

Mr. D. Juan Bravo Casado
KAIROS HIPOTECARIO, S.C.H., S.A.
Ctra. de Las Rozas a El Escorial, Km.
0,300
28230 LAS ROZAS (MADRID)

Madrid, 4 de julio de 1994

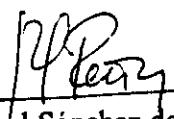
Con fecha 30 de junio de 1994 se ha registrado en esta Comisión, en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 35 de la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 291/1992 de 27 de marzo, un informe de auditoría relativo a las cuentas anuales individuales de la Sociedad KAIROS HIPOTECARIO, S.C.H., S.A. correspondientes al ejercicio de 1993 y realizado por la firma ERNST & YOUNG, S.A.

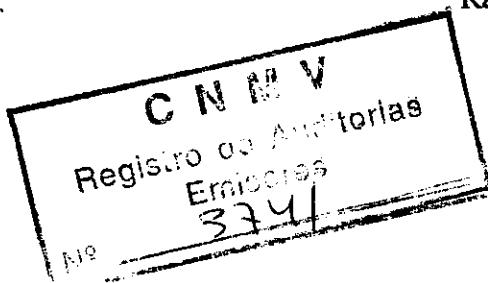
De la lectura del (los) párrafo (s) tercero de la opinión del (los) informe (s) aludido (s), se deduce que las pruebas llevadas a cabo por el auditor no han incluido todas las verificaciones necesarias para que éste pudiera formarse una opinión completa sobre la razonabilidad de los estados financieros objeto de su examen, existiendo, por tanto, una limitación al alcance de los trabajos realizados por el auditor, por lo que consideramos que con el mencionado informe no se han cumplido íntegramente los requisitos legales en materia de auditoría.

En estas circunstancias, entendemos corresponde a la sociedad aportar la documentación y realizar las actuaciones necesarias, así como al auditor efectuar las pruebas adicionales pertinentes, a fin de que pueda ser obviada la citada limitación.

Por consiguiente, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 27, 35, 85 y 92 de la Ley 24/88, de 28 de julio, del Mercado de Valores, se le requiere para que, en el plazo de tiempo más breve posible aporte la documentación mencionada con el objeto de que finalmente puedan incorporarse al registro público de auditorías de esta Comisión a la mayor brevedad, que no podrá exceder de 30 días, las conclusiones del auditor complementarias al informe de auditoría previamente remitido.

El Director de la División de Emisores


Rafael Sánchez de la Peña



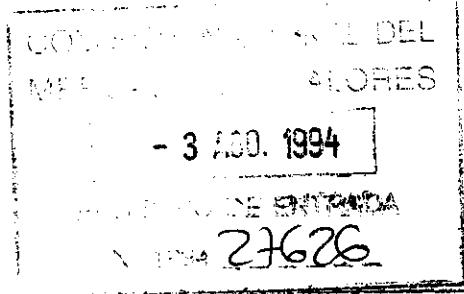
KAJROS HIPOTECARIO

SOCIEDAD DE CREDITO HIPOTECARIO, S. A.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid folio 9151 general, 7863 de la sección 3 del Libro de Sociedades, folio 13, hoja número 86355, inscripción 12.
Inscrita en el Registro Especial del Banco de España con el número 29. N.I.F. A-79042370

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
C.N.M.V.
Pº De La Castellana 19
28046 Madrid.

Att. D. Rafael Sanchez de la Peña.



Las Rozas 2 de Agosto de 1.994

Muy Sr. Nuestro:

En relación a su carta de 4 de julio de 1.994, recibida en esta sociedad del pasado 7 de julio, tenemos el placer de comunicarle que se han realizado todas las actuaciones necesarias con el fin de obviar la limitación por Uds. comunicada.

Ante lo cual le remitimos informe de nuestros auditores, en el que ponen de manifiesto, que han realizado todas las verificaciones necesarias, para tener una opinión completa sobre el apartado tercero en su informe de Auditoria.

Atentamente.

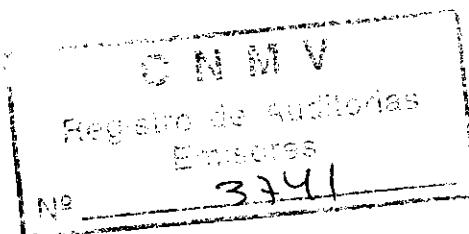


Juan Bravo



A los Accionistas de
KAIROS HIPOTECARIO, S.A.,
Sociedad de Crédito Hipotecario
Ctra. Las Rozas - El Escorial, Km. 0,300
28230 LAS ROZAS

Muy Sres. nuestros:



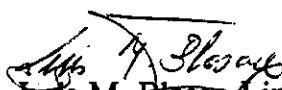
Con fecha 6 de abril de 1994 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales de **Kairos Hipotecario, S.A., Sociedad de Crédito Hipotecario**, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 1993, en el que se incluía la siguiente salvedad por limitación al alcance de trabajo:

3. Incluido en el epígrafe de Inmovilizaciones materiales figura un importe de 98 millones de pesetas correspondiente a inmuebles adjudicados en pago de deudas. Debido a que no hemos dispuesto de tasaciones periciales independientes no hemos podido verificar que los inmuebles mencionados se encuentren contabilizados al menor del valor contable de los activos aplicados a su adquisición o del valor de mercado.

Con posterioridad a la fecha de emisión de nuestro informe se nos han facilitado tasaciones correspondientes a dos de los inmuebles indicados, registrados al 31 de diciembre de 1993 por 30 millones de pesetas aproximadamente en las que se valoraba a los mismos en 38 millones de pesetas aproximadamente. Asimismo se nos ha facilitado documentación soporte suficiente relativa a la venta de otros cinco de los inmuebles anteriores que se encontraban registrados por un importe de 58 millones de pesetas aproximadamente y por los que la Sociedad ha obtenido una pérdida de 3 millones de pesetas aproximadamente que no han tenido efecto en la cuenta de resultados de la misma al encontrarse suficientemente cubiertos mediante el correspondiente Fondo de Saneamiento Inmovilizado.

