

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

C. N. M. V.  
Registro de Auditorías  
Emisores  
Nº 7393

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 2001, 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 2001, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2001. Con fecha 26 de marzo de 2001 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2000 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2001 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 2001 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 2001, 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 2001. 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

20 de marzo de 2002

C. N. M. V.

FOTOCOPIA DE CUENTAS ANUALES

Nº REG: 2002 053876

FECHA: 30.05.02.

ANOTACIONES REGISTRO EMISORES



## BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE

Nº CUENTA	ACTIVO	2001	2000
	<b>B) INMOVILIZADO</b>	<b>56.073.312,64</b>	<b>50.354.05</b>
	<b>III. Inmovilizaciones materiales</b>		
220	1. Solares	13.118.791,73	2.153.33
221	2. Construcciones	38.703.637,08	46.845.44
226	3. Otras instalaciones, utilaje y mobiliario	5.498.677,62	4.534.07
227	4. Equipos para procesos de información	37.987,02	38.15
228	5. Elementos de transporte	0,00	8,46
231	6. Construcciones en curso	2.881.524,73	617,85
(282)	7. Amortización acumulada inmovilizado material	(4.851.016,34)	(4.512.501
		<b>55.389.601,84</b>	<b>49.684.82</b>
260, 264	<b>IV. Inmovilizaciones financieras</b> 1. Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo	667.556,70	650.91
451	<b>VI. Deudores por operac. de tráfico a largo plazo</b> 1. Clientes a largo, efectos comerciales a cobrar	16.154,10	18.30
270	<b>C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERC.</b> 1. Gastos de formalización de deudas	<b>40.404,49</b> 40.404,49	<b>53.87</b> 53.87
	<b>D) ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>2.251.868,23</b>	<b>5.048.61</b>
	<b>II. Existencias</b>		
312	1. Terrenos	0,00	1.069.92
350	2. Inmuebles en venta	1.024.813,37	3.203.80
(397)	3. Provisión para obras	(2.932,60)	(47.123
408	4. Anticipos a proveedores	14.056,29	28.40
		<b>1.035.937,06</b>	<b>4.255.00</b>
	<b>III. Deudores</b>		
430, 431	1. Clientes	10.958,35	166.14
435	2. Clientes de dudoso cobro	0,00	30.33
440	3. Deudores varios	560.124,59	636.78
470, 473	4. Administraciones públicas	69.423,45	392.71
(490)	5. Provisiones	(560.124,59)	(590.457
		<b>80.381,80</b>	<b>635.51</b>
565	<b>IV. Inversiones financieras temporales</b> 1. Fianzas a corto plazo	124,54	124
549	<b>V. Acciones propias</b> 1. Acciones propias cotización oficial	1.009.506,35	0
570, 572	<b>VI. Tesorería</b>	125.918,48	85.092
480	<b>VII. Ajustes por periodificación</b> 1. Gastos anticipados	0,00	72.871
	<b>TOTAL GENERAL (B + C + D)</b>	<b>58.365.585,36</b>	<b>55.456.541</b>



## BALANCE DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE

Nº CUENTA	PASIVO	2001	2000
	<b>A) FONDOS PROPIOS</b>	<b>41.920.312,17</b>	<b>41.091.466,79</b>
100	I. Capital social	12.918.000,00	12.918.000,00
110	II. Prima de emisión de acciones	9.811.087,95	9.811.087,95
	<b>IV. Reservas</b>		
112	1. Reserva legal	3.099.352,11	3.099.352,11
113	2. Reservas especiales	22.784,45	22.784,45
115	3. Reservas para acciones propias	1.009.506,35	0,00
117	4. Reservas voluntarias	10.126.960,56	10.234.948,75
118	5. Reservas por capital amortizado	2.555.976,09	2.555.976,09
		<b>16.814.579,56</b>	<b>15.913.061,40</b>
	<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>		
120	1. Remanente	255.774,83	350.739,43
129	<b>VI. Pérdidas y Ganancias (Beneficio o Pérdida)</b>	2.766.769,83	2.098.578,01
557	<b>VII. Dividendo activo a cuenta</b>	-645.900,00	0,00
	<b>C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>162.826,26</b>	<b>114.193,97</b>
141	1. Provisión para impuestos	162.826,26	114.193,97
	<b>D) ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	<b>12.433.634,71</b>	<b>10.015.685,82</b>
170	II. Deudas a largo plazo con entid. de crédito	11.606.085,53	9.274.850,89
	<b>IV. Otros acreedores</b>		
171	1. Deudas a largo plazo	240,40	240,40
184	2. Fianzas de arrendatarios	827.308,78	740.594,53
		827.549,18	740.834,93
	<b>E) ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	<b>3.848.812,22</b>	<b>4.235.194,74</b>
	II. Deudas a corto con entidades de crédito		
520	1. Deudas a corto plazo con entidades de crédito	0,00	3.167.295,82
526	2. Intereses a corto plazo con entidades de crédito	6.802,20	30.235,41
		6.802,20	3.197.531,23
	<b>IV. Acreedores comerciales</b>		
400, 404, 410	1. Deudas por compras o prestación de servicios	129.872,80	68.882,03
437, 438	2. Anticipos recibidos	2.025.479,89	294.074,02
401	3. Deudas por efectos a pagar	729.141,31	0,00
		2.884.494,00	362.956,05
	<b>V. Otras deudas no comerciales</b>		
475, 476	1. Administraciones públicas	262.360,95	623.003,04
525, 553	2. Otras deudas	645.900,00	1.878,38
		908.260,95	624.881,42
485, 585	<b>VII. Ajustes por periodificación</b>	49.255,07	49.826,04
	<b>TOTAL GENERAL (A + C + D + E)</b>	<b>58.365.585,36</b>	<b>55.456.541,32</b>

# CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE

Nº CUENTA	DEBE	2001	2000
	<b>A) GASTOS</b>		
712	Reducción de exist. de prod. terminados Variación de existencias	3.248.911,49	866.151,69
601	<b>Aprovisionamientos</b> Compras y gastos	29.839,08	191.328,80
640	<b>Gastos de personal</b> Sueldos y salarios	1.115.361,93	1.076.454,25
642	Seguridad social a cargo de la empresa	160.993,23	159.633,76
649	Otros gastos sociales	3.135,29	3.082,06
645	Dietas	65.735,60	61.979,28
682	<b>Dotaciones para amortización del inmovilizado</b> Amortización del inmovilizado material	853.343,37	891.734,84
694	<b>Variación de las provisiones de tráfico</b> Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico	0,00	30.332,58
62	<b>Otros gastos de explotación</b> Servicios exteriores	933.982,08	724.775,24
631	Otros tributos	141.808,07	145.581,39
634	Ajustes negativos en IVA circulante	1.890,46	1.892,35
	<b>I. Beneficios de explotación</b>	<b>6.555.000,60</b> <b>2.934.905,19</b>	<b>4.152.946,24</b> <b>2.325.074,08</b>
662, 663 669	<b>Gastos financieros y gastos asimilados</b> Intereses de deudas Otros gastos financieros	537.993,96 21.974,01	622.930,14 22.086,98
	<b>II. Resultados financieros positivos</b>	559.967,97 <b>0,00</b>	645.017,12 <b>0,00</b>
	<b>III. Beneficios de las actividades ordinarias</b>	<b>2.399.514,87</b>	<b>1.685.431,38</b>
678	<b>Gastos extraordinarios</b> Gastos extraordinarios	0,00	2.423,38
679	<b>Gastos y pérdidas de otros ejercicios</b> Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	69.678,17 69.678,17	1.477,74 3.901,12
	<b>IV. Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>1.055.498,67</b>	<b>904.718,49</b>
	<b>V. Beneficios antes de impuestos</b>	<b>3.455.013,54</b>	<b>2.590.149,87</b>
630	Impuesto sobre sociedades	688.243,71	491.571,86
	<b>VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<b>2.766.769,83</b>	<b>2.098.578,01</b>



## CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE

Nº CUENTA	HABER	2001	2000
	<b>B) INGRESOS</b>		
	<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		
700	Ingresos por arrendamientos	4.677.617,83	4.620.692,80
701	Ventas de productos terminados	1.542.772,85	974.781,52
705	Prestaciones de servicios	588.185,55	574.131,73
		6.808.576,23	6.169.606,05
	<b>Aumento existencias de productos en curso</b>		
710	Variación de existencias	29.839,08	0,00
	<b>Trabajos efect. por la empresa para el inmov.</b>		
733	Trabajos realizados para el Inmovilizado material	530.781,54	112.039,68
738	Existencias incorporadas al inmovilizado	2.102.979,61	165.280,75
	<b>Otros ingresos de explotación</b>		
759	Ingresos por servicios diversos	10.554,22	31.093,84
790	Exceso de provisiones para riesgos y gastos	7.175,11	0,00
		9.489.905,79	6.478.020,32
	<b>I. Pérdidas de explotación</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Otros intereses e ingresos asimilados</b>		
769	Otros ingresos financieros	24.577,65	5.374,42
		24.577,65	5.374,42
	<b>II. Resultados financieros negativos</b>	<b>535.390,32</b>	<b>639.642,70</b>
	<b>III. Pérdidas de las actividades ordinarias</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Benef. de enajen. de inmovilizado material</b>		
771	Beneficios procedentes de inmovilizado material	966.502,61	862.680,99
	<b>Benef. por operaciones con acc. propias</b>		
774	Benef. en operaciones con acc. Propias	3.545,01	24.019,60
	<b>Ingresos extraordinarios</b>		
778	Ingresos extraordinarios	5.007,29	1.119,54
	<b>Ingresos y beneficios de otros ejercicios</b>		
779	Ingresos y beneficios de ejercicios anteriores	150.121,93	20.799,48
		1.125.176,84	908.619,61
	<b>V. Pérdidas antes de impuestos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# Memoria

*Memoria de las Cuentas Anuales  
del ejercicio 2001.*

## **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 urbanización 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):**

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 2001 y 2000.



## 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:

<b>BASE DEL REPARTO</b>	<b>RESULTADOS 2001</b>	<b>RESULTADOS 2000</b>
Resultados	2.766.769,83	2.098.578,01
Remanente de ejercicios anteriores	255.774,83	350.739,43
<b>SUMA</b>	<b>3.022.544,66</b>	<b>2.449.317,44</b>

<b>DISTRIBUCION</b>	<b>DISTRIBUCION 2001</b>	<b>DISTRIBUCION 2000</b>
Dividendos	1.291.800,00	1.162.620,00
Atenciones Estatutarias	120.202,42	75.126,51
Reservas voluntarias	1.500.000,00	901.518,16
Remanente a cuenta nueva	110.542,24	310.052,77
<b>SUMA</b>	<b>3.022.544,66</b>	<b>2.449.317,44</b>

Con fecha 15 de enero del 2002, la Sociedad ha repartido un dividendo a cuenta de los resultados de 2001, de 0,30 euros brutos por acción, según acuerdo del Consejo de Administración de fecha 13 de Diciembre de 2001.

