

C N M V

Registro de Auditorías

Emisores

Nº

3849

**INFORME DE AUDITORIA
DE CUENTAS ANUALES**COMISION NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES

- 9 ENE. 1995

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 1995 00315

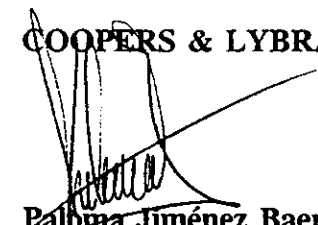
A los Accionistas de
AIG Finanzas, S.A.C.H.

Hemos auditado las cuentas anuales de **AIG Finanzas, S.A. de Crédito Hipotecario** (en adelante **AIG Finanzas, S.A.C.H.**) 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 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 y de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 1993, las correspondientes al ejercicio anterior y, adicionalmente, la mayor parte de las correspondientes a la memoria. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales de 1993. Con fecha 30 de mayo de 1993 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 1992 en el que expresamos una opinión sin salvedades.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1993 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **AIG Finanzas, S.A.C.H.** 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.

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.

COOPERS & LYBRAND, S.A.
Paloma Jiménez Baena
Madrid, 24 de mayo de 1994

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Balances de situación al 31 de diciembre de 1993 y 1992
(expresados en millones de pesetas)

A C T I V O		1993	1992	P A S I V O		1993	1992
Caja y depósitos en bancos centrales		29	81	Entidades de crédito		4.312	4.367
Banco de España		29	81	A plazo o con preaviso		4.312	4.367
Entidades de crédito		4	5	Débitos a clientes		15	413
A la vista		4	5	Depósitos de ahorro		4	2
Créditos sobre clientes		6.385	6.743	Otros débitos		11	411
Participaciones en empresas del grupo		10	10	Débitos representados por valores negociables		1.018	1.183
Otras		10	10	Bancos y obligaciones en circulación		1.018	1.018
Activos materiales		47	25	Pagarés y otros valores		-	165
Mobiliario, instalaciones y otros		47	25	Otros pasivos		41	23
Capital suscrito no desembolsado		-	75	Cuentas de periodificación		108	158
Resto		-	75	Beneficio del ejercicio		63	-
Otros activos		6	217	Capital suscrito		2.400	2.400
Cuentas de periodificación		572	484	Resultados de ejercicios anteriores		(904)	(414)
Pérdidas del ejercicio		-	490				
		<u>7.053</u>	<u>8.130</u>				
TOTAL ACTIVO				TOTAL PASIVO		<u>7.053</u>	<u>8.130</u>
Operaciones de futuro		1.000	-	Cuentas de orden		3.409	-
Otras cuentas de orden		<u>2.409</u>	-				
TOTAL		<u>10.462</u>	<u>-</u>	TOTAL		<u>10.462</u>	<u>-</u>

AIG FINANZAS, S.A.C.H.

**Cuentas de pérdidas y ganancias
para los ejercicios anuales terminados
al 31 de diciembre de 1993 y 1992
(expresadas en millones de pesetas)**

DEBE	1993	1992	HABER	1993	1992
Intereses y cargas asimiladas	716	699	Intereses y rendimientos asimilados	884	838
Comisiones pagadas	7	12	Comisiones percibidas	16	11
Gastos generales de administración	191	366	Beneficio por operaciones financieras	9	-
Gastos de personal	131	149	Fondos de insolvencia disponibles	23	-
Otros gastos administrativos	60	217			
Amortización y saneamiento de activos materiales e inmateriales	5	14			
Amortizaciones y provisiones para insolvencias	-	205			
Quebrantos extraordinarios	-	43	Beneficios extraordinarios	50	-
Beneficio del ejercicio	63	-	Pérdidas del ejercicio	-	490
TOTAL	<u>982</u>	<u>1.339</u>	TOTAL	<u>982</u>	<u>1.339</u>

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

1. Actividad de la empresa

AIG Finanzas, S.A. de Crédito Hipotecario (en adelante AIG Finanzas S.A.C.H.), tiene como objeto único la realización de las siguientes actividades u operaciones:

- La concesión de créditos y avales hipotecarios para la financiación de la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales, y cualquiera otra obra o actividad.
- La emisión de cédulas, bonos y participaciones hipotecarias.
- La contratación de depósitos a largo plazo y de ahorro vinculado.
- Las operaciones accesorias o complementarias de las anteriores, siempre que sean estrictamente necesarias para conseguir el objeto social.

Sus principales oficinas están ubicadas en Madrid, así como el domicilio social y fiscal.

2. Bases de presentación

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros de contabilidad de la Sociedad a 31 de diciembre de 1993.

Para la valoración de estas cuentas se han seguido los principios contables generalmente aceptados, la normativa específicamente aplicable a las entidades de crédito, y en particular, la recogida en la Circular 4/1991 del Banco de España.