En consecuencia, excepto para uno de los inmuebles con un valor en libros de 10,4 millones de pesetas aproximadamente al 31 de diciembre de 1993, y para el que seguiría aplicando la salvedad descrita anteriormente, para los restantes inmuebles con un valor registrado a dicha fecha de 87,6 millones de pesetas hemos podido realizar satisfactoriamente los procedimiento de auditoría que ocasionaban la limitación al alcance en el Informe de Auditoría de **Kairos Hipotecario, S.A., Sociedad de Crédito Hipotecario** al 31 de diciembre de 1993.

ERNST & YOUNG


Luis M. Blasco Linares
Socio

Madrid, 29 de julio de 1994

COMISIÓN NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

30 JUN. 1994

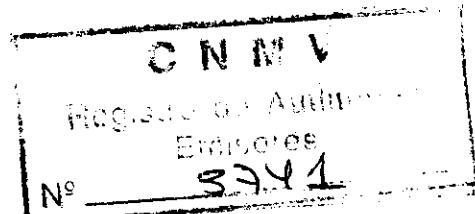
REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1994 2345

INFORME DE AUDITORIA

* * * *

KAIROS HIPOTECARIO
SOCIEDAD DE CREDITO HIPOTECARIO, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado en 31 de diciembre de 1993



 ERNST & YOUNG

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
KAIROS HIPOTECARIO, SOCIEDAD DE
CREDITO HIPOTECARIO, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Kairos Hipotecario, Sociedad de Crédito Hipotecario, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1993, 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. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 3, el trabajo se ha 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.

2. 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 1993, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1993. Con fecha 5 de febrero de 1993 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1992 en el que expresamos una opinión favorable.

3. Incluido en el epígrafe de Inmovilizaciones materiales figura un importe de 98 millones de pesetas correspondiente a inmuebles adjudicados en pago de deudas. Debido a que no hemos dispuesto de tasaciones periciales independientes no hemos podido verificar que los inmuebles mencionados se encuentran contabilizados al menor del valor contable de los activos aplicados a su adquisición o del valor de mercado.

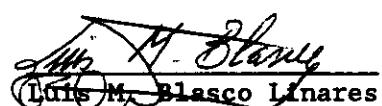
4. De acuerdo con la decisión adoptada en el Consejo de Administración celebrado en el mes de diciembre de 1992, durante el ejercicio 1993 la Entidad ha cesado en la concesión de créditos y avales hipotecarios centrándose su actividad fundamentalmente en la actualidad en gestionar la cartera de créditos concedida y en rentabilizar los excesos de tesorería. Por otra parte es previsible que durante los próximos ejercicios se produzca un incremento significativo de las cancelaciones anticipadas de los préstamos con la consiguiente reducción del margen financiero de la Entidad. Según se indica en la nota 14 de la memoria se han efectuado diversas proyecciones hasta el ejercicio 1996 en base a los que la Entidad estima que no existirán problemas en el reembolso de los débitos pendientes al 31 de diciembre de 1993.

5. El Consejo de Administración celebrado el 31 de marzo de 1994 acordó proceder al estudio y cancelación anticipada de las cédulas hipotecarias y a la aprobación de la fusión de la Entidad con otra sociedad perteneciente al ramo de seguros, en los términos, con el alcance y los efectos que se acuerden en el proyecto de fusión elaborado por los Administradores de ambas sociedades, para su aprobación por las Juntas Generales de las mismas quedando condicionada dicha fusión a la concesión de las preceptivas autorizaciones administrativas por el Banco de España y la Dirección General de Seguros.

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido verificar las tasaciones de los inmuebles adjudicados, expuestas en el párrafo 3, las cuentas anuales del ejercicio 1993 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Kairos Hipotecario, Sociedad de Crédito Hipotecario, S.A. al 31 de diciembre de 1993 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.

7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1993, 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 1993. 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.

ERNST & YOUNG


Luis M. Blasco Linares

KAIROS HIPOTECARIO

SOCIEDAD DE CREDITO HIPOTECARIO, S. A.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid lomo 9151 gen. 7683 de la sección 3 de. Libro de Sociedades, fol. 13, hoja número 863355, inscripción 12. Inscrita en el Registro Especial del Banco de España con el número 29. N.I.F. A-79042370

1222 100-100000
Dr. Apacian

Wolter

CUENTAS ANUALES

Ejercicio 1993



KAIROS HIPOTECARIO SOCIEDAD DE CREDITO HIPOTECARIO, S.A.

Balances de Situación
al 31 de diciembre
(En miles de pesetas)

ACTIVO	1993		1992		1993	1992	
	1993	1992	PASIVO	PASIVO		1993	1992
CAJAS Y DEPÓSITOS EN BANCOS CENTRALES							
Caja	18.340	17.303					
Banco de España	17.594	215					
Otros bancos centrales	17.746	17.068					
-	-	-					
ESTADOS DEL ESTADO							
-	4.000	4.400					
DEPÓSITOS DE CRÉDITO							
-	364.767	230.365					
A la vista	9.767	4.860					
Otras débitos	355.000	225.305					
-	-	-					
CRÉDITOS Sobre CLIENTES							
-	830.887	1.110.728					
DEUDITOS REPRESENTADOS POR VALORES SOCIALESM							
Bonos y obligaciones en circulación							
Papeleras y otros valores							
-	-	-					
OTROS PASIVOS							
-	-	-					
CUENTAS DE PERIODIFICACIÓN							
-	-	-					
PROVISIONES PARA RIESGOS Y CARGAS							
-	-	-					
Fondos de pensiones							
Provisión para impuestos							
Otras provisiones							
-	-	-					
FONDO PARA RIESGOS GENERALES							
-	-	-					
BENEFICIOS DEL EJERCICIO							
-	-	-					
7.234	10.594				12.203	23.956	
Gastos de constitución	2.342	5.316					
Otros gastos amortizables	4.872	5.278					
-	-	-					
ACTIVOS MATERIALES							
-	158.169	33.254					
Terrenos y edificios de uso propio	155.932	23.061					
Otros inmuebles	2.237	4.172					
Habilíetario, instalaciones y otras							
CAPITAL SUSCRITO NO DESBOLSADO							
-	-	-					
ACCIONES PROPIAS							
-	-	-					
OTROS ACTIVOS							
-	13.921	14.455					
CUENTAS DE PERIODIFICACIÓN							
-	-	-					
PROVISIONES DEL EJERCICIO							
-	1.621.797	1.709.259					
TOTAL ACTIVO							
-	7.000	-					
CUENTAS DE ORDEN							
-	-	-					
9							
1/ color							