El Consejo de Administración tomó el acuerdo en base a los resultados al 30 de noviembre de 2001, que demuestran la existencia de beneficios suficientes, y una previsión de liquidez justificativa de la viabilidad del reparto:

Beneficio antes de Impuestos al 30-11-01	3.005.729,90
Estimación Impto. s/Sociedades	- 590.342,05
Cantidad máxima de posible distribución	<u>2.415.387,85</u>
<u>Tesorería al 30-11-01</u>	
Caja	3.606,07
Bancos c/c a la vista	9.585,75
Créditos no dispuestos	2.965.044,33
Cantidad disponible	<u>2.978.236,15</u>



## 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, 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

	2001	2000
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 diferencian 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:

	<i>Saldo al 31-12-00</i>	<i>Entradas o Dotaciones</i>	<i>Salidas o Reducciones</i>	<i>Saldo al 31-12-01</i>
Construcciones	46.845.445,14	2.103.581,36	-10.245.389,42	38.703.637,08
Solares	2.153.332,02	10.965.459,71	0,00	13.118.791,73
Construcciones en curso	617.850,79	2.263.673,94	0,00	2.881.524,73
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4.534.075,18	1.030.762,94	-66.160,50	5.498.677,62
Equipos para el proceso de la información	38.155,30	0,00	-168,28	37.987,02
Elementos de transporte	8.467,27	0,00	-8.467,27	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>54.197.325,70</b>	<b>16.363.477,95</b>	<b>-10.320.185,47</b>	<b>60.240.618,18</b>

Las variaciones de la amortización acumulada durante el ejercicio son:

	<i>Saldo al 31-12-00</i>	<i>Entradas o Dotaciones</i>	<i>Salidas o Reducciones</i>	<i>Saldo al 31-12-01</i>
Construcciones	2.553.805,52	339.987,19	-447.664,59	2.446.128,12
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.936.475,55	502.836,60	-58.528,62	2.380.783,53
Equipos para el proceso de la información	14.765,71	9.507,26	-168,28	24.104,69
Elementos de transporte	7.454,95	1.012,32	-8.467,27	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.512.501,73</b>	<b>853.343,37</b>	<b>-514.828,76</b>	<b>4.851.016,34</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).

En el capítulo de "Solares", en entradas o dotaciones, están incluidos 482.729,11 euros correspondientes a la activación de gastos financieros en este ejercicio.

En el capítulo de "Construcciones en curso", en entradas o dotaciones, están incluidos 48.052,43 euros correspondientes a la activación de gastos financieros en este ejercicio.

## **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:

	<i>Saldo al 31-12-00</i>	<i>Entradas o Trasposos</i>	<i>Salidas o Trasposos</i>	<i>Saldo al 31-12-01</i>
Depósitos y fianzas a largo plazo	650.918,52	17.315,14	- 676,96	667.556,70
<b>TOTAL</b>	<b>650.918,52</b>	<b>17.315,14</b>	<b>- 676,96</b>	<b>667.556,70</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:

	<i>Saldo al 31-12-00</i>	<i>Entradas o Trasposos</i>	<i>Salidas o Trasposos</i>	<i>Saldo al 31-12-01</i>
Gastos de formalización deudas a largo	53.873,93	119.271,10	- 132.740,54	40.404,49
<b>TOTAL</b>	<b>53.873,93</b>	<b>119.271,10</b>	<b>- 132.740,54</b>	<b>40.404,49</b>



## NOTA 9. EXISTENCIAS

La composición de las existencias es la siguiente:

	Saldo al 31-12-00	Entradas Compras Trasposos	Salidas Ventas Trasposos	Saldo al 31-12-01
Terrenos:				
Situados en "Quinta de los Molinos" - Madrid	1.069.922,73	0,00	-1.069.922,73	0,0
Inmuebles en venta:				
Fincas de la promoción				
Monumental Alcalá - Madrid	3.167.108,33	0,00	-2.178.988,76	988.119,57
Fincas de la promoción				
"Quinta de los Molinos"	36.693,80	0,00	0,00	36.693,80
Provisión para obras:	-47.123,41	49.928,20	-5.737,39	-2.932,60
Anticipos a proveedores:				
Otros anticipos a proveedores	28.408,02	79.412,06	-93.763,79	14.056,29
<b>TOTAL</b>	<b>4.255.009,47</b>	<b>129.340,26</b>	<b>-3.348.412,67</b>	<b>1.035.937,06</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 31-12-00	Variaciones	Saldo al 31-12-01
<b>A LARGO PLAZO</b>			
Cientes	18.307,98	-2.153,88	16.154,10
<b>A CORTO PLAZO</b>			
Cientes	166.143,13	-155.184,78	10.958,35
Cientes de dudoso cobro	30.332,58	-30.332,58	0,00
Deudores Varios	636.788,40	-76.663,81	560.124,59
Provisiones para insolvencias clientes y deudores	-590.457,17	30.332,58	-560.124,59
<b>TOTAL</b>	<b>261.114,92</b>	<b>-234.002,47</b>	<b>27.112,45</b>

Los saldos con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Saldo al 31-12-00	Variaciones	Saldo al 31-12-01
Hacienda Publica - Deudora por impuestos	0,00	69.423,45	69.423,45
Retenciones y pagos a cuenta	392.712,40	-392.712,40	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>392.712,40</b>	<b>-323.288,95</b>	<b>69.423,45</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 31-12-00	Variaciones	Saldo al 31-12-01
Fianzas a corto plazo	124,54	0,00	124,54
<b>TOTAL</b>	<b>124,54</b>	<b>0,00</b>	<b>124,54</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 31-12-00	Entradas o Compras	Salidas o Ventas	Saldo al 31-12-01
Acciones propias	0,00	1.076.883,33	-67.376,98	1.009.506,35
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>1.076.883,33</b>	<b>-67.376,98</b>	<b>1.009.506,35</b>

*El desglose de las acciones propias es el siguiente:*

	2000	2001
Número de acciones	0	33.569
Valor nominal	0,00	6
Precio medio	0,0000	30,0726
Importe	0	1.009.506,35
Reserva por acciones	0	1.009.506,35

Adquiridas con la autorización temporal de la Junta General.