A efectos de facilitar la comprensión del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

3. Principios de contabilidad aplicados

a) Principio de devengo

Los ingresos y gastos se contabilizan en función del devengo de los mismos. Las transacciones se registran en la fecha en que se producen, que pueden diferir de sus correspondientes fechas de valor, en base a la cual se calculan los devengos de los intereses. No obstante, aplicando el principio de prudencia y siguiendo lo establecido en la normativa del Banco de España, los intereses devengados por los deudores en mora, litigio o de cobro dudoso, se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

b) Créditos sobre clientes

Los préstamos hipotecarios aparecen contabilizados por los compromisos formalizados.

c) Provisión para insolvencias

La provisión para insolvencias se ha dotado según lo dispuesto en la Circular 4/1991 del Banco de España, en base a un estudio específico de cada uno de los riesgos, teniendo en cuenta la situación actual del mercado inmobiliario y siguiendo un criterio de prudencia. Asimismo se ha dotado una provisión de carácter genérico sobre aquellas operaciones de crédito no cubiertas por la provisión específica de un 1% como norma general excepto por las operaciones con garantía hipotecaria, según las define la normativa contable del Banco de España, a las que se aplica un 0,5%.

d) Activos materiales

Los activos materiales se presentan valorados al coste y se amortizan según los siguientes coeficientes:

	<u>%</u>
Mobiliario	10
Otro inmovilizado	20 a 33,3

Las mejoras en bienes existentes que alargan la vida útil de dichos activos son capitalizadas. Los gastos de mantenimiento y conservación se cargan a resultados en el momento en que se producen.

Los activos recuperados como ejecución de garantías de préstamos hipotecarios incobrables se contabilizan en libros según la normativa vigente aplicable del Banco de España.

e) Transacciones en moneda extranjera

Los créditos y débitos a cobrar y pagar en moneda extranjera están valorados al tipo de cambio de fin de ejercicio. Las pérdidas y beneficios no realizados surgidos por fluctuaciones de cambio, entre la fecha de contabilización de la transacción y la de fin de ejercicio, se llevan a resultados del ejercicio y a ingresos diferidos respectivamente. Estos últimos se imputan a resultados en el momento en que se realizan.

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

f) Provisiones para riesgos y gastos

Las indemnizaciones por despido se registran como gasto en el ejercicio en que se adopta la decisión de despido.

g) Impuesto sobre sociedades

El impuesto de sociedades se calcula sobre el resultado contable modificado por las diferencias permanentes entre el resultado contable y fiscal. Las bonificaciones y deducciones permitidas en la cuota se consideran como una minoración en el importe del impuesto de sociedades devengado en el ejercicio.

4. Caja y depósitos en bancos centrales

La composición del saldo de este epígrafe como sigue:

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Banco de España (coeficiente de caja)	<u>29</u>	<u>81</u>

De conformidad con la normativa vigente la Sociedad está obligada a inmovilizar determinados recursos en el Banco de España, con el objeto de cubrir el coeficiente de caja.

5. Entidades de crédito

La composición del saldo de este epígrafe es como sigue:

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Bancos	<u>4</u>	<u>5</u>

6

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

6. Créditos sobre clientes

La composición del saldo de este epígrafe es como sigue:

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Deudores por préstamos	4.975	5.491
Deudores morosos	27	114
Recibos impagados	25	24
Recibos préstamos morosos	1	5
Préstamos en ejecución	895	695
Préstamos a largo plazo	600	600
Menos provisión para insolvencias	<u>(138)</u>	<u>(186)</u>
	<u>6.385</u>	<u>6.743</u>

De la totalidad de los deudores por préstamos, 5.419 millones se han concedido a personas físicas y por importes inferiores al 10% de los recursos propios, el resto se ha concedido para la financiación de actividades productivas que incluye un préstamo que supone un riesgo de 301 millones de pesetas, y que supera dicho porcentaje.

Un desglose por plazos remanentes de los saldos de clientes, clientes morosos y préstamos del ejercicio es como sigue:

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Vencido	102	86
Hasta 3 meses	53	56
Entre 3 meses y 1 año	239	184
Entre 1 año y 5 años	1.559	1.647
Superior a 5 años	<u>4.570</u>	<u>4.956</u>
	<u>6.523</u>	<u>6.929</u>

El epígrafe de préstamos a largo plazo corresponde a una aportación no dineraria realizada por AIGOF SPAIN HOLDING, INC. en la última ampliación de capital, en forma de pagaré emitido por PINE STREET HOLDINGS INC., por un nominal de 600 millones, con vencimiento el 20 de noviembre de 1998, y que genera a partir del 1 de enero de 1993, un interés igual al MIBOR trimestral, pagadero al vencimiento del mismo.

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

7

Los fondos de provisión para insolvencias que figuran en el balance disminuyendo el saldo de crédito sobre clientes se distribuyen como sigue:

	<u>Millones de pesetas</u>		
	<u>Específica</u>	<u>Genérica</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31.12.92	142	44	186
Dotaciones	3	-	3
Recuperaciones	(12)	(4)	(16)
Aplicaciones	(35)	-	(35)
Saldo al 31.12.93	<u>98</u>	<u>40</u>	<u>138</u>

7. Participaciones en empresas del Grupo

<u>Nombre</u>	<u>Actividad</u>	<u>Fracción del capital</u>	
		<u>1993</u> %	<u>1992</u> %
AC Correduría de Seguros, S.A.	Mediación en el seguro	99,9	99,9

AC Correduría de Seguros, S.A. no cotiza en Bolsa y su domicilio social es el mismo que el de AIG Finanzas S.A.C.H.