KAIROS HIPOTECARIO SOCIEDAD DE CREDITO HIPOTECARIO, S.A.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes
a los ejercicios anuales terminados
el 31 de diciembre
(En miles de pesetas)

DEBE	1993	1992	HABER	1993	1992
INTERESES Y CARGAS ASIMILADAS	70.567	67.158	INTERESES Y RENDIMIENTOS ASIMILADOS	160.737	175.294
COMISIONES PAGADAS	1.588	2.821	de los que: De la cartera de renta fija	252	264
PERDIDAS POR OPERACIONES FINANCIERAS	-	-	RENDIMIENTO DE LA CARTERA DE RENTA VARIABLE	-	-
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION	56.044	55.298	De acciones y otros títulos de renta variable	-	-
Gastos de Personal	33.492	34.335	De participaciones	-	-
de los que: Sueldos y salarios	23.118	28.666	De participaciones en el grupo	-	-
Cargas sociales	2.796	4.586	COMISIONES PERCIBIDAS	1.184	4.490
de las que: Pensiones	22.552	20.963	BENEFICIOS POR OPERACIONES FINANCIERAS	-	-
Otros gastos administrativos	-	-	Fondos de insolvencia disponibles	-	-
AMORTIZACION Y SANAMIENTO DE ACTIVOS MATERIALES	6.870	6.539	Fondo saneamiento immobilizado financiero disponible	-	-
E INMATERIALES	-	-	OTROS PRODUCTOS DE EXPLOTACION	1.869	2.207
OTRAS CARGAS DE EXPLOTACION	-	-	BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS	-	-
AMORTIZACION Y PROVISIONES PARA INSOLVENCIAS	9.369	9.536	PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
SANAMIENTO DE IMMobilIZACIONES FINANCIERAS	-	-	PERDIDAS DEL EJERCICIO	-	-
QUEBRANTOS EXTRAORDINARIOS	578	1.569			
DOTACION AL FONDO PARA RIESGOS GENERALES	-	-			
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	18.774	39.070			
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	6.571	15.112			
BENEFICIO DEL EJERCICIO	12.203	23.958			
TOTAL DEBE	163.790	181.991	TOTAL HABER	163.790	181.991

1.000

KAIROS HIPOTECARIO

KAIROS HIPOTECARIO SOCIEDAD
DE CREDITO HIPOTECARIO, S.A.

Memoria

Ejercicio 1993

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

17. Diciembre
Kairos Hipotecario, Sociedad de Crédito Hipotecario, Sociedad Anónima, se constituyó en Madrid el 29 de noviembre de 1988, bajo la denominación de Caja Hipotecaria Regional, Sociedad de Crédito Hipotecario, Sociedad Anónima, cambiando su denominación social por la de Centro Hipotecario Regional, Sociedad de Crédito Hipotecario, Sociedad Anónima, con fecha 14 de marzo de 1989, siendo modificada por la actual con fecha 21 de junio de 1990.

17. Diciembre
La Sociedad está inscrita en el Registro Especial del Banco de España con el número 29, y comenzó las actividades propias de su objeto social en el mes de marzo de 1989.

17. Diciembre
El domicilio social se encuentra en Las Rozas, Madrid, Ctra. de las Rozas a El Escorial Km. 0,300.

17. Diciembre
Los Estatutos de la Sociedad, adaptados al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas del 22 de diciembre de 1989, establecen el siguiente objeto social:

La concesión de créditos y avales hipotecarios para la financiación de la construcción, rehabilitación, adquisición de viviendas y obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos industriales y comerciales, y cualquier otra obra o actividad.

- La emisión de cédulas, bonos y participaciones hipotecarias.
- La contratación de depósitos a plazo, de ahorro vinculado.

17. Diciembre
La Sociedad se encuentra sujeta a la normativa legal establecida básicamente por la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, que la desarrolla.

MX

/collar

9
K

KAIROS HIPOTECARIO

Algunos de los aspectos sujetos a normas legales vigentes que regulan la actividad de las Sociedades de Crédito Hipotecario, son los siguientes:

1. Coeficiente de Caja

Mantenimiento de un porcentaje mínimo sobre los recursos captados por terceros, en el Banco de España para la cobertura del Coeficiente de Caja, que se situaba, al 31 de diciembre de 1993, en el 2% de los pasivos computables a tal efecto en cuenta corriente no remunerada en el Banco de España.

2.

Provisión Genérica para Insolvencias

De acuerdo con la Circular 4/1991 del Banco de España, se procede a la dotación de la Provisión Genérica de Insolvencias, correspondiente al 0,5% de la inversión crediticia.

3.

Coeficiente de Recursos Propios

Mantenimiento de unos Recursos Propios mínimos en función de la composición de los activos.

De acuerdo con la composición de los activos de la Sociedad, los recursos propios mínimos necesarios ascienden a 54 millones de pesetas, existiendo por tanto un exceso de 722 millones (véase nota 12). No obstante lo anterior, según el Real Decreto 771/89 de 23 de junio las Sociedades de Crédito Hipotecario deben tener un capital social mínimo de 500 millones de pesetas.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de KAIROS HIPOTECARIO, SOCIEDAD DE CREDITO HIPOTECARIO, SOCIEDAD ANONIMA, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia de contabilidad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. Las mencionadas cuentas anuales, se encuentran pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas. No obstante, se espera la correspondiente aprobación sin que se produzcan modificaciones.

b)

Presentación de la información

La Sociedad presenta sus cuentas anuales para el ejercicio 1993, según las estructura establecida por la Circular 4/1991 del Banco de España.

9
K

KAIROS HIPOTECARIO

SOCIEDAD DE CREDITO HIPOTECARIO, S. A.

Dichas Cuentas Anuales recogen la provisión para el Impuesto sobre Sociedades, considerando éste como un gasto del ejercicio y no como distribución del resultado, de acuerdo con la Ley General de Sociedades Anónimas y la Circular 4/1991 del Banco de España.

