

FM/1772-30

FM 6116

COMPañIA INMOBILIARIA METROPOLITANA, S. A.

MEMORIA

QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACION PRESENTA A LA

JUNTA GENERAL
DE ACCIONISTAS

EL DIA 23 DE JUNIO DE

1970

FA/1772,30
FM 6116

COMPañIA INMOBILIARIA METROPOLITANA, S. A.

MEMORIA

QUE EL CONSEJO DE ADMI-
NISTRACION PRESENTA A LA

JUNTA GENERAL
DE ACCIONISTAS

EL DIA 23 DE JUNIO DE

1970

Depósito Legal: M. 15.175 - 1970

I. G. Magerit, S. A. Madrid

Ayuntamiento de Madrid



12/09. 911

COMPañIA INMOBILIARIA METROPOLITANA, S. A.

SEÑORES ACCIONISTAS :

La Memoria que tienen ustedes en sus manos resume, de forma escueta, todo cuanto se ha realizado durante 1969 en provecho de la Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S. A.

Al hacer un balance de los acontecimientos de mayor relieve que han tenido lugar en el curso del Ejercicio, debemos destacar, en primer término, la emisión de bonos convertibles por un importe de 500 millones de pesetas llevada a efecto en otoño último.

Por primera vez, la Compañía Inmobiliaria acude al mercado de capitales de renta fija y es altamente satisfactorio comprobar la estimación con que su demanda ha sido acogida, estimación a la que sabrá corresponder en la medida a que tal confianza obliga.

En orden a los trabajos realizados, nuestra primordial actividad se ha centrado en salvar las dificultades que entraña la preparación de un solar de características tan excepcionales como el que estamos a punto de disponer, y en el que podremos levantar un edificio, no sólo en consonancia con los últimamente construidos por la Compañía, sino que superará sus más importantes realizaciones.

Por otro lado, respecto a la tramitación oficial del proyecto se han ido salvando las distintas etapas exigidas por

la aprobación del plan, pudiendo decirse que en el momento actual, el expediente se encuentra prácticamente terminado y listo para que podamos iniciar la construcción.

En resumen, cabe afirmar que en ambos caminos, preparación del solar y tramitación del expediente, se ha dado un avance fundamental y conseguido resultados que, sin duda, pueden calificarse de definitivos.

Con esta impresión general, entramos en el detalle acostumbrado de esta Memoria, correspondiente al Ejercicio de 1969.

EXPLOTACION DE INMUEBLES

En el Ejercicio de 1969, la explotación de nuestros inmuebles nos ha producido una renta bruta de 125.503.771,41 pesetas. Los gastos de explotación han ascendido a 32.369.918,96 pesetas, que, deducidos de la renta bruta, nos proporcionan una renta líquida de 93.133.852,45 pesetas para un valor de «Edificios en Explotación» de 761.978.719,27 pesetas.

La renta a que nos hemos referido es producto de la suma de las rentas parciales correspondientes a cada uno de los inmuebles, propiedad de la Compañía.

En la Barriada Metropolitana somos propietarios del bloque compuesto por las casas números 23, 25, 27, 29, 31, 33 y 35 de la avenida de la Reina Victoria y la número 59 de la avenida del Doctor Federico Rubio; de las casas números 48, 50 y 52 de la avenida de la Reina Victoria y las números 1 y 2 de la avenida de General Ibáñez Ibero, que suman un total de 13 casas con 446 viviendas y 10 locales comerciales.

En la avenida de José Antonio del bloque Lope de Vega, compuesto por las casas números 53, 55, 57 y 59 y

el número 12 de la calle de Isabel la Católica, donde existen diversas clases de locales comerciales, oficinas, viviendas, hoteles y un teatro, el «Lope de Vega».

Y en la plaza de España, el «Edificio España» y la «Torre de Madrid».

Si comparamos la renta líquida obtenida con la del Ejercicio anterior, que fue de 90.351.984,39 pesetas, podemos comprobar que se ha producido un aumento de 2.781.868,06 pesetas.

Las rentas brutas se han elevado en mayor proporción, lográndose una mejora por este concepto de 6.750.873,43 pesetas, que en parte ha sido absorbida por unos mayores gastos de explotación, proporcionando finalmente con su diferencia el aumento de renta líquida que acabamos de señalar.

AMPLIACION DE CAPITAL

En el mes de julio se llevó a efecto la acordada ampliación de capital, en la proporción de una acción nueva por cada diez antiguas, a la par y libre de gastos. La totalidad del importe, de 70.131.000 pesetas, correspondiente a esta ampliación de capital, ha sido hecha efectiva durante el mes de julio. Las acciones emitidas por el citado importe han entrado a participar en los resultados del Ejercicio en proporción al tiempo desembolsado, o sea, durante seis meses del Ejercicio de 1969.