Los importes de capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés al 31 de diciembre de 1993 y 1992, es como sigue:

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Capital	10	10
Reservas	3	2
Resultados	1	1

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

8. Activos materiales

Los movimientos de los saldos incluidos en este epígrafe han sido los siguientes (en millones de pesetas):

<u>Ejercicio 1992</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Otro inmovilizado</u>	<u>Activos recuperados</u>	<u>Total</u>
COSTE				
Saldo inicial	78	28	-	106
Entradas	4	4	25	33
Salidas	<u>(71)</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>(72)</u>
Saldo final	<u>11</u>	<u>31</u>	<u>25</u>	<u>67</u>
AMORTIZACION				
Saldo inicial	7	17	-	24
Dotaciones	8	7	-	15
Salidas	(12)	-	-	(12)
Ajustes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>3</u>	<u>24</u>	<u>-</u>	<u>27</u>
PROVISIONES				
Saldo inicial	-	-	-	-
Entradas	-	-	15	15
Salidas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15</u>	<u>15</u>
VALOR NETO				
Saldo inicial	<u>71</u>	<u>11</u>	<u>-</u>	<u>82</u>
Saldo final	<u>9</u>	<u>7</u>	<u>10</u>	<u>25</u>

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

<u>Ejercicio 1993</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Otro inmovilizado</u>	<u>Activos recuperados</u>	<u>Total</u>
COSTE				
Saldo inicial	11	31	25	67
Entradas	-	2	65	67
Salidas	-	(6)	(15)	(21)
Saldo final	<u>11</u>	<u>27</u>	<u>75</u>	<u>113</u>
AMORTIZACION				
Saldo inicial	3	24	-	27
Dotaciones	1	4	-	5
Salidas	-	(6)	-	(6)
Saldo final	<u>4</u>	<u>22</u>	<u>-</u>	<u>26</u>
PROVISIONES				
Saldo inicial	-	-	15	15
Entradas	-	-	35	35
Salidas	-	-	(14)	(14)
Otros	-	-	4	4
Saldo final	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40</u>	<u>40</u>
VALOR NETO				
Saldo inicial	<u>8</u>	<u>7</u>	<u>10</u>	<u>25</u>
Saldo final	<u>7</u>	<u>5</u>	<u>35</u>	<u>47</u>

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

9. Otros activos

La composición del saldo de este epígrafe es como sigue:

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Fianzas a largo plazo	1	6
Deudores diversos	3	2
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	-	4
Empresas del Grupo	2	203
Otros conceptos	-	2
	<u>6</u>	<u>217</u>

Dentro del epígrafe "Empresas del Grupo" se recogía en 1992 un saldo por 202.946.890 pesetas, en concepto de participaciones hipotecarias emitidas por AIG Finanzas S.A.C.H. el 31 de diciembre de 1992 a favor de American Life Insurance Company.

10. Cuentas de periodificación

La composición de este saldo es como sigue:

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
i) Intereses de préstamos devengados no vencidos	40	66
Gastos de emisión de títulos/préstamos	12	15
ii) Gastos financieros diferidos	442	442
iii) Intereses devengados no vencidos de cédulas hipotecarias	-	(41)
iv) Intereses a cobrar no vencidos	74	-
Otros conceptos	<u>4</u>	<u>2</u>
	<u>572</u>	<u>484</u>

i) La Sociedad factura el 5 de cada mes, este saldo recoge la periodificación de los intereses incluidos en los recibos a cobrar con vencimiento 5 de enero.

ii) La Sociedad realizó en 1992 una emisión de cédulas hipotecarias por un valor de reembolso de 1.018 millones de pesetas, con vencimiento a los cinco años desde la fecha de emisión y con una prima de reembolso del 80,2% del valor efectivo. Esta cuenta recoge la diferencia entre el valor de reembolso y el valor efectivo de la emisión.

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

- iii) En esta cuenta se recogían en 1992 los intereses devengados y no vencidos de las cédulas hipotecarias, que se han incluido en este ejercicio dentro del epígrafe "intereses a pagar no vencidos" (véase nota 15).
- iv) Corresponde a los intereses devengados por la aportación no dineraria documentada en un pagaré por 600 millones de pesetas tal como se menciona en la nota 16a) de la memoria.

11. Entidades de crédito (pasivo)

En este epígrafe se recoge la financiación obtenida por la Sociedad a través de entidades de crédito.

Un detalle por plazos remanentes de este saldo es como sigue:

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Hasta 3 meses	300	-
Entre 3 meses y 1 año	1.512	2.367
Entre 1 año y 5 años	2.500	1.500
Superior a 5 años	-	500
Total dispuesto	4.312	4.367
Disponibile	<u>688</u>	<u>533</u>
Total límite	<u>5.000</u>	<u>4.900</u>

El tipo de interés medio de estas operaciones ha sido del 13,83% anual (14,06% en 1992).

12. Débitos a clientes

Un detalle de la composición del saldo de este epígrafe es como sigue:

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Depósitos de ahorro	4	2
Deudas a largo plazo con entidades no financieras	-	400
Hacienda Pública	9	9
Seguridad Social	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>15</u>	<u>413</u>

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

Las deudas a largo plazo con entidades no financieras correspondían en 1992 a un préstamo concedido a AIG Finanzas, S.A.C.H. por 400 millones de pesetas, con vencimiento el 5 de enero de 1999 y a un tipo de interés del MIBOR más un 0,5 %, que ha sido cancelado durante el ejercicio 1993.

13. Débitos representados por valores negociables

El desglose de este epígrafe es como sigue:

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Cédulas hipotecarias	1.018	1.018
Pagarés (Citibank)	—	165
	<u>1.018</u>	<u>1.183</u>

La Sociedad realizó durante el ejercicio 1992 las siguientes emisiones:

- Una emisión de cédulas hipotecarias por un valor total de 1.018 millones, con vencimiento a los cinco años desde la fecha de emisión, y con una prima de reembolso del 80,2% del valor nominal, cubriendo parte del riesgo de dicha emisión mediante un contrato SWAP de tipos de interés, por el cual se intercambia un tipo variable igual al MIBOR liquidable semestralmente por un tipo fijo al 12,10% con vencimiento el 4 de junio de 1997.