3. DISTRIBUCION DE LOS RESULTADOS

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la distribución de resultados que se indica a continuación:

	<u>Miles de pesetas</u>
Reserva legal	1.220
Dividendos	<u>10.983</u>
	12.203

4. PRINCIPIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

Los criterios aplicados en relación con las distintas partidas, son los siguientes:

a) Activos inmateriales

Corresponden a gastos de constitución, primer establecimiento, ampliación de capital, así como los de inversión en programas y sistemas informáticos, estos últimos sólo hasta el ejercicio 1991, ya que a partir de esta fecha se han considerado gasto del ejercicio en que se producen, de acuerdo con lo establecido en la Circular 4/1991 del Banco de España, y se encuentran valorados por su coste de adquisición, netos de su amortización, la cual se efectúa como sigue:

- Gastos de constitución y Primer establecimiento

Dado que se trata de gastos producidos antes de la entrada en vigor de la nueva Ley de Sociedades Anónimas, estos gastos se están amortizando linealmente en un plazo de diez años contados a partir de la fecha de adquisición. El efecto que supondría la amortización en un periodo de cinco años no afectaría significativamente a las cuentas anuales.

- Gastos de Ampliación de Capital

Se amortizan linealmente en un plazo de cinco años a partir del momento en que se producen.



- Aplicaciones Informáticas

Se amortizan linealmente en un plazo de cinco años a partir de la fecha de adquisición, al haber sido consideradas necesarias, en su día, para la puesta en marcha de la Entidad.

b) Gastos Financieros Diferidos y de Emisión de Títulos

Corresponden a los gastos de la primera emisión de Cédulas Hipotecarias y se amortizan en el plazo de duración de dicha emisión, que asciende a cinco años. De acuerdo con la Circular 4/1991 del Banco de España, estos gastos se contabilizan en el Epígrafe de Cuentas de Periodificación de Activo. (Véase nota 11)

c) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran en el periodo en que se devengan con independencia del momento en el que se produce el correspondiente cobro o pago.

d) Inversiones Crediticias

Corresponden a los préstamos hipotecarios concedidos por la Sociedad. Estos activos aparecen contabilizados por la parte desembolsada pendiente de vencer, registrándose los préstamos formalizados y los aprobados pendientes de entrega así como los aprobados pendientes de formalizar como compromisos. Al 31 de diciembre de 1993 no existe ningún compromiso por préstamos aprobados pendientes de formalización.

La dotación neta para insolvencias registrada durante el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 1993 ha ascendido a 9.369.000 pesetas aproximadamente. Dicho importe, incluye la provisión genérica establecida por el Banco de España en su circular 4/1991.

e) Inmovilizado material

Recoge principalmente los inmuebles adquiridos en concepto de pago de deudas, que se encuentran contabilizados por el menor importe entre los siguientes: importe de la deuda impagada o el valor de tasación del inmueble. En estos momentos se está gestionando la venta de las citadas fincas.

Recoge asimismo, equipos para proceso de información, que se presentan registrados a su coste de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada.

Los gastos de mantenimiento son cargados al ejercicio en que se incurren.

La depreciación se calcula linealmente a partir del momento de su adquisición en función de los años de vida útil estimada para los diferentes elementos del activo mediante la aplicación para los equipos informáticos de un porcentaje del 20% anual.

Los inmuebles adquiridos en concepto de pago de deuda, de acuerdo con la Circular 4/1991 del Banco de España no se amortizan porque al 31 de diciembre de 1993 no habían transcurrido dos años desde la fecha de su adjudicación.

f) Cédulas Hipotecarias y Pagarés

En el epígrafe de Valores Negociables se recogen la primera Emisión de Cédulas Hipotecarias y de Pagarés, contabilizadas por su valor de reembolso y con la aplicación del método financiero para el cálculo de los intereses devengados en el periodo.

g) Impuesto sobre Sociedades

Tal y como se ha expuesto la Entidad registra como gasto el Impuesto sobre Sociedades devengado en el ejercicio, que se obtiene en función del resultado del mismo y considerando las diferencias permanentes entre el resultado contable y el resultado fiscal (base imponible del impuesto). El tipo de gravamen aplicado ha sido el 35%. Las diferencias entre el Impuesto sobre Sociedades a pagar y el gasto por dicho impuesto, originadas por las diferencias temporales de imputación, se registran como impuesto sobre beneficios anticipado o diferido, según corresponda.

5. CAJA Y DEPOSITOS EN BANCOS CENTRALES

La composición de este epígrafe es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Caja	594
Banco de España	<u>17.746</u>
	18.340

El saldo mantenido en cuenta corriente en el Banco de España se encuentra afecto al cumplimiento del primer tramo de Coeficiente de Caja fijado por la Circular 10/1993 de 17 de septiembre del Banco de España en el 2% de los recursos computables a tal efecto. Dicho tramo, no se encuentra remunerado.

Molera

g

K

6. DEUDAS DEL ESTADO

El detalle al 31 de diciembre de 1993 es como sigue:

Miles de pesetas

Certificados del Banco de España	4.000
----------------------------------	-------

D. Blas

Los Certificados del Banco de España, fueron suscritos en el mes de marzo de 1990 de conformidad con la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 21 de febrero de 1990 y la Circular 2/90 del Banco de España, para la cobertura del segundo tramo del Coeficiente de Caja. Dicho segundo tramo, se fijó en el 12% de los recursos computables calculados sobre la media de los que fueron efectivamente computados a efectos del coeficiente en los meses de octubre, noviembre y diciembre de 1989 y enero de 1990, estando remunerados al 6% anual.

V. G.

Los vencimientos están comprendidos entre marzo de 1993 y septiembre del 2000. Durante el ejercicio 1994 se producirán vencimientos por importe de 430.000 pesetas aproximadamente.

7. ENTIDADES DE CREDITO

La composición de este epígrafe es como sigue:

Miles de pesetas

Bancos	9.767
Activos financieros	<u>355.000</u>
	364.767

J.

Los saldos en Bancos y Cajas de Ahorro son depósitos a la vista, estando remunerados entre el 5 y el 5,91% de interés nominal.