## NOTA 13. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN

	Saldo al 31-12-00	Variaciones	Saldo al 31-12-01
Gastos anticipados	72.871,46	-72.871,46	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>72.871,46</b>	<b>-72.871,46</b>	<b>0,00</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 2001 han sido los siguientes:

	<b>Saldo al 31-12-00</b>	<b>Distribución Resultados</b>	<b>Otros movimientos</b>	<b>Saldo al 31-12-01</b>
Capital social	12.918.000,00	0,00	0,00	12.918.000,00
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	0,00	0,00	1.009.506,35	1.009.506,35
Reservas especiales	22.784,45	0,00	0,00	22.784,45
Reservas voluntarias	10.234.948,75	901.518,16	-1.009.506,35	10.126.960,56
Reservas por capital amortizado	2.555.976,09	0,00	0,00	2.555.976,09
Remanente	350.739,43	-40.686,66	-54.277,94	255.774,83
Dividendos	0,00	1.162.620,00	-1.162.620,00	0,00
Atenciones estatutarias	0,00	75.126,51	-75.126,51	0,00
Beneficio del ejercicio 2000	2.098.578,01	-2.098.578,01	0,00	0,00
Beneficio del ejercicio 2001	0,00	2.766.769,83	0,00	2.766.769,83
Dividendo activo a cuenta	0,00	0,00	-645.900,00	-645.900,00
<b>TOTAL</b>	<b>41.091.466,79</b>	<b>2.766.769,83</b>	<b>-1.937.924,45</b>	<b>41.920.312,17</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:

	<b>NÚMERO DE ACCIONES</b>		<b>% DE PARTICIPACIÓN</b>	
	<b>31-12-00</b>	<b>31-12-01</b>	<b>31-12-00</b>	<b>31-12-01</b>
Société Civile Immobilière Champ Lagarde	268.739	268.739	12,4821	12,4821
Société Civile Immobilière des Epinettes, S.A.	504.798	504.798	23,4463	23,4463
Sté Civile I. Residence George Sand, S.A.	68.771	68.771	3,1942	3,1942
Axa Assurances IARD, S.A.	1.034.593	1.034.593	48,0536	48,0536
Axa Seguros IARD, S.A.	19.650	0	0,9127	0,0000
Otros	256.449	242.530	11,9112	11,2647
Autocartera	0	33.569	0,0000	1,5592
<b>TOTAL</b>	<b>2.153.000</b>	<b>2.153.000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Las sociedades relacionadas, integradas en el grupo asegurador francés AXA, poseen el 87,1761% del capital social al 31-12-01.

La Junta General Ordinaria de 6 de junio de 2001 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 31-12-00	Variaciones	Saldo al 31-12-01
Provisiones para impuestos	114.193,97	48.632,29	162.826,26
<b>TOTAL</b>	<b>114.193,97</b>	<b>48.632,29</b>	<b>162.826,26</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	2002	2003	Posterior	Importe con Garantía rea
<b>A LARGO PLAZO:</b>					
Pólizas de crédito	11.606.085,53	0,00	7.512.651,30	4.093.434,23	4.093.434,23
<b>TOTAL A LARGO PLAZO</b>	<b>11.606.085,53</b>	<b>0,00</b>	<b>7.512.651,30</b>	<b>4.093.434,23</b>	<b>4.093.434,23</b>
<b>A CORTO PLAZO:</b>					
Intereses pólizas de crédito	6.802,20	6.802,20	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL A CORTO PLAZO</b>	<b>6.802,20</b>	<b>6.802,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>11.612.887,73</b>	<b>6.802,20</b>	<b>7.512.651,30</b>	<b>4.093.434,23</b>	<b>4.093.434,23</b>

## NOTA 17. DEUDAS A LARGO Y CORTO PLAZO

Su detalle es el siguiente:

	Saldo al 31-12-00	Variaciones	Saldo al 31-12-01
<b>A LARGO PLAZO:</b>			
Participes	240,40	0,00	240,40
Fianzas y depósitos	740.594,53	86.714,25	827.308,78
<b>TOTAL A LARGO PLAZO</b>	<b>740.834,93</b>	<b>86.714,25</b>	<b>827.549,18</b>
<b>A CORTO PLAZO:</b>			
Deudas por compras o prestación de servicios	68.882,03	60.990,77	129.872,80
Anticipos de clientes	294.074,02	1.731.405,87	2.025.479,89
<b>TOTAL A CORTO PLAZO</b>	<b>362.956,05</b>	<b>1.792.396,64</b>	<b>2.155.352,69</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.103.790,98</b>	<b>1.879.110,89</b>	<b>2.982.901,87</b>



## NOTA 18. OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES

Su detalle es el siguiente:

	<i>Saldo al 31-12-00</i>	<i>Variaciones</i>	<i>Saldo al 31-12-01</i>
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:			
H.P. Impuesto de Sociedades	491.571,86	-299.413,90	192.157,96
H.P. Impuesto retenciones R.P.F.	52.157,11	1.934,71	54.091,82
H.P. I.V.A. - liquidación diciembre	60.673,69	-60.673,69	0,00
Organismos de la Seguridad Social - S.S. Corriente	15.831,85	279,32	16.111,17
Ayuntamiento de Madrid - Cuota variable I.A.E.	2.768,53	-2.768,53	0,00
<b>TOTAL ADMIN. PUBLICAS</b>	<b>623.003,04</b>	<b>-360.642,09</b>	<b>262.360,95</b>
OTRAS DEUDAS:			
Otras deudas no comerciales	1.878,38	644.021,62	645.900,00
<b>TOTAL OTRAS DEUDAS</b>	<b>1.878,38</b>	<b>644.021,62</b>	<b>645.900,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>624.881,42</b>	<b>283.379,53</b>	<b>908.260,95</b>

## NOTA 19 . AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN

Su detalle es el siguiente:

