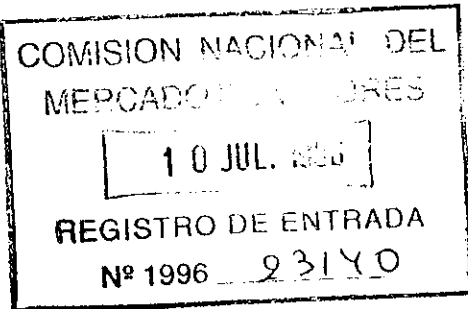


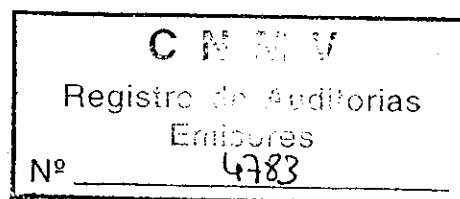


INFORME DE AUDITORIA

* * * *

**KAIROS HIPOTECARIO,
SOCIEDAD DE CREDITO
HIPOTECARIO, S.A.**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado en 31 de diciembre de 1995**



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 1995**

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 1995, 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.

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 1995, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1995. Con fecha 23 de marzo de 1995 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1994 en el que expresamos una opinión con una salvedad.

3. De conformidad con la Ley de Ordenación Bancaria de 31 de diciembre de 1946, la autorización concedida a una entidad de crédito puede ser revocada si se interrumpiesen las actividades específicas de su objeto social durante un período superior a 6 meses. 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 cesó en la concesión de créditos y avales hipotecarios centrándose su actividad fundamentalmente desde dicho ejercicio en gestionar la cartera de créditos concedida y en rentabilizar los excesos de tesorería. Asimismo, como se indica en la nota 19 de la memoria, el Consejo de Administración de la Entidad de fecha 1 de marzo de 1996 aprobó someter a la ratificación de la Junta General de Accionistas la aceptación de la oferta recibida de otra entidad en relación a la venta de la práctica totalidad de la inversión crediticia y la renuncia formal del estatuto de Sociedad de Crédito Hipotecario. Con fecha 27 de marzo de 1996 la Junta General de Accionistas aprobó la propuesta mencionada. La venta de la inversión crediticia anteriormente citada supondrá para la Entidad una pérdida de aproximadamente 71 millones de pesetas.

Hemos valorado las condiciones mencionadas anteriormente como indicativas de una incertidumbre en cuanto a la continuidad de la Sociedad y su capacidad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido formuladas por los Administradores asumiendo que tal actividad continuará.

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en la salvedad indicada en el párrafo 3, las cuentas anuales del ejercicio 1995 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 1995 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.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 1995, contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de Kairos Hipotecario, Sociedad de Crédito Hipotecario, S.A., 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 1995. 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

Madrid, 28 de marzo de 1996

inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 9151, general, 7963 de la sección 3 del Libro de Sociedades, folio 13, hoja número 8635b, inscripción 12.
Inscrita en el Registro Especial del Banco de España con el número 29. N.I.F. A-79042370

CUENTAS ANUALES

Ejercicio 1995

10 de febrero de 1996
Antonio Gami
1995



KAIAOS HIPOTECARIO, SOCIEDAD DE CREDITO HIPOTECARIO, S.A.