MX

La composición del saldo de Activos financieros con compromiso de reventa es como sigue:

Entidad	Importe 31.12.93	Fecha inicio	Fecha vencimiento	Interés
Eurodepósitos	345.000.000	27.12.93	04.01.94	9,3%
Deuda Pública	<u>10.000.105</u>	27.12.93	04.01.94	9,3%
	355.000.105			

Al 31 de diciembre de 1993 los intereses devengados pendientes de vencimiento ascienden a 447.000 pesetas, aproximadamente, y se encuentran registrados en el epígrafe "Cuentas de periodificación" del activo del balance de situación adjunto.

8. CREDITOS SOBRE CLIENTES

La composición de este epígrafe del balance de situación es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Deudores con Garantía Hipotecaria	757.928
Deudores a la vista y varios	5.062
Activos dudosos	82.600
Fondo Genérico de Provisión de Insolvencias	(4.324)
Fondo Específico de Provisión de Insolvencias	<u>(10.379)</u>
	830.887

La rentabilidad media de la cartera de créditos ha sido del 14,88%.

El detalle de los Préstamos Hipotecarios por plazos residuales de vencimiento es como sigue:

	<u>Millones de pesetas</u>
Vencido y a la vista	88
Hasta 3 meses	7
De 3 meses a 1 año	23
De 1 a 5 años	18
Más de 5 años	<u>710</u>
	846

La cartera de préstamos está afectada por la primera Emisión de Cédulas Hipotecarias por un importe de 714 millones de pesetas (ver nota 14).

KAIROS HIPOTECARIO

El movimiento del Fondo de provisión para insolvencias en el ejercicio 1993 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo al 31.12.92	20.263
Dotación del ejercicio 1993	10.832
Recuperaciones	(1.463)
Traspaso al fondo de saneamiento del inmovilizado (ver nota 9)	(14.929)
Saldo al 31.12.93	14.703

9. ACTIVOS INMATERIALES

La composición neta de este epígrafe y los movimientos de las diferencias cuentas durante el ejercicio son los siguientes:

	<u>Miles de pesetas</u>
Gastos de constitución	1.724
Gastos de primer establecimiento	1.068
Gastos de ampliación de capital	3.510
Aplicaciones informáticas	932
	7.234

El movimiento de estas cuentas durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>			
	<u>Gastos de constitución</u>	<u>Gastos de primer establecimiento</u>	<u>Gastos de ampliación de capital</u>	<u>Aplicaciones informáticas</u>
Saldo al 31.12.92	2.067	1.264	5.278	1.985
Adiciones	-	-	-	-
Amortizaciones	(343)	(196)	(1.626)	(1.053)
Otros	-	-	(142)	-
Saldo al 31.12.93	1.724	1.068	3.510	932



10. ACTIVOS MATERIALES

El detalle del inmovilizado material al 31 de diciembre de 1993 es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>		
	<u>Coste</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Neto</u>
Inmuebles	170.880	-	170.880
Mobiliario	730	(176)	554
Informática	8.212	(6.528)	1.684
Fondo de saneamiento de inmovilizado	-	-	(14.929)
	179.822	(6.704)	158.189

La totalidad del saldo reflejado en el epígrafe de Inmuebles, se corresponde con la adjudicación de bienes en concepto de pago de deudas. En uno de los inmuebles citados anteriormente se sigue, en la actualidad, procedimiento de desahucio.

El movimiento de las diferentes cuentas ha sido el siguiente:

<u>Coste</u>	<u>Inmueble</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Informática</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31.12.92	29.082	730	8.211	38.023
Altas	141.799	-	-	141.799
Bajas	-	-	-	-
Saldo al 31.12.93	170.881	730	8.211	179.822
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo al 31.12.92	-	103	4.666	4.769
Dotaciones	-	73	1.862	1.935
Saldo al 31.12.93	-	176	6.528	6.704
<u>Fondo de saneamiento</u>				
	(14.929)	-	-	(14.929)
<u>Neto</u>	<u>155.952</u>	<u>554</u>	<u>1.683</u>	<u>158.189</u>

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 1993 la Entidad ha procedido a la adjudicación en pago de deudas de 8 inmuebles habiendo constituido un fondo de saneamiento del inmovilizado por 14.929.000 pesetas aproximadamente, creado mediante el traspaso desde el fondo de insolvencias (ver nota 8) de acuerdo con la Norma Tercera de la Circular 4/91. De las anteriores adjudicaciones al 31 de diciembre de 1993, tres de las mismas se encontraban pendientes de inscribir. Asimismo, para todas las anteriores adjudicaciones se cuenta con la tasación inicial de los bienes correspondientes al inicio de la operación.

11. CUENTAS DE PERIODIFICACION DE ACTIVO

El detalle de este epígrafe del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 1993 es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Intereses anticipados de recursos tomados a descuento	211.537
Devengos de productos no vencidos	7.915
Gastos financieros diferidos y de emisión de títulos	5.007
	<u>224.459</u>

Intereses anticipados de recursos tomados a descuento recoge la parte pendiente de devengo de los intereses correspondientes a las cédulas hipotecarias y los pagarés emitidos por la Entidad de acuerdo con el siguiente detalle:

	<u>Miles de pesetas</u>	<u>Cédulas</u>	<u>hipotecarias</u>	<u>Pagarés</u>	<u>Total</u>
Valor nominal	714.279	17.623	731.902		
Valor efectivo	<u>392.000</u>	<u>10.000</u>	<u>402.000</u>		
Intereses anticipados	322.279	7.623	329.902		
Intereses devengados al 31 de diciembre de 1993	<u>116.400</u>	<u>1.965</u>	<u>118.365</u>		
Intereses pendientes de devengo	205.879	5.658	211.537		

KAIROS HIPOTECARIO

El detalle de la rúbrica "Devengo de productos no vencidos" es el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
De créditos sobre clientes	7.008
De cuentas con bancos	400
De activos financieros	447
De certificados del Banco de España	<u>60</u>
	7.915
	<u> </u>

P. D. Marín
Los gastos financieros diferidos y de emisión de títulos corresponden a los gastos de la emisión de Cédulas Hipotecarias y de acuerdo con la normativa del Banco de España se clasifican en esta rúbrica.