	<i>Saldo al 31-12-00</i>	<i>Variaciones</i>	<i>Saldo al 31-12-01</i>
Ingresos anticipados	2.404,05	-570,97	1.833,08
Pagos diferidos	47.421,99	0,00	47.421,99
<b>TOTAL</b>	<b>49.826,04</b>	<b>-570,97</b>	<b>49.255,07</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:

	<i>Aumentos</i>	<i>Disminuciones</i>	<i>IMPORTE</i>
Resultado contable del ejercicio antes Imptos. (Beneficios)			3.455.013,54
Diferencias permanentes:			
Reducción renta por depreciación monetaria		-1.021.386,89	
Otros conceptos		-120.202,42	
		-1.141.589,31	-1.141.589,31
BASE IMPONIBLE PREVIA			2.313.424,23
Compensación pérdidas del ejercicio			0,00
BASE IMPONIBLE			2.313.424,23
CUOTA INTEGRAL 35% S/BASE IMPONIBLE			809.698,48
Deducción inversión activos fijos nuevos 1996			-121.454,77
CUOTA LÍQUIDA			688.243,71
Retenciones y pagos a cuenta			-496.085,75
CUOTA DEL EJERCICIO A PAGAR			192.157,96

**20.2.** Bonificaciones pendientes de compensar:

	<i>Saldo al 31-12-01</i>	<i>Compensado en 2001</i>	<i>Pendiente Compensación</i>
Deducciones por inversiones:			
Año 1996 - Activos fijos nuevos	167.710,62	-121.454,77	46.255,85
(resto pendiente)	167.710,62	-121.454,77	46.255,85

**20.3.** Al cierre del ejercicio la Sociedad ha anticipado a cuenta del Impuesto de Sociedades la cantidad de 496.085,75 Euros.

**20.4.** La Sociedad tiene pendiente de inspección todos los impuestos a que está sometida desde 1997. 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 16, al cierre del ejercicio, el importe global de otras garantías comprometidas con terceros asciende a 1.222.732,92 euros (621.505,35 euros en 2000), 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.

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.

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.

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.

Aval prestado por el Banco Popular ante Arpegio por un importe de 601.227,57 euros para garantizar la ejecución de las obras de la Parcela 103 del Parque Oeste Alcorcón.

## **NOTA 22. OTRA INFORMACIÓN**

El número medio de personas empleadas en la Sociedad en 2001 es de 17 (18 en 2000).

- 22.1.** Los sueldos y las cargas sociales en 2001 son por valor de 1.181.097,53 y 164.128,52 euros respectivamente (1.138.433,53 y 162.715,82 euros en 2000).
- 22.2.** Existe un seguro de accidentes personales colectivo, cuya prima asciende a 3.826,16 euros (3.542,73 euros en 2000).
- 22.3.** El total de remuneraciones al Consejo de Administración en 2001 es de 574.210,09 euros (554.150,10 euros en 2000), de las cuales 404.499,39 euros corresponden a sueldos como empleados ya incluidos en el apartado 22.1.

## NOTA 23. CUADRO DE FINANCIACIÓN

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

<i>APLICACIONES</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>
1. Recursos aplicados en las operaciones	0,00	0,00
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas	0,00	52.408,97
3. Adquisiciones de inmovilizado:		
Inmovilizado material	16.363.477,95	3.406.040,57
Inmovilizado financiero	16.638,18	76.632,75
4. Adquisición de acciones propias	1.076.883,33	547.158,44
5. Reducciones de capital	0,00	1.457.955,24
6. Dividendos	1.216.897,94	907.780,96
7. Cancelación o traspaso de deudas a largo plazo:		
Empréstitos y otros pasivos análogos	0,00	4.148.158,39
De otras deudas	72.972,63	42.348,46
8. Provisiones para riesgos y gastos	0,00	0,00
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>18.746.870,03</b>	<b>10.638.483,78</b>
Exceso de orígenes sobre aplicaciones	0,00	0,00
Aumento del Capital Circulante	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>18.746.870,03</b>	<b>10.638.483,78</b>

<i>ORÍGENES</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>
1. Recursos procedentes de las operaciones	2.681.834,73	2.143.342,01
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	2.331.234,64	0,00
5. Enajenación de inmovilizado:		
Inmovilizado material	10.771.859,32	2.752.784,83
6. Enajenación de acciones propias	70.921,99	1.713.583,24
7. Cancelación anticipada o traspaso a corto plazo de inmovilizaciones financieras	86.714,25	18.562,08
<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>15.942.564,93</b>	<b>6.628.272,16</b>
Exceso de aplicaciones sobre orígenes (Disminución del capital circulante)	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>18.746.870,03</b>	<b>10.638.483,78</b>



VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	AUMENTOS		DISMINUCIONES	
	2001	2000	2001	2000
Existencias	0,00	0,00	3.219.072,41	980.679,79
Deudores	0,00	455.725,42	585.470,12	0,00
Acreedores	1.032.282,52	0,00	0,00	3.476.253,19
Inversiones financieras temporales	0,00	0,00	0,00	19,59
Tesorería	40.826,37	0,00	0,00	81.855,93
Ajustes por periodificación	0,00	72.871,46	72.871,46	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.073.108,89</b>	<b>528.596,88</b>	<b>3.877.413,99</b>	<b>4.538.808,50</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>2.804.305,10</b>	<b>4.010.211,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3.877.413,99</b>	<b>4.538.808,50</b>	<b>3.877.413,99</b>	<b>4.538.808,50</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.

	2001	2000
Pérdidas y ganancias	2.766.769,83	2.098.578,01
Más:		
Dotaciones a las amortizaciones y provisiones de inmovilizado	853.343,37	891.734,84
Dotaciones a la provisión para riesgos y gastos	0,00	30.332,58
Exceso provisión para riesgos y gastos	31.769,15	9.397,17
Menos:		
Beneficios por venta de inmovilizado material	-966.502,61	-862.680,99
Beneficios por ventas de inmovilizado financiero	-3.545,01	-24.019,60
<b>RESULTADO AJUSTADO</b>	<b>2.681.834,73</b>	<b>2.143.342,01</b>

# Informe de Gestión Ejercicio 2001

## Resultados

En el ejercicio del año 2001 nuestra Sociedad ha incrementado sus resultados con respecto al año anterior en un 31,84%, al alcanzar la cifra de 2.766.770 euros de beneficios netos después de impuestos, frente a los 2.098.578 euros obtenidos en el año 2000.