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

ACTIVO	1995	1994	PASIVO	1995	1994
CAJA Y DEPOSITOS EN BANCOS CENTRALES	19.056	19.118	ENTIDADES DE CREDITO	-	-
Caja	66	78	A la vista	-	-
Banco de España	18.990	18.980	A plazo o con preaviso	-	-
Otros bancos centrales	-	-	DEBITOS A CLIENTES	16.534	40.816
DEUDAS DEL ESTADO	2.290	2.600	Depósitos de ahorro	18	26.106
ENTIDADES DE CREDITO	280.057	267.437	- A la vista	18	54
A la vista	24.800	67.791	- A plazo	-	26.022
Otros créditos	255.197	199.646	Otros débitos	16.516	14.710
CREDITOS SOBRE CLIENTES	436.243	578.222	- A la vista	-	-
OBLIGACIONES Y OTROS VALORES DE RENTA FIJA	-	-	- A plazo	16.516	14.710
De emisión pública	-	-	DEBITOS REPRESENTADOS POR VALORES NEGOCIABLES	-	118.439
Otros emisores	-	-	Bonos y obligaciones en circulación	-	118.439
ACCIONES Y OTROS TITULOS DE RENTA VARIABLE	-	-	Pagarés y otros valores	-	-
PARTICIPACIONES	-	-	OTROS PASIVOS	1.571	1.727
En entidades de crédito	-	-	CUENTAS DE PERIODIFICACION	-	2.023
Otras participaciones	-	-	PROVISIONES PARA RIESGOS Y CARGAS	-	-
PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO	-	-	Fondos de pensionistas	-	-
En entidades de crédito	-	-	Provisión para impuestos	-	-
Otras	-	-	Otras provisiones	-	-
ACTIVOS INMATERIALES	1.729	4.153	FONDO PARA RIESGOS GENERALES	-	-
Gastos de constitución	1.729	1.997	BENEFICIOS DEL EJERCICIO	1.888	24.194
Otros gastos amortizables	-	2.156	PASIVOS SUBORDINADOS	-	-
ACTIVOS MATERIALES	44.262	50.885	CAPITAL SUSCRITO	700.000	700.000
Terrenos y edificios de uso propio	-	-	PRIMAS DE EMISION	45.000	45.000
Otros inmuebles	43.854	50.307	RESERVA S	41.572	39.153
Mobiliario, instalaciones y otros	408	578	RESERVAS DE REVALORIZACION	-	-
CAPITAL SUSCRITO NO DESEMBOLSADO	-	-	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	-
ACCIONES PROPIAS	-	-	TOTAL PASIVO	806.565	971.352
OTROS ACTIVOS	18.096	17.093			
CUENTAS DE PERIODIFICACION	3.922	30.844			
PERDIDAS DEL EJERCICIO	-	-			
TOTAL ACTIVO	806.565	971.352			
CUENTAS DE ORDEN	-	-			

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	1995	1994	HABER	1995	1994
INTERESES Y CARGAS ASIMILADAS	16.966	56.224	INTERESES Y RENDIMIENTOS ASIMILADOS	84.475	126.407
COMISIONES PAGADAS	1.808	689	De los que:		
			De la cartera de renta fija		
PERDIDAS POR OPERACIONES FINANCIERAS			RENDIMIENTO DE LA CARTERA DE RENTA VARIABLE		
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION	35.942	47.732	De acciones y otros títulos de renta variable	-	-
Gastos de personal	12.889	12.202	De participaciones	-	-
de los que:			De participaciones en el grupo	-	-
Sueldos y salarios	10.342	4.728	COMISIONES PERCIBIDAS	292	1.398
Cargas sociales	1.651	1.406	BENEFICIOS POR OPERACIONES FINANCIERAS	-	-
de las que:			Fondos de insolvencia disponibles	-	-
Pensiones	-	-	Fondo saneamiento inmovilizado financiero disponible	-	-
Otros gastos administrativos	23.053	35.530	OTROS PRODUCTOS DE EXPLOTACION	162	748
AMORTIZACION Y SANEAMIENTO DE ACTIVOS MATERIALES E INMATERIALES	5.509	6.458	BENEFICIOS EXTRAORDINARIOS	4.210	30.764
OTRAS CARGAS DE EXPLOTACION	-	-	PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
AMORTIZACION Y PROVISIONES PARA INSOLVENCIAS	30.595	5.332	PERDIDAS DEL EJERCICIO	-	-
SANEAMIENTO DE INMOVILIZACIONES FINANCIERAS	-	-			
QUEBRANTOS EXTRAORDINARIOS	6.495	5.261			
DOTACION AL FONDO PARA RIESGOS GENERALES	-	-			
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	2.904	37.221			
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	1.016	13.027			
BENEFICIO DEL EJERCICIO	1.888	24.194			
TOTAL DEBE	94.239	158.917	TOTAL HABER	94.239	158.917

KAIROS HIPOTECARIO,
SOCIEDAD DE CRÉDITO HIPOTECARIO, S.A.

Memoria

Ejercicio 1995

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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.

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.

El domicilio social se encuentra en Madrid, Paseo de la Castellana, 53 habiendo sido modificado en el presente ejercicio.

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.

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. Asimismo se encuentra sujeta a la normativa emitida por el Banco de España

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 de terceros, en el Banco de España para la cobertura del Coeficiente de Caja, que se situaba, al 31 de diciembre de 1995, en el 2% de los pasivos computables a tal efecto en cuenta corriente no remunerada en el Banco de España.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 8151, general, 1983 de la sección 3 del Libro de Sociedades, folio 12, hoja número 88355, inscripción 12.
Inscrita en el Registro Especial del Banco de España con el número 29. N.I.F. A-79042370

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 31 millones de pesetas, existiendo por tanto un exceso de 753 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.