12. FONDOS PROPIOS

El detalle de los recursos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 1993, es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Capital social	700.000
Prima de emisión de acciones	45.000
Reserva legal	12.901
Reservas voluntarias	25.032
Beneficio ejercicio	<u>12.203</u>
	795.136
	<u> </u>

H. J.
El movimiento durante el ejercicio 1993 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>	<u>Prima</u>	<u>Reserva</u>	<u>Resultado</u>
	<u>Capital suscrito</u>	<u>emisión acciones</u>	<u>legal</u>	<u>ejercicio 1992</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1992	700.000	45.000	8.993	25.032
Distribución resultado 1992	-	-	3.908	(3.908)
Dividendos	-	-	-	<u>(20.505)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1993	700.000	45.000	12.901	25.032
	<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>

Icar/ha



El capital social al 31 de diciembre de 1993, está compuesto por 700.000 acciones nominativas ordinarias de 1.000 pesetas de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, no estando admitidas a cotización oficial.

Pl. Alfonso
A la fecha de cierre del ejercicio, los principales accionistas eran los siguientes:

<u>Accionista</u>	<u>%</u>	<u>Participación</u>
Crédit Mutuel de Bretagne	31,79	
Kairos Seguros y Reaseguros	20,36	
Friend's Provident Holdings España, S.A.	14,29	
Eurosai Finanziaria Di Partipazioni	14,29	
Caja Vital Kutxa	5,71	
Caja España	5,43	
Resto de accionistas con menos del 5%	8,13	
	100,00	

Pl. Alfonso
Con fecha 24 de junio de 1993 la Junta General de Accionistas autorizó al Consejo de Administración para la adquisición derivada de acciones propias de la Entidad hasta el límite del 5% del capital social al precio mínimo y máximo de adquisición de 1.093,94 y 2.000 pesetas respectivamente por acción, durante un plazo de 18 meses.

Reserva legal

Pl. Alfonso
Conforme a la legislación vigente deberá dotarse a esta reserva una cifra igual al 10% del beneficio hasta que dicha reserva alcance al menos el 20% del capital social. La reserva legal mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas si no existen otras reservas disponibles para este fin y para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado.

Pl. Alfonso
Al 31 de diciembre de 1993 la reserva legal no cubre el mínimo marcado por la legislación vigente.

Prima de Emisión de Acciones

Pl. Alfonso
El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Otras reservas

Corresponden a reservas voluntarias y son de libre disposición.

P. Blasius
La normativa de vigor recogida en la Ley 13/1992 de 1 de junio de Recursos propios y supervisión en base consolidada de las Entidades Financieras desarrollada por el RD 1343/1992 de 6 de noviembre y la Circular 5/1993 de 26 de marzo del Banco de España establece que las entidades de crédito deberán mantener en todo momento un volumen suficiente de recursos propios en relación con las inversiones realizadas y los riesgos asumidos.

Los recursos propios computables y los necesarios al 31 de diciembre de 1993 ascendían a 776 y 54 millones de pesetas respectivamente.

13. DEBITOS A CLIENTES

La composición del saldo al 31 de diciembre de 1993 es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Depósitos Ahorro - Vivienda	365
Depósitos a Plazo Fijo	75.212
Acreedores Administraciones Públicas	
Españolas	<u>12.604</u>
	88.181
	<u>_____</u>

V
El detalle por vencimiento de los Depósitos a Plazo Fijo es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Hasta 12 meses	18.212
Entre 1 y 5 años	<u>57.000</u>
	75.212
	<u>_____</u>

MK
El saldo de "Acreedores Administraciones Públicas Españolas", contiene la provisión para el Impuesto de Sociedades correspondiente a 1993 y otros saldos acreedores con la Administración Pública (ver detalle en Nota 16).

14. DEBITOS REPRESENTADOS POR VALORES NEGOCIAZBLES

La composición del saldo de este capítulo es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Pagarés	17.623
Cédulas Hipotecarias	<u>714.279</u>
	731.902

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1993 no se ha producido ningún movimiento en esta rúbrica del balance de situación.

Las Cédulas Hipotecarias aparecen contabilizadas por su valor de reembolso, siendo sus principales características el ser una emisión cupón cero de títulos al portador, de un importe nominal de 1.000.000 de pesetas, a un tipo de interés fijo del 12,75% y un plazo de amortización de 5 años, que finaliza el 31 de octubre de 1996.

El valor de Emisión de las Cédulas Hipotecarias asciende a 392 millones de pesetas, apareciendo contabilizado la diferencia entre dicho importe y el valor de reembolso de las mismas, neto de los intereses devengados, en el Epígrafe de "Cuentas de Periodificación" (ver Nota 11).

Conforme a lo establecido por la Ley 2/1981 de 25 de marzo y el R.D. 685/1982 del 17 de marzo que la desarrolla, el importe de la Emisión queda garantizado por la cartera de préstamos hipotecarios de la Sociedad.

Los pagarés aparecen contabilizados por su valor de reembolso y corresponde a una Emisión de 500 millones de pesetas, autorizada por el Banco de España y la Comisión Nacional del Mercado de Valores en el mes de febrero de 1992.

Su valor nominal asciende a 10 millones de pesetas, estando contabilizada la diferencia entre dicho importe y el valor de reembolso, neto de los intereses devengados, en el Epígrafe de "Cuentas de Periodificación" (Ver Nota 11). Su vencimiento está fijado asimismo en el año 1996.

De acuerdo con diversos estudios y proyecciones realizados no se estima que puedan existir problemas en el reembolso de estos débitos a su vencimiento.

15. CUENTAS DE PERIODIFICACION DE PASIVO

El detalle de este Epigrafe al 31 de diciembre de 1993 es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Devengos de Costes no Vencidos	
Cédulas Hipotecarias	3.472
Depósitos a plazo fijo	393
Pagarés	737
Cuentas de ahorro-vivienda	393
Gastos Devengados no vencidos	4.602

De acuerdo con la Circular 4/1991 del Banco de España los intereses devengados no vencidos de las Cédulas Hipotecarias y Pagarés aparecen neteados en la Cuenta "Intereses Anticipados de Recursos Tomados a Descuento" en el Epigrafe de "Cuentas de Periodificación de Activo" (ver Nota 11).