Emisión de un pagaré con vencimiento el 8 de febrero de 1993 por 165 millones de pesetas.

14. Otros pasivos

Un detalle de la composición del saldo de este epígrafe es como sigue:

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Acreedores diversos	5	8
Empresas del Grupo	29	9
Otros conceptos	<u>7</u>	<u>6</u>
	<u>41</u>	<u>23</u>

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

15. Cuentas de periodificación

El saldo de este epígrafe es como sigue:

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Intereses a pagar no vencidos	95	35
Provisión para responsabilidades	-	96
Otros conceptos	<u>13</u>	<u>27</u>
	<u>108</u>	<u>158</u>

El epígrafe "provisión para responsabilidades" recogía en 1992 el importe correspondiente a la estimación de una indemnización a pagar a consecuencia de la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento de las anteriores oficinas. Durante el ejercicio 1993 la Sociedad ha pagado 80,8 millones de pesetas por este concepto y la diferencia la ha regularizado contra resultados extraordinarios.

Adicionalmente, y como consecuencia del acuerdo firmado con fecha 26 de marzo de 1993, en su estipulación quinta, entre el arrendador de las anteriores oficinas y la Sociedad ésta ha percibido un total de 40,1 millones de pesetas en concepto de devolución de las rentas actualizadas del nuevo contrato de arrendamiento con un tercero suscrito por el arrendador, correspondientes al período comprendido entre el 1 de octubre de 1993 y el 1 de octubre de 1995. Este importe ha sido contabilizado como resultados extraordinarios.

Esta devolución realizada por el arrendador se ha hecho efectiva pero será reembolsada, en su proporción correspondiente, por AIG Finanzas, SACH en el caso de que el nuevo arrendatario diese por resuelta la relación arrendataria antes del 1 de octubre de 1995 y el arrendador no arrendase o vendiese total o parcialmente los locales objeto de arrendamiento, tal como se menciona en la estipulación tercera del acuerdo firmado por el anterior arrendador de los locales y la Sociedad con fecha 29 de octubre de 1993. Los administradores consideran como remota esta posibilidad y por consiguiente no han estimado necesario dotar provisión alguna.

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

16. Fondos propios

Los movimientos experimentados por las cuentas de fondos propios durante 1993 y 1992 han sido los siguientes (en millones de pesetas):

	<u>Capital</u>	<u>Resultados ejercicios anteriores</u>	<u>Accionistas capital sin desembolsar</u>	<u>Pérdidas y ganancias</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1991	1.500	(375)	-	(39)
Distribución de resultados	-	(39)	-	39
Ampliación de capital	900	-	(75)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	(490)
Saldo al 31 de diciembre de 1992	<u>2.400</u>	<u>(414)</u>	<u>(75)</u>	<u>(490)</u>
Distribución de resultados	-	(490)	-	490
Resultado del ejercicio	-	-	-	63
Otros	-	-	<u>75</u>	-
Saldo al 31 de diciembre de 1993	<u>2.400</u>	<u>(904)</u>	<u>-</u>	<u>63</u>

a) Capital suscrito

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, en sesión celebrada el 22 de noviembre de 1992, decidió ampliar su capital social en 900 millones de pesetas, mediante la emisión y puesta en circulación de 90.000 nuevas acciones de 10.000 pesetas de valor nominal cada una. Las acciones fueran suscritas íntegramente por AIGOF SPAIN HOLDING, INC.

A la fecha de la decisión de la ampliación de capital se desembolsó mediante aportación dineraria el 25% del capital suscrito por un importe de 225 millones de pesetas.

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 30 de diciembre de 1992 se acordó el exigir el desembolso del 67% del capital suscrito quedando pendiente 75 millones de pesetas del mismo, los cuales se han desembolsado mediante aportación dineraria el 3 de diciembre de 1993.

El desembolso anteriormente mencionado se realizó mediante la aportación no dineraria de un pagaré por 600 millones de pesetas y con vencimiento el 1 de enero de 1998 emitido por PINE STREET HOLDING INC.

Este desembolso, y hasta la fecha de realización del pagaré, devengará un interés igual al MIBOR y liquidable trimestralmente a favor de la Sociedad, a partir del 1 de enero de 1993 y hasta su vencimiento.

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

b) **Accionariado**

La composición del accionariado durante 1993 y 1992 es como sigue:

	<u>31.12.92</u>	<u>%</u>	<u>31.12.93</u>	<u>%</u>
Euroinvest Iberia, S.A.	1.200	50%	1.200	50%
AIGOF Spain Holding Inc.	<u>1.200</u>	50%	<u>1.200</u>	50%
	<u>2.400</u>		<u>2.400</u>	

17. **Impuesto sobre sociedades y situación fiscal**

La Sociedad tiene abierto a inspección el período comprendido entre el 10 de noviembre y el 31 de diciembre de 1989, así como los ejercicios 1990, 1991, 1992 y 1993 en relación con el impuesto sobre sociedades y demás impuestos que le son aplicables.

Dado que la Sociedad tiene pérdidas fiscales compensables por un importe de 662 millones de pesetas no es necesario dotar provisión alguna en concepto de Impuesto para Sociedades.