Asimismo se encuentra sujeta a la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria, en la que se fija que las Sociedades de Crédito Hipotecario, entre otras, conservarán la condición de entidades de crédito hasta el 31 de diciembre de 1996. Para esa fecha se deberán haber transformado en establecimientos financieros de crédito. Caso de que no se haya producido dicha transformación, perderán la condición de entidad financiera. En este sentido, el Gobierno regulará el procedimiento de transformación de este tipo de entidades en establecimientos financieros de crédito, habiéndose fijado ciertas ventajas fiscales y de índole legal para los gastos necesarios para la citada transformación. No obstante, al 31 de diciembre de 1995 no se había producido el desarrollo reglamentario de la mencionada Ley, ni se había fijado, por tanto, el capital social mínimo para la mencionada transformación.

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 cesó 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.

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 1995, según la estructura establecida por la Circular 4/1991 del Banco de España.

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 el Texto Refundido de la Ley 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	189
Reserva voluntaria	<u>1.699</u>
	<u>1.888</u>

4. PRINCIPIOS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

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

a) Principio de gestión continuada

No obstante la decisión de paralización en la concesión de nuevas operaciones, las cuentas anuales han sido preparadas bajo el principio de gestión continuada al considerar los Administradores la duración de la Sociedad indefinida. Por consiguiente, las cuentas anuales adjuntas no incluyen consideración alguna a los efectos de enajenaciones patrimoniales globales o parciales, así como tampoco con respecto a las prácticas valorativas o de tasación que serían aplicables en el caso de discontinuidad o paralización de las operaciones sociales.

b) Activos inmateriales

Corresponden a gastos de constitución, primer establecimiento y ampliación de capital, y se encuentran valorados a su coste de adquisición, netos de su correspondiente 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 período 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, habiendo quedado amortizados durante el ejercicio 1995.

c) Gastos Financieros Diferidos y de Emisión de Títulos

Correspondían a los gastos de la primera emisión de Cédulas Hipotecarias, que se amortizaban en el plazo de duración de dicha emisión, que ascendía, inicialmente, a cinco años. Tal y como se ha comentado anteriormente, durante el presente ejercicio se ha procedido a la cancelación total de las cédulas, motivo por el que se ha procedido, igualmente, a la cancelación del resto de los gastos diferidos pendientes.

d) Ingresos y gastos

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

e) 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 1995 no existe ningún compromiso por préstamos aprobados pendientes de formalización ni aprobados pendientes de entrega.

Los importes pendientes de cobro, así como los activos dudosos, se presentan en esta rúbrica, con el correspondiente desglose en cuentas internas hasta que, de acuerdo con la normativa vigente, son clasificados como inversión normal o dados de baja del activo del balance de situación.

f) 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.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 9161 general 7963 de la sección 3 del Libro de Sociedades, folio 13, hoja número 88355, inscripción 12.
Inscrita en el Registro Especial del Banco de España con el número 29. N.I.F. A-79042370

Los inmuebles adquiridos en concepto de pago de deuda, de acuerdo con la Circular 4/1991 del Banco de España, deben comenzar a ser amortizados cuando no sean enajenados en el plazo de dos años desde su adjudicación. Tal y como permite la citada Circular, para los inmuebles adjudicados que han cumplido el plazo fijado, no se ha procedido a la realización de la amortización indicada al contarse con una valoración suficiente de acuerdo con tasaciones efectuadas por entidades distintas de las que, en su caso, la realizaron en el momento de la adjudicación.

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	66
Banco de España	<u>18.990</u>
	<u>19.056</u>

El saldo mantenido en cuenta corriente en el Banco de España se encontraba afecto al cumplimiento del Coeficiente de Caja fijado por la Circular 10/1994 de 17 de septiembre del Banco de España en el 2% de los recursos computables a tal efecto. Dicho saldo, no se encuentra remunerado. Dada la inexistencia de pasivos computables al 31 de diciembre de 1995, dicho saldo es de libre disposición.

6. DEUDAS DEL ESTADO

El detalle al 31 de diciembre de 1995 es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Certificados del Banco de España	<u>3.200</u>

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.

Los vencimientos están comprendidos entre marzo de 1993 y septiembre del 2000. Durante el ejercicio 1996 se producirán vencimientos por importe de 500.000 pesetas aproximadamente.