16. SITUACION FISCAL

Según las disposiciones legales, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cinco años.

Kairos Hipotecario, Sociedad de Crédito Hipotecario, S.A. tiene pendientes de inspección todos los impuestos a que está sometida desde el inicio de sus operaciones. No existen contingencias de importe significativo que pudieran derivarse de los años abiertos a inspección.

Situación de las Cuentas con Administraciones Públicas

La composición de estas cuentas al 31 de diciembre de 1993 es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>Saldo deudor</u>	<u>Saldo acreedor</u>
Saldo con la Seguridad Social	-	131
Retenciones por IRPF	-	1.989
Retenciones por IRC	-	122
Pagos a cuenta del II.SS	5.530	-
Retenciones a cuenta del II.SS	155	-
Provisión II.SS	-	10.362
Impuesto de Sociedades Anticipado	6.997	-
	<u>12.682</u>	<u>12.604</u>
	<u>—————</u>	<u>—————</u>

Los importes deudores con Hacienda Pública, se encuentran incluidos en el epígrafe de "Otros Activos" del balance de situación adjunto.

La conciliación entre el resultado contable, antes de impuestos, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>		
	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Saldo</u>
Resultado contable 1993	-	-	18.773
Diferencias permanentes	-	-	-
Resultado contable ajustado	-	-	18.773
Diferencias temporales	10.832	-	10.832
Base Imponible	-	-	29.605

	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>Impuesto devengado</u>	<u>Impuesto a pagar</u>
Cuota 35%		
s/Resultado contable ajustado	6.571	-
s/Base Imponible	-	10.362
Deducciones	—	—
Total	6.571	10.362
	<u>—————</u>	<u>—————</u>

La diferencia entre el Impuesto devengado y el Impuesto a pagar se encuentra contabilizado como saldo deudor con la Hacienda Pública, correspondiendo a diferencias temporales de imputación.



17. INGRESOS Y GASTOS

Intereses y rendimientos asimilados

La composición del saldo es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Banco de España	252
Entidades de Crédito	32.398
Deudores con Garantía Hipotecaria	<u>128.087</u>
	160.737

Intereses y cargas asimiladas

El detalle de este Epígrafe es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Entidades de Crédito	15
Depósitos a plazo y cuentas de ahorro	11.707
Títulos hipotecarios	57.491
Pagarés	<u>1.354</u>
	70.567

Gastos Generales de Administración

Al 31 de diciembre de 1993, la composición del saldo es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Personal	33.492
Alquileres	3.827
Comunicaciones	1.431
Gastos de representación	1.453
Honorarios profesionales	5.611
Impresos y material oficina	743
Mecanización	2.916
Otros gastos	<u>6.571</u>
	56.044

Personal

Al 31 de diciembre de 1993 únicamente existe un empleado en la Sociedad. El número medio de empleados durante el ejercicio 1993 ha sido de 3.

18. REMUNERACIONES DE CONSEJEROS

No han existido remuneraciones satisfechas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1993 al conjunto de los miembros del Consejo de Administración.

19. OPERACIONES CON SOCIEDADES VINCULADAS

El detalle de las operaciones realizadas con Sociedades Vinculadas es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Kairos, S.A.	5.931
- Dividendos año 1992	4.082
- Intereses de IRPF	1.054
- Rappel por operaciones de pasivo captadas	195
- Seguros intermediados	<u>600</u>
Kairos Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	13.102
- Dividendos	21
- Servicios generales	13.081
	19.033
	<u> </u>

Las operaciones mantenidas con Kairos, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. hacen referencia a los seguros de incendio y multirriesgo hogar contratados por los titulares de los préstamos hipotecarios y a los gastos de alquiler y otros servicios que le han sido facturados a la Sociedad por el uso de los locales propiedad de Kairos, S.A.

20. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 1993 se encontraba vigente un aval por 7 millones de pesetas para garantizar la ejecución de una sentencia en la reclamación seguida contra un deudor en un procedimiento declarativo. Dicho aval ha sido cancelado con posterioridad al cierre del ejercicio.

21. ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE FONDOS

	<u>Miles de pesetas</u>		<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>	<u>1993</u>	<u>1992</u>
1. Recursos aplicados en las operaciones	-	-	1. Recursos generados de las operaciones	28.442 40.557
2. Reembolso de participaciones en el capital	-	-	2. Aportaciones externas al capital	-
2.1 Por reducción del capital	-	-	2.1 En emisión de acciones, cuotas participativas o aportaciones	-
2.2 Por adquisición de acciones propias	-	-	2.2 Conversión en acciones de títulos de renta fija	-
3. Títulos subordinados emitidos (Disminución neta)	-	-	2.3 Títulos de acciones propias	-
4. Inversión menos financiación a Banco de España y ECA (Variación neta)	135.439	-	3. Títulos subordinados emitidos (Incremento neto)	-
5. Inversión crediticia (Incremento neto)	-	194.610	4. Inversión menos financiación en Banco de España y ECA (Variación neta)	117.451
6. Títulos de renta fija (Incremento neto)	-	-	5. Inversión crediticia (Variación neta)	285.402
7. Títulos de renta variable no permanente (Incremento neto)	-	-	6. Títulos de renta fija (Variación neta)	400
8. Acreedores (Disminución neta)	79.413	-	7. Títulos de renta variable no permanente (Incremento neto)	-
9. Empréstitos (Disminución neta)	-	-	8. Acreedores (Incremento neto)	29.892
10. Adquisición de inversiones permanentes	-	-	9. Empréstitos (Incremento neto)	10.000
10.1 Compra de participaciones	-	-	10. Venta de inversiones permanentes	
10.2 Compra de elementos de inmovilizado material e inmaterial	141.801	30.566	10.1 Venta de participaciones en empresas del Grupo y Sociedades	-
11. Otros conceptos activos menos pasivos (Variación neta)	-	-	10.2 Venta de elementos de Inmovilizado material e inmaterial	8.500
			11. Otros conceptos activos menos pasivos (Variación neta)	42.409 18.776
TOTAL APLICACIONES	356.653	225.176	TOTAL ORIGENES	356.653 225.176

La conciliación entre los recursos generados de las operaciones y el resultado contable es la siguiente:

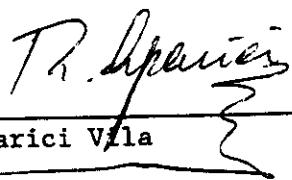
	<u>Miles de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Resultado contable	12.203	23.958
Dotaciones netas a los fondos de insolvencia	9.369	9.536
Amortización del inmovilizado	6.870	6.539
Beneficio en enajenación de inmovilizado	-	524
	28.442	40.557
	<hr/>	<hr/>

Las adjudicaciones de inmuebles en pago de deudas se han considerado como adquisiciones de Inversiones permanentes en los estados adjuntos.