La legislación fiscal vigente permite compensar las pérdidas de un ejercicio con cargo a los beneficios de los cinco años siguientes a aquel en que se produjeron las mismas, siempre que el importe de éstas sea aceptado por las autoridades fiscales. La pérdida de cada ejercicio podrá ser fiscalmente compensable desde el momento en que se presente la declaración del impuesto sobre sociedades del mismo. Un desglose de las pérdidas fiscalmente deducibles, por año de origen y plazo de aplicación, es el siguiente (en millones de pesetas):

<u>Año de origen</u>	<u>Importe</u>	<u>Aplicable hasta</u>
1989	329	1994
1990	44	1995
1991	36	1996
1992	253	1997

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

Asimismo, quedan pendientes de aplicación deducciones por inversión y empleo cuyos importes y plazos son los siguientes (en millones de pesetas):

<u>Año</u>	<u>Importe</u>	<u>Ultimo año</u>
1989	0,3	1994
1990	1,0	1995
1991	1,8	1996
1992	<u>1,6</u>	1997
	<u>4,7</u>	

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

18. Ingresos y gastos

a) Transacciones con empresas del Grupo

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Servicios		
- recibidos	-	3
- prestados	2	8
Intereses		
- abonados	74	-
- cargados	-	23

b) Transacciones efectuadas en moneda extranjera

Durante 1993 y 1992 se han realizado las siguientes operaciones en ECUS:

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Intereses		
- abonados	8	6
- cargados	7	5

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

c) Distribución ventas netas

Geográficamente

Todas las actividades crediticias se han realizado en territorio nacional.

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
<u>Por líneas de productos</u>	<u>%</u>	<u>%</u>
Préstamo francés	99	99
Endowment	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>100</u>	<u>100</u>

d) Gastos de personal

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Sueldos, salarios y asimilados	103	120
Seguridad Social a cargo de la Empresa	20	22
Otros gastos sociales	<u>8</u>	<u>7</u>
	<u>131</u>	<u>149</u>

e) Otros gastos de administración

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Inmuebles, instalaciones y materiales	30	65
Servicios exteriores	9	8
Comunicaciones	2	7
Publicidad y propaganda	-	2
Jurídicos y letrados	5	4
Dotación provisión para responsabilidades	-	92
Tributos	1	10
Otros gastos	<u>13</u>	<u>29</u>
Total	<u>60</u>	<u>217</u>

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

f) Provisiones para insolvencias

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Dotación provisión insolvencias	7	206
Insolvencias cubiertas con provisión	(16)	(1)
Recuperación del fondo de activos recuperados	<u>(14)</u>	<u>-</u>
	<u>(23)</u>	<u>205</u>

g) Quebrantos extraordinarios

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Regularización inmovilizado	-	42
Otras regularizaciones	<u>-</u>	<u>1</u>
	<u>-</u>	<u>43</u>

La Sociedad regularizó en 1992, a instancia del Banco de España, las mejoras realizadas en edificios alquilados, así como el mobiliario que se encontraba fuera de uso al cierre del ejercicio con cargo a los resultados del mismo.

19. Otra información

a) Número promedio de empleados por categoría

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Directivos	3	3
Jefes de departamento	5	3
Otros	<u>13</u>	<u>18</u>
Total	<u>21</u>	<u>24</u>

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

b) **Retribuciones administradores**

	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Sueldos	<u>18</u>	<u>18</u>

20. **Beneficios extraordinarios**

Un detalle de este epígrafe es como sigue:

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Exceso de provisión para responsabilidades (nota 15)	11	-
Devolución arrendamiento (nota 15)	40	-
Otros	<u>(1)</u>	<u>-</u>
	<u>50</u>	<u>-</u>

21. **Hechos posteriores**

El efecto de la adaptación de las cuentas a la Circular 5/1993 del Banco de España no ha supuesto variación alguna en el patrimonio al 1 de enero de 1994 de la Sociedad.

22. **Cuadro de financiación**

A continuación se recogen los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios 1993 y 1992:

AIG FINANZAS, S.A.C.M.

Cuadros de financiación

(expresados en millones de pesetas)

APLICACIONES DE FONDOS

ORIGENES DE FONDOS

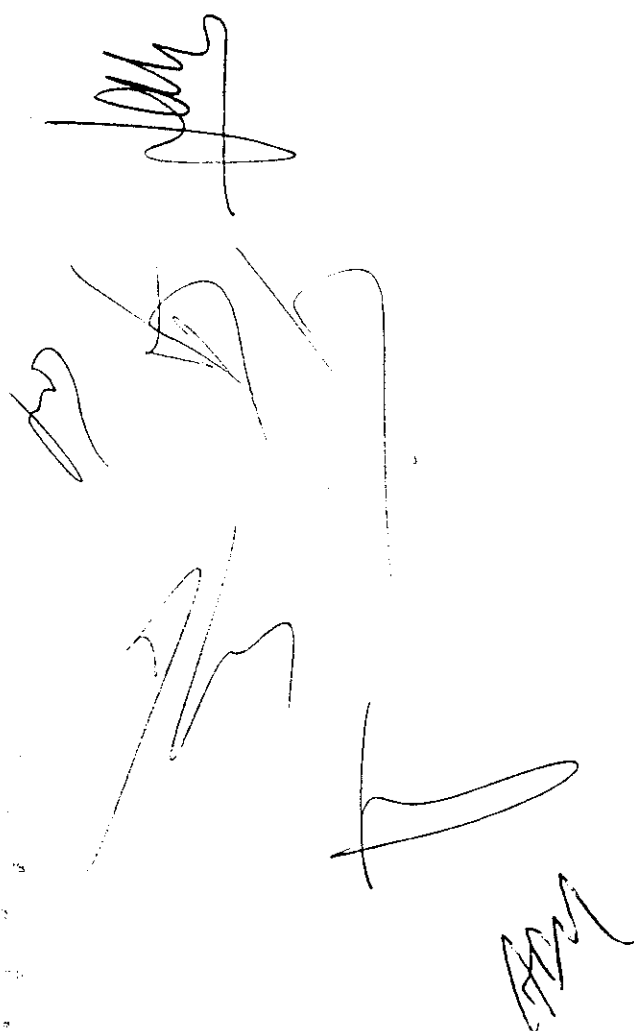
	1993	1992	1993	1992
Recursos aplicados de operaciones	-	210	Recurso obtenidos de operaciones	45
Altas de inmovilizado	67	8	Ampliaciones de capital	-
Caja y depósito en bancos centrales	-	73	Entidades de crédito (pasivo)	-
Entidades de créditos (activo)	-	4	Débitos a clientes	-
Créditos a clientes	-	2.497	Entidades de crédito (activo)	1
Cuentas de periodificación (pasivo)	50	-	Débitos representados por valores negociables	-
Otros activos	-	193	Créditos sobre clientes	406
Débitos representados por valores negociables	165	-	Cuentas de periodificación (pasivo)	-
Cuentas de periodificación (activo)	88	426	Otros pasivos	18
Débitos a clientes	398	-	Caja y depósitos en bancos centrales	52
Otros pasivos	-	8	Capital suscrito no desembolsado	75
Entidades de crédito (pasivo)	55	-	Otros activos	211
	-	-	Bajas de inmovilizado	15
	<u>823</u>	<u>3.419</u>		<u>823</u>
				<u>3.419</u>