7. ENTIDADES DE CREDITO

La composición de este epígrafe es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Bancos	24.860
Activos financieros	<u>255.197</u>
	<u>280.057</u>

Los saldos en Bancos corresponden a depósitos a la vista, estando remunerados entre el 4 y el 4,5% de interés nominal.

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

	<u>Miles de pesetas</u>	<u>Fecha inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Interés</u>
Letra del Tesoro	134.726	05.12.95	05.01.96	9,706%
Letra del Tesoro	<u>120.471</u>	27.12.95	26.01.96	9,32%
	<u>255.197</u>			

Al 31 de diciembre de 1995 los intereses devengados pendientes de vencimiento ascienden a 1.075.000 pesetas, aproximadamente, y se encuentran registrados en el epígrafe "Cuentas de periodificación" del activo del balance de situación adjunto.

El movimiento experimentado por los activos financieros con compromiso de reventa durante el ejercicio 1995 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo al 31.12.94	199.645
Altas	7.316.116
Bajas	<u>(7.260.564)</u>
Saldo al 31.12.95	<u>255.197</u>

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	310.791
Deudores a la vista y varios	4.562
Activos dudosos	145.532
Fondo Genérico de Provisión de Insolvencias	(1.872)
Fondo Específico de Provisión de Insolvencias	<u>(22.770)</u>
	<u>436.243</u>

La rentabilidad media de la cartera de créditos ha sido del 14,70%

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

	<u>Millones de pesetas</u>
Vencido y a la vista	5
Hasta 3 meses	-
De 3 meses a 1 año	-
De 1 a 5 años	19
Mas de 5 años	<u>292</u>
	<u>316</u>

La cartera de préstamos se encontraba afecta a la primera Emisión de Cédulas Hipotecarias que, como se ha comentado anteriormente, ha quedado amortizada anticipadamente. Por dicho motivo al 31 de diciembre de 1995 dicha cartera no se encuentra afecta en garantía de ninguna obligación

El movimiento del Fondo de provisión para insolvencias en el ejercicio 1995 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo al 31.12.94	14.903
Dotación del ejercicio 1995	37.738
Recuperaciones	(6.703)
Utilizaciones	(7.100)
Traspaso al fondo de saneamiento del inmovilizado (ver nota 10)	<u>(14.196)</u>
Saldo al 31.12.95	<u><u>24.642</u></u>

9. ACTIVOS INMATERIALES

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

	<u>Miles de pesetas</u>
Gastos de constitución	1.039
Gastos de primer establecimiento	690
Gastos de ampliación de capital	-
	<u><u>1.729</u></u>

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>
Saldo al 31.12.94	1.382	886	1.885
Adiciones	-	-	-
Amortizaciones	<u>(343)</u>	<u>(196)</u>	<u>(1.885)</u>
Saldo al 31.12.95	<u><u>1.039</u></u>	<u><u>690</u></u>	<u><u>-</u></u>

10. ACTIVOS MATERIALES

El detalle del inmovilizado material al 31 de diciembre de 1995 es como sigue:

	Miles de pesetas		
	Coste	Amortización acumulada	Neto
Inmuebles	68.238	-	68.238
Mobiliario	730	(322)	408
Informática	8.212	(8.212)	-
Fondo de saneamiento de inmovilizado	-	-	(24.384)
	<u>77.180</u>	<u>(8.534)</u>	<u>44.262</u>

La totalidad del saldo reflejado en el epígrafe de Inmuebles, se corresponde con la adjudicación de bienes en concepto de pago de deudas.

El movimiento de las diferentes cuentas ha sido el siguiente:

Coste	Miles de pesetas			
	Inmuebles	Mobiliario	Informática	Total
Saldo al 31.12.94	62.574	730	8.212	71.516
Altas	31.170	-	-	31.170
Bajas	(25.506)	-	-	(25.506)
Saldo al 31.12.95	<u>68.238</u>	<u>730</u>	<u>8.212</u>	<u>77.180</u>
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo al 31.12.94	-	(249)	(8.115)	(8.364)
Dotaciones	-	(73)	(97)	(170)
Saldo al 31.12.95	-	<u>(322)</u>	<u>(8.212)</u>	<u>(8.534)</u>
<u>Fondo de saneamiento</u>	<u>(24.384)</u>	-	-	<u>(24.384)</u>
<u>Neto</u>	<u>43.854</u>	<u>408</u>	-	<u>44.262</u>

San Antonio Gans
[Signature]

