

# Informe de gestión – 2012

Ahorro Familiar, S.A.

## I. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

### 1. PRINCIPALES MAGNITUDES

El importe de la cifra de negocios alcanzó 18.994.013 euros. Excluyendo las amortizaciones el resultado de explotación alcanzó 11.030.678 euros.

### 2. ANALISIS DE RESULTADOS

#### 2.1 Cuenta de Pérdidas y Ganancias

	2012	2011
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	<b>18.994.013</b>	<b>15.043.896</b>
Otros ingresos		
Total ingresos de explotación	<b>18.994.013</b>	<b>15.043.896</b>
Gastos de personal (Dietas consejeros)	<b>-144.048</b>	<b>-158.579</b>
Gastos externos y de explotación	<b>-7.563.106</b>	<b>-5.205.815</b>
<b>RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>11.286.859</b>	<b>9.679.502</b>
Margen de explotación	<b>59%</b>	<b>64%</b>
Dotación amortización inmovilizado	<b>-5.637.481</b>	<b>-4.320.261</b>
Deterioro y enajenación de inmovilizado	<b>-18.302.982</b>	<b>-3.202.990</b>
<b>RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-12.653.604</b>	<b>2.156.251</b>
Margen neto de explotación	<b>-66%</b>	<b>17%</b>
Resultado neto financiero	<b>-1.729.440</b>	<b>-22.952.201</b>
Ingresos financieros	<b>4.177.117</b>	<b>2.770.819</b>
Gastos Financieros	<b>-5.906.557</b>	<b>-4.035.311</b>
Deterioro y resultado de enajenación de instrumentos financieros		<b>-21.687.709</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-14.383.044</b>	<b>-20.795.950</b>
Impuesto sobre beneficios	<b>47.341</b>	<b>50.431</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-14.335.704</b>	<b>-20.745.519</b>

## 2.2 Importe Neto de la Cifra de Negocios – Arrendamiento de Inmuebles

El aumento porcentual de la cifra de negocios en 2012 respecto a 2011 es un 26,26 %. Dicha variación es causada principalmente por la compra de un nuevo inmueble destinado al alquiler de oficinas en Madrid ubicado en la calle Ramírez del Prado y por la repercusión del I.P.C. en los diferentes contratos de arrendamiento de nuestros inmuebles.

La evolución de esta magnitud por segmentos es la siguiente:

<u>Ingresos</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Variación</u>	<u>%</u>
<u>arrendamiento en:</u>				
Oficinas	15.051.737	9.317.680	5.734.057	61,54%
<b>Resultado Oficinas</b>	<b>15.051.737</b>	<b>9.317.680</b>	<b>5.734.057</b>	<b>61,54%</b>
Comercios	92.200	88.228	3.972	4,50%
Residencial	0	0	0	0,00%
Logística industrial	3.850.076	5.637.988	-1.787.912	-31,71%
	<b>18.994.013</b>	<b>15.043.896</b>	<b>3.950.117</b>	<b>26,26%</b>

Las principales razones que justifican esta variación:

En oficinas y comercios el aumento se justifica por la adquisición de un inmueble situado en c/ Ramírez de Prado, 5- Madrid y cuyo arrendamiento es considerado como de oficinas.

En residencial, la ausencia de ingresos responde a la desocupación total del inmueble de Madrid c/Antonio Maura, 11.

En logística industrial la disminución corresponde principalmente con la reducción de la facturación de la nave de Sabadell y de Thionville (Francia).

La distribución por áreas geográficas es la siguiente:

Ingresos por Países	Euros	
	Ingresos a 31/12/12	Ingresos a 31/12/11
<b>España:</b>	<b>7.840.866</b>	<b>2.834.454</b>
Madrid		
Oficinas	6.907.083	1.424.915
Comercios	92.200	90.164
	6.999.283	1.515.079
Cataluña		
Logística industrial	841.583	1.319.375
	<hr/>	<hr/>
	841.583	1.319.375
<b>Francia:</b>	<b>11.153.147</b>	<b>12.209.442</b>
París		
Oficinas	8.144.654	8.211.705
Logística industrial	3.008.493	3.997.737
	<hr/>	<hr/>
	11.153.147	12.209.442
<b>Total general</b>	<b>18.994.013</b>	<b>15.043.896</b>

### 2.3 Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)

En 2012 obtenemos un aumento de 1.607.357 euros (16,60%) respecto a 2011 en el resultado bruto de explotación, dicha diferencia tienen su origen principalmente en el incremento del total de ingresos de explotación que en 2012 alcanzaron 18.994.019 frente a 15.043.896 en 2011, así como el aumento de los gastos de explotación que en 2012 alcanzaron 7.563.106 euros respecto a 5.205.815 euros. Todo esto a los ingresos y gastos del nuevo edificio adquirido.