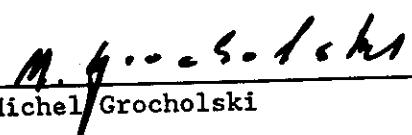
KAIROS HIPOTECARIO

Las cuentas anuales incluidas en las páginas 1 a 24, fueron aprobadas junto con el informe de gestión que se adjunta en la reunión del Consejo de Administración de fecha 31 de marzo de 1994. En su conformidad firman las presentes cuentas anuales:

D. Rafael Aparici Vila



D. Michel Grocholski



D. Fabrizio Pellegrini Quarantotti

D. Erns Jansen

D. Juan Carlos Alba

D. Juan Bravo Casado
Secretario del Consejo

Los Administradores que no han firmado la aprobación de las presentes Cuentas Anuales estuvieron ausentes en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 31 de marzo de 1994.



KAJROS HIPOTECARIO

SOCIEDAD DE CREDITO HIPOTECARIO, S. A.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 9151 folio 13, hoja número 86355, inscripción 12.
Inscrita en el Registro Especial del Banco de España con el número 29. N.I.F. A-79042370

P. García

INFORME DE GESTION EJERCICIO 1993

MT

l. rodríguez

G 

KAIROS HIPOTECARIO

KAIROS HIPOTECARIO, S.C.H., S.A.

Informe de Gestión

Ejercicio 1993

Para analizar la situación de KAIROS HIPOTECARIO, hay que partir de las siguientes premisas de funcionamiento:

Paralización de la actividad de la Sociedad en lo referente a la concesión de préstamos.

Paralización de cualquier tipo de inversión en activos fijos a largo plazo, modernización de los sistemas informáticos existentes o contratación de nuevo personal.

La Sociedad cuenta con un solo empleado. El resto del personal pertenece a la nómina de KAIROS SEGUROS en comisión de servicios.

CARTERA CREDITICIA

La cartera crediticia estaba compuesta a 31 de diciembre de 1993, por 108 préstamos con un volumen total de crédito concedido neto de 830 millones de pesetas.

En el ejercicio 1994 será decisivo en el mercado hipotecario español pues a partir de la entrada en vigor de lo que hoy es el anteproyecto de Ley sobre subrogación y modificación de Créditos Hipotecarios, la cancelación de hipotecas y la suscripción de una nueva se considerará un sólo acto jurídico, con la consiguiente reducción de costes. Adicionalmente el Anteproyecto de ley opta por limitar al 1% la comisión que paga por la amortización anticipada en los casos de subrogación e igualmente se rebajan los gastos notariales y registrales y se exime del impuesto de actos jurídicos documentados.

El tipo de interés medio de KAIROS HIPOTECARIO es del 17,30% al 31 de diciembre de 1993, el mercado en la actualidad está ofreciendo tipos de interés más moderados.

El 92% de los préstamos vivos de KAIROS HIPOTECARIO al 31 de diciembre de 1993 tienen un tipo de interés variable, sobre el tipo de referencia a un año incrementado en 2,5 puntos de los siguientes bancos: B.B.V., Santander, Sabadell, B.C.H. y Banesto.

A 31.12.93 el tipo de interés medio a un año, de estos Bancos, comunicado por el Banco de España es del 13,55% en cuotas atrasadas.

KAIROS HIPOTECARIO

CREDITOS MOROSOS

P. Alarcos
Debido a la paralización de concesión de préstamos hipotecarios y la cancelación anticipada de los ya existentes la morosidad está experimentando un crecimiento respecto a la Cartera Viva. Sin embargo, las garantías hipotecarias cubren en su mayoría el riesgo de la inversión crediticia.

INGRESOS DE LA TESORERIA

P. Alarcos
La mayor parte de las disponibilidades financieras se están colocando en el mercado de capitales a un plazo que oscila entre una semana y quince días. Se está observando un descenso continuado de los tipos de interés durante este año.

GASTOS DE EXPLOTACION

P. Alarcos
Durante 1993 los gastos de explotación se han visto afectados por dos partidas excepcionales que son las siguientes:

- Indemnización del anterior director general.
- Contrato Genesis Corporations.

H
Por ello, y por la disminución de los gastos de personal en 1993, los gastos de explotación disminuirán aproximadamente en un 25% en el próximo ejercicio.

PROCEDIMIENTOS JUDICIALES

H
Con la reforma del Reglamento hipotecario a partir del R.D. 290/92, de 27 de marzo, ha supuesto una agilización en la adjudicación de viviendas por parte del acreedor hipotecario, los procedimientos utilizados durante 1993, se han fundamentado jurídicamente en el artículo 235 del Reglamento Hipotecario, y de los cuales todos están totalmente incluidos en cuanto a la adquisición de la Propiedad.

INMUEBLES ADJUDICADOS

Los inmuebles adjudicados en pago de deudas a 31 de diciembre de 1993 asciende a 156 millones de pesetas netos y corresponden a 13 viviendas cuyo Valor de Tasación asciende a 268 millones de pesetas.

De esta diferencia de 112 millones, 70 millones corresponde a un sólo inmueble sobre el cual ya se ha formalizado una transacción extrajudicial en el primer trimestre de 1994.

31 de marzo de 1994

D. Rafael Aparici Vila

D. Michel Grocholski

D. Fabrizio Pellegrini Quarantotti

D. Ernst Jansen

D. Juan Carlos Alba

D. Fernando Jiménez Sánchez-Escariche

D. Juan Bravo Casado
Secretario del Consejo