X 9

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 1995 la Entidad ha procedido a la adjudicación en pago de deudas de 2 inmuebles manteniendo constituido un fondo de saneamiento del inmovilizado por 24.384.000 pesetas aproximadamente, creado mediante traspasos efectuados en ejercicios anteriores y en el presente ejercicio desde el fondo de insolvencias (ver nota 8) de acuerdo con la Norma Tercera de la Circular 4/91. El traspaso efectuado en el ejercicio 1995 ha ascendido a 14.196.000 pesetas aproximadamente. Las adjudicaciones efectuadas durante el ejercicio 1995 se encontraban al cierre del ejercicio pendientes de inscribir en el Registro de la Propiedad a nombre de la Entidad.

Asimismo en el presente ejercicio se ha procedido a la venta de dos inmuebles adjudicados en ejercicio anteriores, por los que se ha obtenido una plusvalía de 1.594.000 pesetas aproximadamente y una minusvalía de 1.703.000 pesetas aproximadamente, que no ha supuesto un quebranto en la cuenta de resultados adjunta al encontrarse cubierto con el fondo de saneamiento del inmovilizado (Ver nota 16).

El movimiento experimentado por el fondo de saneamiento del inmovilizado durante el ejercicio 1995 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Saldo al 31.12.94	12.265
Traspaso desde el Fondo de provisión para insolvencias (ver Nota 8)	14.196
Utilizaciones	(1.703)
Fondos disponibles	<u>(374)</u>
Saldo al 31.12.95	<u>24.384</u>

11. CUENTAS DE PERIODIFICACION DE ACTIVO

El detalle de este epígrafe del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 1995 es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Intereses anticipados de recursos tomados a descuento	-
Devengos de productos no vencidos	3.922
Gastos financieros diferidos y de emisión de títulos	-
	<u>3.922</u>

Intereses anticipados de recursos tomados a descuento recogían en ejercicios anteriores, la parte pendiente de devengo de los intereses correspondientes a las cédulas hipotecarias pendientes de amortizar, emitidas por la Entidad. Asimismo, los gastos financieros diferidos y de emisión de títulos correspondían a los gastos de la emisión de las mencionadas cédulas hipotecarias, que de acuerdo con la normativa del Banco de España se clasificaban en esta rúbrica, amortizándose a lo largo de la vida de la emisión. La amortización de los mismos correspondiente al período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 1995 ha ascendido a 1.716.000 pesetas aproximadamente. Tal y como se ha comentado anteriormente, durante el presente ejercicio se ha realizado la cancelación de las cédulas pendientes, motivo por el que la Entidad ha procedido a la amortización total del saldo pendiente de los gastos diferidos, por un importe de 1.574.000 pesetas aproximadamente. Ambos importes se encuentran registrados en el epígrafe "Amortización y Saneamiento de activos materiales e inmateriales" del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

	<u>Miles de pesetas</u>
De créditos sobre clientes	2.795
De activos financieros (Ver nota 7)	1.075
De certificados del Banco de España	<u>52</u>
	<u><u>3.922</u></u>

12. FONDOS PROPIOS

El detalle de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 1995, es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Capital social	700.000
Prima de emisión de acciones	45.000
Reserva legal	16.540
Reservas voluntarias	25.032
Beneficio del ejercicio	<u>1.888</u>
	<u><u>788.460</u></u>

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 9151 general, 7963 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

El movimiento durante el ejercicio 1995 ha sido el siguiente:

	Miles de pesetas				Resultado ejercicio 1994
	Capital suscrito	Prima emisión acciones	Reserva legal	Reserva voluntaria	
Saldo al 31 de diciembre de 1994	700.000	45.000	14.121	25.032	24.194
Distribución resultado 1994	-	-	2.419	-	(2.419)
Reservas					
A dividendos	-	-	-	-	(21.775)
Saldo al 31 de diciembre de 1995	<u>700.000</u>	<u>45.000</u>	<u>16.540</u>	<u>25.032</u>	<u>-</u>

El capital social al 31 de diciembre de 1995, 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.