Los factores determinantes de esta mejora quedan claros en las siguientes consideraciones.

En primer lugar, un cierto crecimiento – 1,37% - de los ingresos por arrendamientos y prestación de servicios, conceptos prácticamente complementarios, con una facturación conjunta de 5.265.803 euros frente a los 5.194.824 euros del año anterior. Es necesario destacar que este crecimiento se ha hecho posible, no obstante una reducción de cierto peso de los activos en alquiler, que pasan de 46.845.445 euros en el 2000 a 38.703.637 euros en el 2001, al haberse vendido a su arrendatario – Maaf, S.A. – el edificio exclusivo de oficinas en la promoción de Monumental Alcalá, a las circunstancias de mantener prácticamente en un 100% el índice de ocupación de nuestros inmuebles en arrendamiento y más específicamente a la renegociación de parte de nuestros contratos de arrendamiento, pasando sus rentas a un nivel más acorde con la situación actual del mercado, renegociación que se verá decisivamente complementada a lo largo del año 2002.

En segundo lugar, y por lo que respecta a las ventas de existencias, es decir, de aquellos productos cuyo destino inicial es su enajenación, su cuantía ha aumentado sensiblemente (un 58%), al pasar de 974.781 euros en el 2000 a 1.542.773 euros en el 2001. Este incremento, si bien parece romper la tendencia a la baja en la cuantía de estas operaciones, observada en anteriores ejercicios como lógica consecuencia de la menor cartera de este tipo de productos en poder de la Sociedad, hemos de considerarlo como circunstancial al obedecer a la venta concreta de la parcela M-36 de Quinta de los Molinos, que se decidió no desarrollar por su especial titularidad en régimen de condominio.

En tercer lugar, y en cuanto a los gastos de explotación, excepción hecha de los correspondientes a aprovisionamientos, amortizaciones y provisiones de tráfico, éstos han pasado de 2.173.398 euros en el año anterior a 2.422.907 euros en el 2001, con un incremento del 11,48%, provocado fundamentalmente por la subida del coste de los servicios exteriores, cuyo peso específico en el conjunto de los gastos generales pasa de un 33% a un 39%, subida que a su vez tiene su origen especialmente en reparaciones efectuadas en el edificio de Condesa de Venadito, 1, y en los gastos publicitarios de la nueva promoción iniciada en Alcorcón. Por lo demás, los restantes epígrafes de gastos generales se mantienen dentro del control de costes y de gestión que es habitual en nuestra Sociedad.

Por otra parte, en el año 2001 las dotaciones para amortizaciones del inmovilizado han sido lógicamente algo menores a las del año anterior, al habernos desprendido del edificio de oficinas de Monumental Alcalá, alcanzando la cifra de 853.343 euros, y a su vez las dotaciones para la provisión de insolvencias de tráfico han sido nulas al no existir clientes de dudoso cobro, lo que pone de relieve la calidad de nuestra cartera de clientes.



# Ejercicio Social

Consecuentemente con las anteriores consideraciones, el beneficio de explotación, parámetro que refleja de forma decisiva las positivas condiciones de desarrollo de nuestra actividad social, ha tenido un importante incremento, del orden del 26,23%, al pasar de 2.325.074 euros en el año 2000 a 2.934.905 euros en el año siguiente.

Las menores necesidades de disponibilidad de recursos ajenos en el ejercicio que comentamos han determinado una menor cuantía de los resultados financieros negativos que en el año anterior (535.390 euros frente a 639.643 euros), resultados que por otra parte no han constituido un verdadero gasto al haber sido activados con cargo a la promoción de Alcor-Plaza casi en su totalidad.

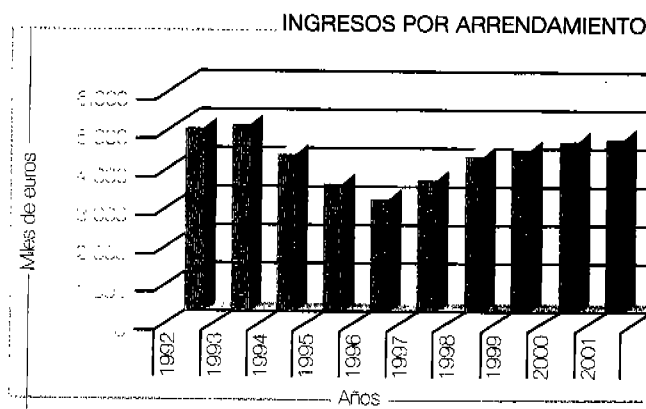
Todo ello determina una fuerte subida de los beneficios de las actividades ordinarias (un 42,37%) que pasan de 1.685.431 euros en el 2000 a 2.399.515 euros en el año 2001.

Asimismo, los resultados extraordinarios, originados principalmente por la venta de los activos procedentes del inmovilizado material, también han mejorado al pasar de 908.620 euros en el 2000 a 1.125.177 euros en el 2001.

Todos estos factores, comentados anteriormente, han significado un notable incremento de un 33,39% en los beneficios antes de impuestos del ejercicio correspondiente al año 2001, que ascendieron a 3.455.013 euros, frente a los 2.590.150 euros del año anterior.

