

Informe de gestión – 2013

Ahorro Familiar, S.A.

I. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

1. PRINCIPALES MAGNITUDES

El importe de la cifra de negocios alcanzó 21.052.534 euros. Excluyendo las amortizaciones y deterioro el resultado de explotación alcanzó 11.522.565 euros.

2. ANALISIS DE RESULTADOS

2.1 Cuenta de Pérdidas y Ganancias

	2013	2012
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	21.052.534	18.994.013
Otros ingresos		
Total ingresos de explotación	21.052.534	18.994.013
Gastos de personal (Dietas consejeros)	-97.219	-144.048
Gastos externos y de explotación	-9.432.750	-7.563.106
RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACIÓN	11.522.565	11.286.859
Margen de explotación	55%	59%
Dotación amortización inmovilizado	-5.818.911	-5.637.481
Deterioro y enajenación de inmovilizado	-10.486.100	-18.302.982
RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN	-4.782.446	-12.653.604
Margen neto de explotación	-66%	-66%
Resultado neto financiero	1.180.193	-1.729.440
Ingresos financieros	4.185.562	4.177.117
Gastos Financieros	-6.063.684	-5.906.557
Deterioro y resultado de enajenación de instrumentos financieros	3.058.315	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-3.602.253	-14.383.044
Impuesto sobre beneficios	-1.649.678	47.341
RESULTADO DEL EJERCICIO	-5.251.931	-14.335.703

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

El aumento porcentual de la cifra de negocios en 2013 respecto a 2012 es un 11%. Este aumento está representado por las rentas que generaron los inmuebles del edificio de Antonio Maura, aunado a la aplicación del IPC para los contratos de arrendamiento españoles y de la variación del INSEE para los contratos de arrendamiento franceses de nuestros inmuebles.

La evolución de esta magnitud por segmentos es la siguiente:

<u>Ingresos</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Variación</u>	<u>%</u>
<u>arrendamiento en:</u>				
Oficinas	17.269.459	15.051.737	2.217.722	15%
Resultado Oficinas	17.269.459	15.051.737	2.277.888	
Comercios	69.166	92.200	-23.034	-25%
Residencial	60.166	0	60.166	100%
Logística industrial	3.653.743	3.850.076	-196.333	-5%
	21.052.534	18.994.013	2.058.521	11%

Las principales razones que justifican esta variación:

En oficinas el aumento se justifica por los incrementos de rentas de los edificios de Ramírez del Prado e Ilot de Mariniers.

En comercios la disminución viene dada por la disminución de la renta de uno de los inquilinos de Príncipe de Vergara.

En residencial, el aumento corresponde al arrendamiento de inmuebles del edificio de Madrid c/Antonio Maura, 11.

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

La distribución por áreas geográficas es la siguiente:

Ingresos por Países	Euros	
	Ingresos a 31/12/13	Ingresos a 31/12/12
España:	9.155.796	7.840.866
Madrid		
Oficinas	8.098.339	6.907.083
Comercios	69.166	92.200
Residencial	60.166	
	8.227.671	6.999.283
Cataluña		
Logística industrial	928.125	841.583
	<u>841.583</u>	<u>841.583</u>
Francia:	11.896.738	11.153.147
París		
Oficinas	9.175.646	8.144.654
Logística industrial	2.721.092	3.008.493
	<u>11.896.738</u>	<u>11.153.147</u>
Total general	<u>21.052.534</u>	<u>18.994.013</u>

2.3 Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)

En 2013 obtenemos un aumento de 235.706 euros (2,09%) respecto a 2012 en el resultado bruto de explotación, dicha diferencia tienen su origen principalmente en el incremento del total de ingresos de explotación que en 2013 alcanzaron 21.052.534 frente a 18.994.013 en 2012, así como el aumento de los gastos de explotación que en 2013 alcanzaron 9.432.750 euros respecto a los 7.563.109 euros del 2012. Todo esto debido a incremento en gastos del edificio de Ramírez del Prado y Antonio Maura.

2.4 Amortizaciones

Las amortizaciones han sufrido un aumento del 3,21% con respecto al ejercicio anterior, debido a altas sufridas en los inmuebles de Antonio Maura y Ramírez del Prado.

2.5 Ventas de Inmovilizado

Durante el ejercicio 2013, no se ha realizado ninguna venta.

2.6 Resultado Neto de Explotación (EBIT)

El resultado neto de explotación a fecha 31 de diciembre de 2013 fue de 4.782.446 euros negativos que frente a 12.653.604 euros en 2012, representado una disminución de 7.871.158 euros. Esta disminución está explicada por los

deterioros en los valores de nuestros inmuebles, que han soportado una reducción de 18.302.982 euros en 2012, frente a 10.486.099 euros en 2013.

2.7 Resultado Financiero

	2013	2012
Ingresos financieros:		
En empresas del grupo y asociadas	3.193.239	3.316.459
De ingresos Lease Back	778.986	803.652
De otros ingresos financieros	213.337	57.006
Total ingresos financieros	4.185.562	4.177.117
Gastos Financieros:		
Intereses de deudas con empresas del grupo	3.159.554	2.016.241
De intereses de deudas con entidades	2.904.129	3.890.316
Total gastos financieros	6.063.684	5.906.557
Deterioro de enajenación de instrumentos financieros	3.058.315	
RESULTADOS FINANCIEROS	1.180.193	-1.729.440

- En ingresos financieros obtenemos 4.185.562 euros en 2013 frente a 4.177.117 euros en 2012. La variación se encuentra justificada por el reconocimiento de ingresos financieros derivados del préstamo con Colprado.
- Los gastos financieros en 2013 ascienden a 6.063.684 euros frente a 5.906.557 en 2012, suponiendo un aumento del 2,7% por el aumento del tipo de interés de los contratos de cuenta de crédito suscritos en fecha 21 de diciembre de 2012 suscritos con AXA FRANCE IARD (aportado el día 17 de diciembre de 2013 a LINDISFARNE INVESTMENTS, S.L) y con AXA ASSURANCE IARD MUETUELLE.
- El epígrafe de deterioros de instrumentos financieros en el año 2013 asciende a 3.058.315 euros y recoge la reversión del exceso de provisión de cartera de Ahorro Familiar en Colprado Inmobiliaria.
- De esta forma el total del resultado financiero en 2013 es de 1.180.193 euros positivos frente a 1.729.440 euros negativos en 2012.

2.8 Resultado neto

Como consecuencia de todo lo anterior, el resultado del año 2013 refleja una pérdida de 5.251.931 euros negativos frente a 14.335.703 euros negativos en 2012.

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	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	EUROS
					TOTAL
Préstamos bancarios	13.122.075	0	0	0	13.122.075
Deudas con empresas del grupo	151.294.690	0	0	0	151.294.690
Instrumentos financieros derivados	206.431	0	0	0	206.431
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.498.471	0	0	0	1.498.471
Otros pasivos financieros	0	0	0	452.122	452.122
Total a 31 diciembre 2013	166.121.667	0	0	452.122	166.573.789
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
Total a 31 diciembre 2012	156.003.050	13.328.514	0	351.493	169.683.057

IV. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LOS NEGOCIOS

En 2013, Ahorro Familiar, S.A. ha mantenido su actividad sin incidencias que se deban resaltar, en todos los segmentos donde desarrolla su actividad.