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

Accionista	% Participación
Crédit Mutuel de Bretagne	31,79
Kairos, S.A. en liquidación	21,43
Eureko Hispania, S.A.	14,29
Eurosa Finanziaria Di Partecipazioni	14,29
Caja Vital Kutxa	5,71
Caja España	5,43
Resto de accionistas con menos del 5%	<u>7,06</u>
	<u>100,00</u>

Tal y como se expone en la Nota 1, la Entidad se encuentra sujeta a la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria, en la que se fija que las Sociedades de Crédito Hipotecario, entre otras, conservarán la condición de entidades de crédito hasta el 31 de diciembre de 1996. Para esa fecha se deberán haber transformado en establecimientos financieros de crédito mediante el cumplimiento de una serie de requisitos, entre los que destaca la consecución de un capital social mínimo. Al 31 de diciembre de 1995 no se había producido el desarrollo reglamentario de la mencionada Ley, ni se había fijado, por tanto, el capital social mínimo para la mencionada transformación.

Reserva legal

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.

Al 31 de diciembre de 1995 la reserva legal representa el 2,4% aproximadamente de la cifra del capital social.

Prima de Emisión de Acciones

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.

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 R.D. 1343/1992 de 6 de noviembre y la Circular 5/1994 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 1995 ascendían a 784 y 31 millones de pesetas respectivamente.

13. DEBITOS A CLIENTES

La composición del saldo al 31 de diciembre de 1995 es como sigue:

	Miles de pesetas
Depósitos Ahorro-Vivienda	18
Depósitos a Plazo Fijo	-
Acreedores Administraciones Públicas Españolas	16.516
	<u>16.534</u>

El saldo de "Acreedores Administraciones Públicas Españolas", incluye la provisión para el Impuesto de Sociedades correspondiente a 1995 y otros saldos acreedores con la Administración Pública (ver detalle en Nota 16).

14. DEBITOS REPRESENTADOS POR VALORES NEGOCIABLES

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 1994 y 31 de diciembre de 1995 se ha procedido a la cancelación anticipada de la primera emisión de cédulas hipotecarias y pagarés de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de pesetas		
	Cédulas hipotecarias	Pagarés	Total
Saldo al 31 de diciembre de 1993	714.279	17.623	731.902
Cancelación anticipada durante el ejercicio 1994	(595.840)	(17.623)	(613.463)
Saldo al 31 de diciembre de 1994	<u>118.439</u>	<u>-</u>	<u>118.439</u>
Cancelación anticipada durante el ejercicio 1995	<u>(118.439)</u>	<u>-</u>	<u>(118.439)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1995	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

El valor efectivo de las cédulas hipotecarias amortizadas durante el ejercicio ha ascendido a 65 millones de pesetas y se han abonado intereses por las mismas por importe de 40.655.000 pesetas aproximadamente, (327 millones de pesetas de efectivo y 108,6 millones de pesetas de intereses, durante el ejercicio anterior).

15. 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 ejercicio 1990. No existen contingencias de importe significativo que pudieran derivarse de los años abiertos a inspección.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 9151 general, 7963 de la sección 3 del Libro de Sociedades, folio 13, hoja número 88355, inscripción 12.
Inscrita en el Registro Especial del Banco de España con el número 29. N.I.F. A-79042370

Situación de las Cuentas con Administraciones Públicas

La composición de estas cuentas al 31 de diciembre de 1995 es como sigue:

	Miles de pesetas	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Saldo con la Seguridad Social	-	192
Retenciones por IRPF	-	440
Retenciones por IRC	-	9.901
Pagos a cuenta del I.S.S.	4.439	-
Retenciones a cuenta del I.S.S.	274	-
Provisión I.S.S.	-	5.983
Impuesto de Sociedades Anticipado	12.110	-
	<u>16.823</u>	<u>16.516</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:

	Miles de pesetas		
	Aumento	Disminución	Saldo
Resultado contable 1995	-	-	2.904
Diferencias permanentes	-	-	-
Resultado contable ajustado	-	-	2.904
Diferencias temporales	29.587	(15.396)	14.191
Base Imponible			<u>17.095</u>

	Miles de pesetas	
	Impuesto devengado	Impuesto a pagar
Cuota 35%		
s/Resultado contable ajustado	1.016	-
s/Base Imponible	-	5.983
Deducciones	-	-
Total	<u>1.016</u>	<u>5.983</u>

La diferencia entre el Impuesto devengado y el Impuesto a pagar por 4.967.000 pesetas aproximadamente se encuentra contabilizado como saldo deudor con la Hacienda Pública, correspondiendo a diferencias temporales de imputación originadas como consecuencia de dotaciones a los fondos de insolvencia y de saneamiento del inmovilizado.