EMISION DE BONOS CONVERTIBLES EN ACCIONES

Con objeto de proceder a la financiación del proyecto del «Triángulo Princesa», la Compañía se planteó la conveniencia de acudir, por primera vez en su existencia, al

mercado de títulos de renta fija. Con este fin, la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día 24 de junio de 1969, autorizó al Consejo de Administración para proceder a la emisión de títulos de renta fija, convertibles en acciones o no, con un plazo máximo de amortización de cinco años, hasta un límite de 500 millones de pesetas.

El Consejo de Administración haciendo uso de esta facultad solicitó, con fecha 7 de octubre de 1969, la oportuna autorización del Instituto de Crédito a Medio y Largo Plazo para proceder a la emisión de bonos convertibles en acciones de la propia Compañía por un importe de 200 millones de pesetas, reservando un total derecho preferente de suscripción a los accionistas de la Empresa en función de las acciones poseídas por cada uno. El Instituto de Crédito a Medio y Largo Plazo nos concedió el 22 de octubre el oportuno permiso para realizar la emisión, fijando la fecha de apertura para el día 3 de noviembre de 1969.

Las condiciones técnicas de la emisión indicaban que el tipo de interés de los bonos convertibles sería el 7 por 100 anual, y en el quinto año de vida de los títulos los poseedores de los mismos podrían optar por su conversión en acciones ordinarias de nuestra Sociedad, estimando los bonos por su valor nominal y las acciones al cambio fijo del 220 por 100; es decir, recibiendo 10 acciones por cada 11 bonos entregados. Quienes no desearan proceder a la conversión de los bonos en acciones de la Sociedad, recibirían como precio de amortización el importe nominal del título más una prima de 81,83 pesetas netas por cada uno de ellos.

El mismo día de apertura de la suscripción, el volumen de bonos solicitado por los accionistas de la Sociedad ya sobrepasaba ampliamente la cifra tope autorizada por el Instituto de Crédito a Medio y Largo Plazo. Ante tal circunstancia, el Consejo, en su afán de hacer honor a la preferencia otorgada a los accionistas de la Empresa, y haciendo uso de las atribuciones anteriormente conferidas por

la Junta General, solicitó del Instituto de Crédito a Medio y Largo Plazo la ampliación del volumen de la emisión de bonos convertibles hasta la nueva cifra de 500 millones de pesetas. Esta autorización fue obtenida del Instituto de Crédito a Medio y Largo Plazo con fecha 8 de noviembre de 1969.

A pesar de la nueva cifra, que duplicaba ampliamente el importe de la inicialmente planteada, esta emisión se vio tan rápidamente superada por el volumen de peticiones recibidas, que con fecha 10 de noviembre se declaró definitivamente cerrada.

Como se indicaba anteriormente, dado que los accionistas de la Sociedad gozaban de derecho preferente para la suscripción de los bonos de esta emisión, hubo que desatender un gran volumen de peticiones realizadas por inversores no accionistas de la Compañía. A pesar de ello, las peticiones de accionistas superaron ampliamente el volumen de la emisión, por lo que fue necesario realizar un prorrateo en función del número de acciones justificadas por cada uno de los accionistas suscriptores de dichos bonos.

Es para nosotros un motivo de alta satisfacción haber comprobado, en razón de las circunstancias descritas, cómo los títulos de la Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S. A., gozan de un extraordinario prestigio entre el público inversor.

RESULTADOS DEL EJERCICIO

En el Balance que presentamos a continuación, aparecen detalladas las partidas de nuestro Activo y Pasivo, figurando como novedad respecto al Ejercicio anterior la correspondiente a la emisión de bonos por un importe de 500 millones de pesetas. Asimismo, figura por primera vez

la cuenta relativa a la construcción del «Triángulo Princesa», por un importe de 143.658.531,89 ptas., que en su mayor parte corresponde a la compra de las casas adquiridas, hasta la fecha, en el Barrio de Pozas.

Por último, comprobamos que nuestro capital alcanza los 771.438.500 pesetas, consecuencia de la ampliación de capital de una acción nueva por cada diez antiguas, efectuada en el mes de julio pasado.

La cuenta de Pérdidas y Ganancias pone de manifiesto que hemos alcanzado una cifra bruta por rentas de inmuebles de 125.503.771,41 pesetas, la mayor obtenida hasta el momento por la Compañía, de la que, deducidos los gastos de explotación de inmuebles, generales, contribuciones, arbitrios y cargas sociales, nos permite repartir, una vez sumados los intereses bancarios y el remanente del año anterior, la cantidad de 90.332.740,81 pesetas.

Después de separar el Fondo de Reserva Legal y las Atenciones Estatutarias, os proponemos el reparto de un dividendo del 11 por 100, líquido, a las acciones de la Compañía números 1 al 1.402.615, las cuales han percibido en octubre último un dividendo del 4,5 por 100 (o sea, 22,50 pesetas), que unido al repartido en el mes de abril de este Ejercicio del 6,5 por 100, 32,50 pesetas, da un resultado total del 11 por 100, o sea, 55 pesetas.