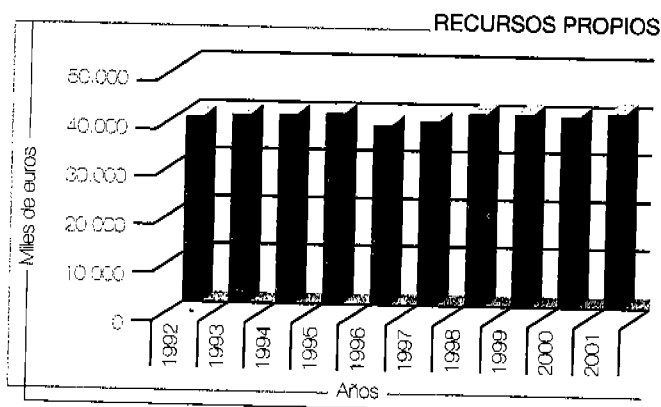
Paralelamente a este incremento de resultados, el cash-flow originado por la Sociedad pasa de 3.512.217 euros un año antes a 4.308.357 euros en el 2001.

En consonancia con todo lo anterior, el Consejo de Administración ha acordado una nueva elevación del dividendo, llevándolo hasta un 10% del capital social, habiéndose distribuido ya anticipadamente en el pasado mes de enero del 2002 la cantidad de 0,30 euros por acción, y abonándose los restantes 0,30 euros en el próximo mes de julio.



## Recursos

La estructura financiera de la Sociedad, con un alto índice de autofinanciación (73%), presenta un cierto incremento de los recursos propios, que pasan de 41.091.467 euros a 41.920.312 euros en el término de un año, como consecuencia de la dotación a reservas voluntarias, de las cuales 1.009.506 euros se han aplicado como reserva para acciones propias, manteniéndose inalterados los restantes epígrafes correspondientes a dichos recursos.



Respecto a los recursos ajenos, éstos, con una cuantía de 15.636.547 euros, muestran un incremento del 10% frente a los 14.250.881 euros de un año antes, con la siguiente configuración:

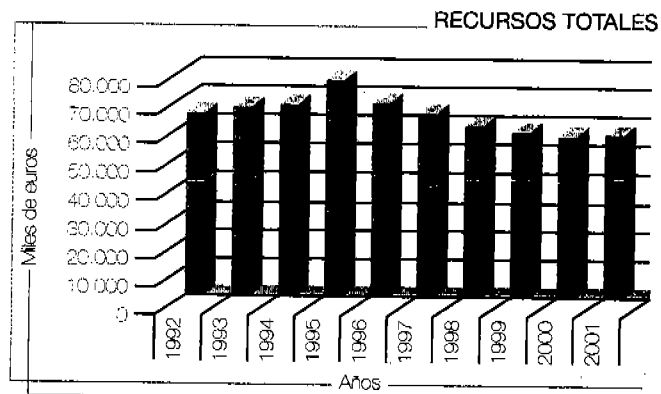
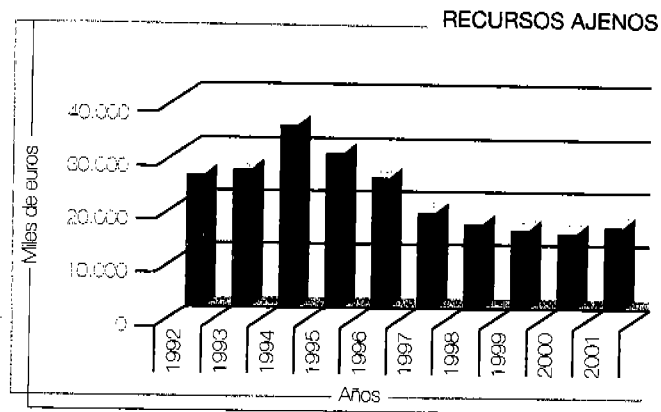
- a) Las deudas a corto plazo experimentan una rebaja, pasando de 4.235.195 euros en el año 2000 a 3.848.812 euros en el 2001, desapareciendo totalmente los préstamos con entidades de crédito.
- b) Las deudas a largo plazo, contrariamente, experimentan un incremento, al pasar de 10.015.686 euros en el año 2000, a 12.433.635 euros en el 2001, destacando entre ellas un crédito hipotecario con el Banco Popular Español dispuesto por un importe de 4.093.434 euros y un crédito de 7.512.651 euros con la BNP, totalmente dispuesto.

Asimismo, la Sociedad tiene formalizado con el Banco Popular Hipotecario un préstamo hipotecario por un importe de 25 millones de euros destinado a la financiación de la promoción





de Alcor-Plaza, que a medida que sea objeto de disposición irá incrementando el volumen de los recursos ajenos.



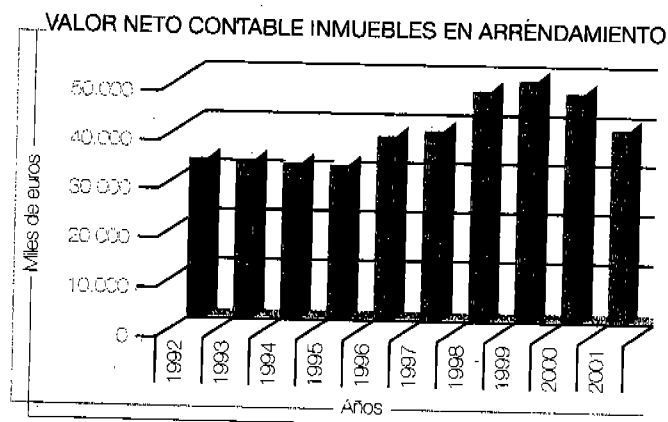
Recursos Ajenos.
  Recursos Propios.

