta el momento presente tenían un nivel de rentas desfavorable como consecuencia de haberse cerrado en la última crisis inmobiliaria. Esto se traducirá lógicamente en una mejora también de los resultados.

En el epígrafe de la promoción en venta, por el contrario, dado el práctico agotamiento de nuestras existencias, no será posible obtener a muy corto plazo un volumen significativo de negocio.

Por lo que respecta a nuestra política de expansión a un plazo corto y medio, sus posibilidades de materialización están basadas en la nueva promoción que la Sociedad está acometiendo en la parcela 103 del Parque Oeste Alcorcón, y de la que ya hemos dado noticia en nuestro anterior informe.

Durante el año 2000 se han realizado las gestiones urbanísticas necesarias y que en la actualidad están a punto de culminar, y se han preparado los proyectos arquitectónicos y técnicos del complejo a construir.

Dicho complejo, integrado por edificios destinados a diferentes usos (comercial, oficinas, hotelero y aparcamiento), con un total de edificabilidad superior a los 45.000 m<sup>2</sup>, y que significa una inversión en torno a los 6.000 millones de pesetas, está previsto destinarlo en principio a su explotación en régimen de alquiler, salvo la parte hotelera cuya venta está a punto de cerrarse con una importante cadena del sector.

Dado el volumen de esta operación, y la actual tendencia del mercado, dicha promoción significará un importante crecimiento para nuestra Sociedad, tanto en cuanto a la dimensión de su inmovilizado, como en cuanto al volumen de ingresos por alquileres y potenciación de su actividad promocional.

En función de la evolución de la comercialización de esta promoción, que se espera será bastante rápida y favorable, tenemos previsto acometer una nueva inversión, cuyo estudio estamos evaluando, de forma que la línea expansiva de nuestra Sociedad se materialice de manera progresiva y tenga continuidad en los próximos años.