En cuanto a las nuevas acciones, fruto de la última ampliación, números 1.402.616 al 1.542.877, han cobrado igualmente el 11 por 100 líquido, pero por un período tan sólo de seis meses, según lo establecido en la anterior Junta General de Accionistas, que ha sido de 11,25 pesetas en octubre y de 16,25 pesetas en el mes de abril por acción.

CONSEJO DE ADMINISTRACION

Para cubrir la vacante de Vicepresidente, ostentada hasta entonces por el Excmo. Sr. D. Carlos Mendoza Gimeno, ha sido designado para el citado cargo D. Ignacio Landa Mendo, que forma parte de este Consejo de Administración desde 1956, y que, por sus dotes y competencia, ha aportado y ha de continuar aportando, una colaboración extremadamente eficaz para el desenvolvimiento de las actividades de esta Empresa.

Corresponde cesar, con arreglo a los Estatutos y a las disposiciones legales en vigor, a los Consejeros Excmo. señor D. Tomás de Bordegaray y Arroyo y D. Joaquín Crespi de Vallaura, cuya reelección proponemos a la Junta.



BALANCE DE SITUACION EN 31 DE DICIEMBRE DE 1969

A C T I V O	PESETAS	P A S I V O	PESETAS
Caja	42.322,53	Capital	771.438.500,—
Bonos simples convertibles	500.000.000,—	Fondo de Reserva Estatutario	1.987.066,91
Edificios en Explotación	761.978.719,27	Fondo de Reserva Legal	96.233.658,42
Construcción «Triángulo Princesa»	143.658.531,89	Fondo de Reserva Especial	5.636.671,02
Muebles y Enseres	21.250.923,39	Acreedores Diversos	10.453.792,94
Almacén	101.060,86	Pérdidas y Ganancias	90.332.740,81
Deudores Diversos	17.492.034,66	Emisión de Bonos 7 %	500.000.000,—
Dividendos a cuenta	31.558.837,50	Depositantes	250.000,—
Depósitos	250.000,—		
SUMA DEL ACTIVO	1.476.332.430,10	SUMA DEL PASIVO	1.476.332.430,10

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

	PESETAS	PESETAS
INGRESOS :		
Por rentas de inmuebles ...	125.503.771,41	
Por intereses	<u>621.433,55</u>	126.125.204,96
A DEDUCIR :		
Por gastos de explotación de inmuebles	32.369.918,96	
Por gastos generales de ex- plotación	<u>2.750.950,22</u>	
Por contribución, arbitrios y cargas sociales	<u>745.223,52</u>	35.866.092,70
Beneficio líquido ejercicio 1969 ...		90.259.112,26
Remanente ejercicio 1968		<u>73.628,55</u>
TOTAL A REPARTIR		<u>90.332.740,81</u>

DISTRIBUCION :		
	PESETAS	PESETAS
A Fondo de Reserva Legal.	9.025.911,22	
Atenciones Estatutarias ...	4.061.660,05	
4,50 por 100 a cuenta a las acciones 1/1.402.615, re- partido en octubre último	31.558.837,50	
6,50 por 100 a las acciones 1/1.402.615, repartido en el mes de abril último.	<u>45.584.987,50</u>	90.231.396,27
REMANENTE A CUENTA NUEVA		<u>101.344,54</u>
TOTAL DISTRIBUIDO		<u>90.332.740,81</u>

Terminamos sometiendo a vuestra aprobación los siguientes

A C U E R D O S

- 1.º Aprobar la Memoria, Balance, Cuenta y actos del Consejo de Administración durante el año 1969.
- 2.º Aprobar la distribución de beneficios propuesta en la Memoria.
- 3.º Reelegir en los cargos a los señores Consejeros Excelentísimo Sr. D. Tomás de Bordegaray y Arroyo y don Joaquín Crespi de Valldaura, a quienes, con arreglo a los Estatutos, corresponde cesar.
- 4.º Designar Censores para el Ejercicio de 1970.

Madrid, 26 de mayo de 1970.

Tomás de Bordegaray
Presidente

Ignacio Landa
Vicepresidente

José María Churruca
Director-Cerente

Carlos de Eizaguirre
Secretario

Joaquín Crespi de Valldaura - José Luis Anchústegui
José Ignacio Ibáñez - Conde de Almaraz
José Antonio Castro
Vocales



INFORME DE LOS ACCIONISTAS CENSORES DE CUENTAS

Reunidos los que suscriben como accionistas censores nombrados por la Junta General de Accionistas de la Compañía Inmobiliaria Metropolitana, S. A., de 24 de junio de 1969, para examinar el Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, propuesta de distribución de beneficios y la Memoria correspondiente al Ejercicio de 1969.

DECLARAN Y HACEN CONSTAR :

Que han tenido a su disposición todos cuantos libros de Contabilidad, Balances, Inventarios y antecedentes han creído conveniente examinar, y a su vista proponen su aprobación por no tener reparo alguno que formular.

Madrid, 30 de mayo de 1970.

M. Parages
(Rubricado)

Luis R. Casanova
(Rubricado)

BIBLIOTECA HISTORICA MUNICIPAL



1200009663

Ayuntamiento de Madrid