AIG FINANZAS, S.A.C.H.
Memoria 1993

a) Ajustes a realizar para llegar a los recursos procedentes/(aplicados) de operaciones

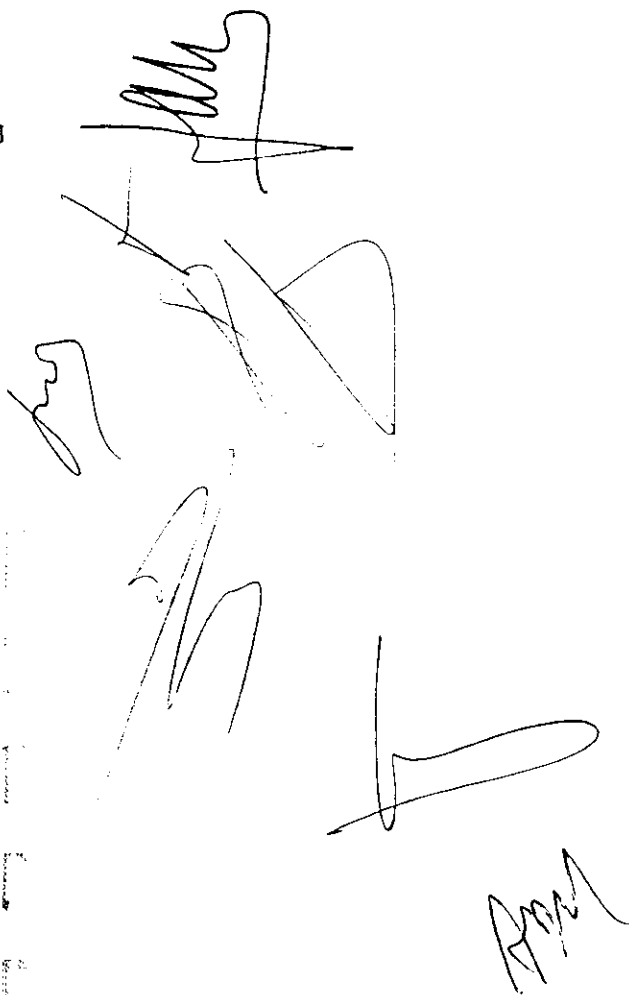
	<u>Millones de pesetas</u>	
	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Resultado del ejercicio	63	(490)
Aumentos:		
Provisiones para insolvencias	7	206
Amortización y saneamiento de activos materiales	<u>5</u>	<u>75</u>
Total aumentos	<u>12</u>	<u>281</u>
Disminuciones:		
Recuperaciones provisiones para insolvencias	(16)	(1)
Recuperaciones provisiones activos recuperados	<u>(14)</u>	<u>-</u>
Total disminuciones	<u>(30)</u>	<u>(1)</u>
Total recursos procedentes/(aplicados) de operaciones	<u>45</u>	<u>(210)</u>

INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 1993

The block contains several handwritten signatures and initials in black ink. At the top left is a signature that appears to be 'J. L.'. Below it and to the left is a set of initials 'B. J.'. To the right of 'B. J.' is a large, stylized signature that looks like 'M. J.'. Below 'M. J.' is another signature that appears to be 'J. L.'. To the right of 'J. L.' is a small, simple checkmark or 'x' mark. At the bottom center is a signature that appears to be 'M. J.'. At the bottom right is a signature that appears to be 'M. J.'.

INDICE

1. COMPOSICION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.
2. CAPITAL SOCIAL Y ACCIONARIADO.
3. OBJETO SOCIAL Y ESTRATEGIA EMPRESARIAL.
4. ANALISIS DEL EJERCICIO 1993.

The bottom left of the page contains several handwritten signatures and initials. There are four distinct signatures, each with a horizontal line drawn through them. Below these, there are some initials, including what appears to be 'RMM' at the bottom.