### 2.4 Amortizaciones

Las amortizaciones han sufrido un aumento del 30,48% con respecto al ejercicio anterior, debido en gran medida a la dotación que se ha realizado este año al nuevo inmueble adquirido en c/ Ramírez de Prado (Madrid).

### 2.5 Ventas de Inmovilizado

Durante el ejercicio 2012, no se ha realizado ninguna venta.

### 2.6 Resultado Neto de Explotación (EBIT)

El resultado neto de explotación a fecha 31 de diciembre de 2012 descendió hasta 12.653.604 euros negativos que frente a 2.156.251 euros en 2011, representa una disminución de 14.809.855 euros. Esta disminución está basada básicamente por los deterioros en los valores de nuestros inmuebles, que han

soportado una reducción de 18.302.982 euros en 2012, frente a 2.775.593 euros en 2011.

## 2.7 Resultado Financiero

	2012	2011
<b>Ingresos financieros:</b>		
De participaciones en empresas del grupo	3.316.459	609.180
De ingresos Lease Back	803.653	785.021
De otros ingresos financieros	57.006	1.376.618
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>4.117.118</b>	<b>2.770.819</b>
<b>Gastos Financieros:</b>		
Intereses de deudas con empresas del grupo	2.016.241	253.877
De intereses de deudas con entidades	3.890.316	3.781.434
<b>Total gastos financieros</b>	<b>5.906.557</b>	<b>4.035.311</b>
<b>Deterioro de enajenación de instrumentos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-21.687.709</b>
<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>-1.729.440</b>	<b>-22.952.201</b>

El aumento de 1.871.246 euros en 2012 con respecto a 2011 por gastos financieros está motivado por la ampliación de pasivos considerados deudas con entidades del grupo.

## 2.8 Resultado neto

El resultado neto al 31 de diciembre de 2012 asciende a 14.335.703 euros negativos.

## II. EVOLUCION DE LAS ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALES

Dentro de los compromisos de Ahorro Familiar, S.A. en el ámbito de la responsabilidad corporativa, ocupa un lugar prominente la política medioambiental.

Dicha política medioambiental establece entre otros requisitos y compromisos los siguientes:

La mejora progresiva del comportamiento medioambiental de sus actividades, mediante el estudio, sobre la base de criterios económicos, de las mejores prácticas aplicables a su actividad.

La optimización en el empleo de recursos naturales y la implantación de criterios de máxima eficacia energética así como el cumplimiento de la legislación medioambiental aplicable a sus actividades.

## III. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE LA EMPRESA SE ENFRENTA

Las actividades de Ahorro Familiar, S.A. se desarrollan en Francia y España, con diferentes entornos socioeconómicos y marcos reguladores distintos. En este contexto se enfrenta a riesgos de diversa naturaleza consustanciales al negocio en el que opera la Compañía, estimando la dirección de la empresa que no existen riesgos relevantes que sea necesario resaltar.

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

La dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo) en función de los flujos de efectivo esperados.

La tabla siguiente presenta un análisis de los pasivos financieros de la Sociedad que se liquidarán por el neto agrupados por vencimientos de acuerdo con los plazos pendientes a la fecha de balance hasta la fecha de vencimiento estipulada en el contrato. Los importes que se muestran en la tabla corresponden a los flujos de efectivo estipulados en el contrato sin descontar. Los saldos a pagar dentro de 12 meses equivalen a los valores en libros de los mismos, dado que el efecto del descuento no es significativo. En el caso de las provisiones se ha estimado en función del valor razonable.

PASIVOS FINANCIEROS	EUROS				
	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Préstamos bancarios	66.048.835	13.095.627	0	0	79.144.462
Deudas con empresas del grupo	85.000.000	0	0	0	85.000.000
Instrumentos financieros derivados	2.166.288	232.887	0	0	2.399.175
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.787.927	0	0	0	2.787.927
Otros pasivos financieros	0	0	0	351.493	351.493
<b>Total a 31 diciembre 2012</b>	<b>156.003.050</b>	<b>13.328.514</b>	<b>0</b>	<b>351.493</b>	<b>169.683.057</b>
Préstamos bancarios	2.831.598	66.021.548	13.052.264	0	81.905.411
Deudas con empresas del grupo	69.362.485	3.072.720	0	0	72.435.205
Instrumentos financieros derivados	2.124.845	1.723.295	0	0	3.848.140
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.729.144	0	0	0	2.729.144
Otros pasivos financieros	11.573	0	0	350.236	361.809
<b>Total a 31 diciembre 2011</b>	<b>77.059.645</b>	<b>70.817.563</b>	<b>13.052.264</b>	<b>350.236</b>	<b>161.279.708</b>

#### IV. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LOS NEGOCIOS

En 2012, Ahorro Familiar, S.A. ha mantenido su actividad sin incidencias que se deban resaltar, en todos los segmentos donde desarrolla su actividad.