## Patrimonio Inmobiliario

Dentro de nuestro balance se integran en este capítulo las siguientes partidas:

- La cuenta de SOLARES, que con un importe de 13.118.792 euros corresponde a la adquisición de la parcela 103 del Parque Oeste Alcorcón, actualmente en fase de desarrollo.
- La cuenta de CONSTRUCCIONES que recoge el valor contable de los inmuebles que son objeto de explotación arrendaticia por nuestra Sociedad. Su saldo, de 38.703.637 euros, refleja una apreciable disminución, frente a los 46.845.445 euros del año anterior, disminución que obedece principalmente a ventas de productos del inmovilizado, y concretamente de forma muy especial del edificio de oficinas de Monumental Alcalá sobre el cual, su arrendatario, Maaf, S.A., detentaba un derecho de opción de compra que decidió ejercitar.

Por lo que respecta a esta actividad arrendaticia, eje fundamental de nuestra acción, hemos de destacar una vez más la prácticamente plena ocupación de nuestros edificios y la circunstancia de que si bien en el mercado se observan ya claros síntomas de ralentización de la demanda y de la evolución de los precios, así como también de una ampliación de la oferta disponible, no obstante la oportunidad real de estar en un periodo activo de renegociación de contratos con antiguos arrendatarios durante los años 2001 y 2002, nos permitirá mejorar a breve plazo nuestra cuenta de resultados.



## Composición del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler

<b>INMUEBLES</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Edificio de oficinas situado en la calle Condesa de Venadito, 1 de Madrid	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 y 40 plazas de garaje en el Complejo Monumental Alcalá de Madrid	3.308
2 locales comerciales y 2 Plazas de Garaje en Quinta de los Molinos de Madrid	607
Zona comercial dentro del complejo PYR-Fuengirola (Málaga) en el Paseo Marítimo de dicha localidad	301
<b>TOTAL</b>	<b>45.496</b>

- La cuenta de CONSTRUCCIONES EN CURSO, que con un saldo de 2.881.525 euros recoge las inversiones realizadas en el desarrollo del proyecto urbanístico que denominamos Alcor-Plaza, y cuya construcción avanza a buen ritmo.
- La cuenta de INMUEBLES EN VENTA, que recoge con un saldo de 1.024.813 euros las cada día menores existencias todavía en nuestro poder en las promociones de Monumental Alcalá y Quinta de los Molinos.

## **Evolución Bursátil**

Con fecha 6 de junio del 2001 la Junta General de Accionistas acordó facultar al Consejo de Administración para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, pueda adquirir acciones de la Sociedad.

El movimiento de acciones propias durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	<b>NUMERO DE ACCIONES</b>	<b>PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DE ACCIONES</b>	<b>IMPORTE</b>
Saldo al 31-12-2000	0	0	0
Compras	35.939	1,7%	1.076.883,33
Ventas	2.370	0,1%	67.376,98
Saldo al 31-12-2001	33.569	1,6%	1.009.506,35

Por lo tanto, a la fecha de cierre, la sociedad posee 33.569 acciones propias, que representan el 1,6% del número total de acciones de la compañía, y tienen un valor nominal de 201.414 euros.

La evolución de las acciones durante los últimos 5 años ha sido la siguiente:

	<b>2001</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>
Índice de contratación (número de sesiones)	105	116	138	161	112
Volumen de contratación (miles de Euros)	2.304	1.360	2.302	1.779	947
Cambio máximo (Euros)	32,75	22,50	15,20	12,92	8,96
Cambio medio (Euros)	29,09	17,54	14,60	10,97	6,36
Cambio mínimo (Euros)	22,50	15,20	12,92	9,02	5,05
Último cambio (Euros)	32,75	22,50	15,14	12,92	8,96

Del análisis del cuadro precedente, se desprende:

- La reafirmación de la tendencia a la baja del índice de contratación, consecuencia necesaria, no sólo de la política de reducción de capital de los últimos años, amortizando la autocartera, sino también de la concentración de acciones en poder del accionista mayoritario, grupo AXA, que detenta el 87% del capital social. No obstante, el volumen de contratación ha crecido significativamente con respecto al año anterior, debido a la revalorización del valor de cotización de nuestros títulos.
- Efectivamente, la apreciación del valor de la acción se ha traducido en un incremento del 45% con respecto al año anterior, acercándose cada vez más a su verdadero valor patrimonial.



## **Perspectivas Futuras**

Como ya ha quedado puesto de relieve anteriormente, la actividad arrendaticia de nuestra Sociedad experimentará una clara mejora a corto plazo como consecuencia de la actualización de un significativo número de contratos, a unos precios más en consonancia con la realidad actual del mercado y también a medio plazo una vez que entren en explotación el nuevo edificio de oficinas y el centro comercial integrados en el complejo Alcor-Plaza, hoy en fase de construcción.

Asimismo, el sector de la promoción en venta, no obstante el escaso número de unidades en cartera y su reducido valor, experimentará también un fuerte avance con la venta del hotel, también en construcción dentro del Complejo Parque Oeste Alcorcón, y que hoy está acordada por el sistema de "llave en mano" con una de las primeras cadenas del sector.

Respecto de toda la promoción en sí, hemos de señalar los siguientes aspectos:

- Se han obtenido el conjunto de todas las licencias, incluida la LAGEC (Licencia de Apertura de Grandes Establecimientos Comerciales) de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- Las obras de construcción, iniciadas en el pasado mes de septiembre del 2001, avanzan a buen ritmo, previéndose su finalización en mayo-junio del 2003.
- Independientemente de la gestión de venta "llave en mano" del hotel, se ha iniciado por la consultoría Alban Cooper, S.L. la comercialización tanto de las oficinas como, muy especialmente, del centro comercial, existiendo ya firmadas un número significativo de reservas de locales que nos permiten confiar razonablemente en su total colocación antes de su terminación material.

Todo ello viene a garantizar a corto y medio plazo de una forma decisiva tanto la expansión de nuestra actividad, como la mejora de nuestros ingresos. Consolidada esta fase, estaremos en condiciones de plantear otros proyectos que de forma progresiva y estable determinen el crecimiento de nuestra Sociedad.