1. COMPOSICION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

Presidente

Pedro Guerrero Guerrero

Vicepresidente

Aloysius B. Colayco

Consejero Delegado

Javier Martínez Arévalo

Consejeros

Gonzalo de Lacalle Noriega

Ignacio Garralda Ruiz de Velasco

Juan Manuel Santos Suarez

Andrew MacDowell

Jaime D'Almeida

Secretario no consejero

Fernando Aizpún Viñes

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom left and center of the page. The signatures are stylized and appear to be from various individuals, possibly related to the administrative body mentioned in the text above.

2. CAPITAL SOCIAL Y ACCIONARIADO.

AIG FINANZAS, S.A. de CREDITO HIPOTECARIO (en adelante AIG Finanzas) se constituyó bajo la denominación social de Alico Crédito S.A. de Crédito Hipotecario, con un capital social de 500 millones de pesetas el día 10 de Noviembre de 1989 y se inscribió en el Registro Especial del Banco de España el 15 de Diciembre del mismo año con el número 8234.

El 17 de Abril de 1990 se formalizó el aumento de Capital Social de 500 a 1.500 millones de pesetas totalmente desembolsados.

La Junta General celebrada el 21 de Junio de 1990 acordó el cambio de denominación social de ALICO CREDITO a AIG FINANZAS para diferenciar claramente las actividades del grupo AIG en los sectores de seguros y servicios financieros.

En Noviembre de 1990, American International Group (en adelante AIG) una vez obtenida la perceptiva autorización del Banco de España, comunicó a los accionistas minoritarios su intención de adquirir sus participaciones en el Capital Social de AIG Finanzas. En 1990 se llevó a cabo la compra de los paquetes de Asesores Bursátiles y Household Mortgage Corporation, y en 1991 las de los restantes accionistas minoritarios, Grup de Consellers y Cano y Piquer Asociados.

Tras este proceso, AIG, a través de dos sociedades participadas al 100%, posee el 100% de las acciones de AIG Finanzas.

En Diciembre de 1992 una de estas dos sociedades, AIGOF Spain Holdings Inc. suscribió la totalidad de las nuevas acciones derivadas de una ampliación de capital de AIG Finanzas en 900 millones de pesetas. Tras ello, AIGOF Spain Holdings Inc. y Eurinvest Iberia poseen cada una el 50% de las acciones de AIG Finanzas.

AIG es una de las mayores compañías de seguros y reaseguros de los Estados Unidos de América, cuenta con unos recursos propios totales superiores a los 2 billones de pesetas, y en el año 1993 de acuerdo con el último ranking de Business Week, figura en el puesto número dieciocho por beneficios entre las Corporaciones Norteamericanas. AIG es una de las pocas compañías de seguros del mundo que conserva la calificación de Triple A de Standard and Poor y Moody's.

El grupo AIG opera en más de 130 países en seguros generales (daños y seguros industriales), seguros personales (vida y accidentes) y servicios financieros. En España AIG opera en los tres sectores; en seguros personales a través de American Life Insurance Company (ALICO), en seguros generales a través de AIG Europe y en servicios financieros a través de AIG Finanzas.

AIG Finanzas ocupa un lugar excepcional dentro de la estrategia global del grupo AIG porque su actividad no sólo complementa sino que además desarrolla la actividad del grupo dentro del sector de los seguros.

3. OBJETO SOCIAL Y ESTRATEGIA EMPRESARIAL.

El objeto social de AIG Finanzas es la concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda para uso propio. Excepcionalmente, se conceden préstamos para mejoras en vivienda, segunda residencia (exclusivamente para uso propio) y locales comerciales (despachos profesionales explotados por el titular).

AIG Finanzas comercializa dos productos básicos, la hipoteca tradicional, con amortizaciones mensuales constantes, el llamado "sistema francés" y la hipoteca de ahorro, con amortización al vencimiento a partir de un plan de ahorro suscrito con una compañía de seguros, la llamada "hipoteca endowment".

AIG basa su estrategia comercial en la distribución a través de agentes externos, intermediarios financieros y compañías de seguros, con el apoyo técnico de nuestro departamento comercial de Madrid y delegaciones de Barcelona y Valencia. El tipo de producto determina el canal de venta y así los intermediarios financieros tienden a la hipoteca tradicional mientras que las compañías de seguros tienden a la hipoteca endowment.

AIG Finanzas posee el 99,9% de una correduría de seguros que comercializa seguros de vida y generales, vinculados a los préstamos hipotecarios, emitidos por las compañías de seguros que forman parte de nuestro panel de distribución.

4. ANALISIS DEL EJERCICIO 1993.

1993 ha sido un año en el cual la economía española ha estado sumida en una profunda crisis económica cuya intensidad superó tanto las previsiones como la reciente experiencia histórica.

Pero, al mismo tiempo, al alcanzar la crisis económica su mayor profundidad hacia finales del año, la economía española comenzaba a mostrar signos, aún dubitativos, de poder empezar a remontar el profundo bache en que se encontraba.

Buena parte de la responsabilidad por la mejoría, relativa y dubitativa pero no por ello menos intensa, de las expectativas debe atribuirse a la fuerte reducción de los tipos de interés que tuvo lugar a lo largo del año.

A su vez, ese descenso de los tipos de interés venía posibilitado por otro factor que a finales de año contribuía ya con cierta intensidad a iniciar la recuperación de la demanda. En efecto, las más amplias bandas de fluctuación y las nuevas paridades acordadas entre las monedas del Sistema Monetario Europeo y la relativa estabilidad que a raíz de ello se restauró en los mercados de cambios, permitieron en España tanto un intenso descenso de los tipos de interés como un muy sustancial aumento del ritmo de crecimiento de un importante elemento de la demanda, las exportaciones.

El descenso a partir de la primavera de los tipos de interés es probablemente el factor individual más relevante a la hora de explicar la elevación de cotizaciones en los mercados de "stocks".

Considerados a un plazo relativamente corto, los mercados inmobiliarios se comportan como mercados de "stocks", y como tales, no han escapado a esta tendencia generalizada que se observaba en la última parte del año, si bien ello se ha plasmado de una forma peculiar, aunque característica.

La sostenida caída de los mercados inmobiliarios desde finales de 1989, intensificada después por la elevación de tipos, se plasmó de forma o a ritmos diferentes en los diversos subsectores. Así, mientras las naves industriales, los edificios de oficinas o las viviendas turísticas sufrían un rápido descenso de precios -que puede llevar a alguno de esos subsectores a una recuperación más rápida- en el caso de la vivienda no turística, sector en el que AIG Finanzas concentra casi exclusivamente su actividad, la caída del mercado se ha plasmado en términos generales más en la acumulación de un amplísimo stock de viviendas sin vender que en una dramática reducción de sus precios.

Ello es consecuencia de la resistencia de sus propietarios a aceptar venderlas a precios que, aún siendo a veces superiores a los que pagaron por ellas, son inferiores a los que estiman como su valor intrínseco.

Como resultado de todo ello, no se produce una generalizada e intensa reducción de precios, pero si una no menos generalizada e intensa reducción en el número y volumen de las transacciones, al producirse una diferencia demasiado amplia entre el precio al cual los oferentes están dispuestos a vender y aquel en que los demandantes están dispuestos a comprar.

Así, durante 1993, el número y el volumen de compra-ventas de viviendas se mantuvieron a niveles muy bajos, que solo en el último trimestre del año, cuando la reducción de tipos empezó a producir una erosión de la amplia diferencia mencionada, comenzaron a aumentar.

En la situación descrita, caracterizada por la intensidad de la crisis económica y de la atonía del mercado inmobiliario, una entidad que desee mantener una alta calidad en su cartera de préstamos debe necesariamente aceptar que el ritmo de crecimiento de su balance se reduzca.

AIG Finanzas lo aceptó así, lo que explica que mantuviese durante buena parte del año un ritmo muy reducido de concesión de préstamos hipotecarios, ritmo que se reavivó de forma importante solamente en el último trimestre del año cuando también comenzaba a reavivarse el número de transacciones en el mercado de viviendas.

AIG Finanzas, por consiguiente, ha aceptado conscientemente un menor crecimiento -a cambio de una mayor seguridad y mejor calidad- y ha concentrado su actividad durante 1993 en otras prioridades, en especial en las siguientes:

1. Reducción del riesgo no residencial.

AIG Finanzas ha eludido desde su creación la asunción de riesgos en los mercados de vivienda turística y de locales comerciales y para oficinas. Por ello, su cartera de préstamos no residenciales se limita a un pequeño número de préstamos con garantía no residencial.

En el curso de 1993 AIG Finanzas se ha desprendido de la práctica totalidad de los préstamos hipotecarios respaldados por una propiedad no residencial con la única excepción de aquellos pocos que se hallaban ya en un avanzado estadio de amortización.

La deliberada reducción de la cartera de préstamos hipotecarios no residenciales unida a las amortizaciones anticipadas (sobre todo parciales) decididas por los clientes han tenido el efecto de compensar el -durante los tres primeros trimestres- bajo crecimiento de la cartera de préstamos nuevos que la atonía del mercado y la cautelosa política de riesgos de la Entidad determinaron.

2. Saneamiento de la cartera.

Habiendo constituido, como aplicación del principio de prudencia, importantes provisiones de reserva a raíz de la ampliación de capital llevada a cabo a finales de 1992, se mantiene este criterio en 1993, donde el esfuerzo de saneamiento se ha centrado en llevar a término los procesos ejecutivos pendientes y, en su caso, la realización de activos inmobiliarios consiguiente. Todo este proceso, dentro de las limitaciones que la duración de los trámites legales supone, se ha llevado a cabo de forma satisfactoria.

3. Preparación de la titulización de una parte sustancial de sus activos hipotecarios.

A lo largo de 1993, AIG Finanzas ha venido planeando la titulización de una parte sustancial de sus préstamos hipotecarios, concentrándose el grueso del trabajo de diseño, tramitación y materialización en el último tercio del año.

Como resultado de ello, poco después de finalizar el año, concretamente el 12 de enero de 1994, y con la colocación de la totalidad de la emisión, finalizó el plazo de suscripción de los Bonos de Titulización Hipotecaria AIG Finanzas I.

La citada emisión fue la quinta que se realizó en España y la única -todavía en la fecha de redactar este informe- realizada por una Sociedad de Crédito Hipotecario independiente. Habiéndose titulado en esa emisión alrededor del 50% de los préstamos que integraban el Balance de AIG Finanzas, fue también de largo la más voluminosa en relación a la cartera total de la entidad originadora de los préstamos.

La cautelosa política de riesgos, el haberse desprendido de la mayor parte de los préstamos hipotecarios no residenciales y el saneamiento de la cartera llevado a cabo dejan a AIG Finanzas en una buena situación para afrontar un mercado que debe mostrar -y ya está mostrando- un mayor vigor en 1994. La titulización realizada a comienzos de 1994 a su vez amplía el margen de crecimiento de la Entidad y le evita los riesgos crediticios y de transformación de plazos inherentes a la cartera titulizada.

Madrid, 31 de Mayo de 1994