16. INGRESOS Y GASTOS**Intereses y rendimientos asimilados**

La composición del saldo es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Banco de España	202
Entidades de Crédito	26.599
Deudores con Garantía Hipotecaria	<u>62.774</u>
	<u>89.575</u>

Intereses y cargas asimiladas

El detalle de este Epígrafe es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Entidades de Crédito	-
Depósitos a plazo y cuentas de ahorro	381
Títulos hipotecarios	10.605
Pagarés	-
	<u>10.986</u>

Gastos Generales de Administración

Al 31 de diciembre de 1995, la composición del saldo es la siguiente:

	<u>Miles de pesetas</u>
Personal	12.889
Alquileres	1.583
Honorarios profesionales	11.490
Mecanización	1.104
Jurídico contenciosos	3.296
Otros gastos	<u>5.580</u>
	<u>35.942</u>

Incluido en el epígrafe de "Personal" figura un importe de 3.250.000 pesetas correspondiente al finiquito e indemnización abonada a un trabajador de la Entidad que se encontraba en excedencia en los anteriores ejercicios.

"Honorarios profesionales" recoge por 7.994.000 pesetas aproximadamente los importes facturados a la Entidad en concepto de alquileres de su nueva sede social y de asesoramiento contable, así como 3.246.000 pesetas de servicios de auditoría y diversos estudios profesionales.

Personal

Al 31 de diciembre de 1995 únicamente existen dos empleados en la Sociedad. El número medio de empleados durante el ejercicio 1995 ha sido igualmente de 2.

Quebrantos y beneficios extraordinarios

Su composición al 31 de diciembre de 1995 es como sigue:

	<u>Miles de pesetas</u>
Otros saneamientos de activo	3.306
Otros quebrantos	1.399
Quebrantos de ejercicios anteriores	<u>1.790</u>
Total quebrantos extraordinarios	<u>6.495</u>
Beneficio en venta de inmovilizado material (Nota 10)	1.594
Otros	<u>2.616</u>
Total beneficios extraordinarios	<u>4.210</u>

17. REMUNERACIONES DE CONSEJEROS

No han existido remuneraciones satisfechas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 1995 al los miembros del Consejo de Administración.

Asimismo al 31 de diciembre de 1995 no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros del Consejo de Administración.

18. OPERACIONES CON SOCIEDADES VINCULADAS

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

Miles de pesetas

Kairos S.A. en liquidación

- Servicios generales

5.745

Las operaciones mantenidas con Kairos, S.A. en liquidación, hacen referencia 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., en liquidación, hasta el mes de junio, mes en el que se abandonaron dichos locales modificándose el domicilio social por el actual.

Los dividendos abonados durante el ejercicio han ascendido a 21.775.000 pesetas aproximadamente, y provienen de la distribución de resultados del ejercicio 1994.

19. HECHOS POSTERIORES

1. Con posterioridad al cierre del ejercicio la Entidad ha procedido a la adjudicación en pago de deudas del inmueble sobre el que recaía la garantía hipotecaria en la reclamación seguida contra el deudor Angel Ruiz Guijarro, que presentaba un saldo clasificado como "dudoso" por importe de 38.744.000 pesetas aproximadamente al 31 de diciembre de 1995, en el balance de situación adjunto, con una provisión específica del 10%.
2. El Consejo de Administración de la Entidad en su reunión de fecha 1 de marzo de 1996 ha adoptado, entre otros, los siguientes acuerdos:
 - Someter a la ratificación de la Junta General de Accionistas la aceptación de la oferta recibida de otra entidad en relación a la venta de la práctica totalidad de la inversión crediticia en el precio de 299,2 millones de pesetas. El precio de la venta se irá recibiendo por Kairos Hipotecario, S.A. en función de la transmisión de los préstamos. La pérdida de la venta de la inversión mencionada se estima en 71 millones de pesetas.
 - Iniciar las actuaciones necesarias para la renuncia formal del Estatuto de Sociedad de Crédito Hipotecario, sujeto a la ratificación de la Junta General de Accionistas, con la consecuente modificación de los estatutos sociales.

La Junta General de Accionistas celebrada con fecha 27 de marzo de 1996, previa a la formulación de las presentes cuentas anuales, ha aprobado los acuerdos anteriores.

20. ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE FONDOS

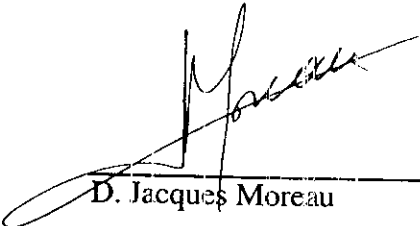
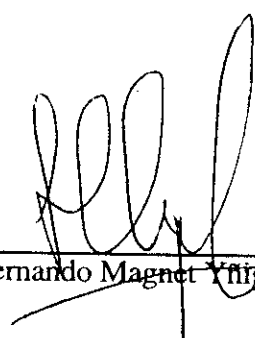
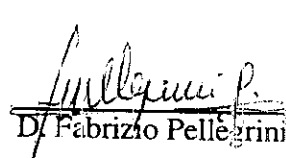
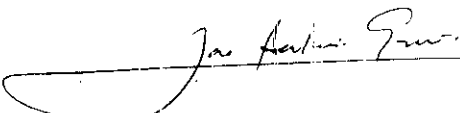
APLICACIONES	Miles de pesetas		ORIGENES	Miles de pesetas	
	1995	1994		1995	1994
1. Recursos aplicados en las operaciones	-	-	1. Recursos generados de las operaciones	36.838	10.296
2. Reembolso de participaciones en el capital	-	-	2. Aportaciones externas al capital	-	-
2.1 Por reducción del capital	-	-	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 Venta de acciones propias	-	-
4. Inversión menos financiación en Banco de España y ECA (variación neta)	12.558	-	3. Títulos subordinados emitidos (incremento neta)	-	-
5. Inversión crediticia (incremento neta)	-	-	4. Inversión menos financiación en Banco de España y ECA (variación neta)	-	96.552
6. Títulos de renta fija (incremento neta)	-	-	5. Inversión crediticia (disminución neta)	125.141	252.464
7. Títulos de renta variable no permanente (incremento neta)	-	-	6. Títulos de renta fija (disminución neta)	400	400
8. Acreedores (disminución neta)	24.282	47.365	7. Títulos de renta variable no permanente (disminución neta)	-	-
9. Empréstitos (disminución neta)	118.439	613.463	8. Acreedores (incremento neta)	-	-
10. Adquisición de inversiones permanentes	-	-	9. Empréstitos (incremento neta)	-	-
10.1 Compra de participaciones	-	-	10. Venta de inversiones permanentes	-	-
10.2 Compra de elementos de inmovilizado material e inmaterial	31.170	13.853	10.1 Venta de participaciones en empresas del grupo y asociadas	-	-
11. Otros conceptos activos menos pasivos (variación neta)	1.327	-	10.2 Venta de elementos de inmovilizado material e inmaterial	25.397	140.053
			11. Otros conceptos activos menos pasivos (variación neta)	-	174.916
TOTAL APLICACIONES	187.776	674.681	TOTAL ORIGENES	187.776	674.681

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

	Miles de pesetas	
	1995	1994
Resultado contable	1.888	24.194
Dotaciones netas a los fondos de insolvencia	31.035	5.332
Dotaciones a otros fondos especiales	(374)	-
Amortización del inmovilizado	5.883	6.458
Beneficio neto en enajenación de inmovilizado	(1.594)	(25.688)
	36.838	10.296

Las adjudicaciones de inmuebles en pago de deudas se han considerado como adquisiciones de Inversiones permanentes en los estados adjuntos. Asimismo en el estado adjunto se expone la variación contable en la cancelación anticipada de los débitos representados por valores negociables por diferencia entre los nominales vivos en las dos fechas, que, dada la forma de contabilización de estos pasivos, anteriormente comentada, no coincide con los fondos efectivamente abonados a los suscriptores.

Las cuentas anuales incluidas en las páginas 1 a 22, fueron aprobadas junto con el informe de gestión que se adjunta en la reunión del Consejo de Administración de fecha 27 de marzo de 1996. En su conformidad firman las presentes cuentas anuales:


D. Jacques Moreau
D. Fernando Magnet Yriguez
D. Fabrizio Pellegrini Quarantotti
D. Ernst Jansen
José Antonio García Manzano
Secretario no consejero

**INFORME DE GESTION
EJERCICIO 1995**

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 9151 general, 7963 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

Mr. Anti Sam

9



KAIROS HIPOTECARIO, SOCIEDAD DE CREDITO HIPOTECARIO, S.A.

Informe de Gestión

Ejercicio 1995

Durante 1995, Kairos Hipotecario, Sociedad de Crédito Hipotecario, S.A., ha centrado su actividad en recuperar los activos y optimizar los fondos de Tesorería.

1. Cambio de domicilio

En 1995, Kairos Hipotecario, Sociedad de Crédito Hipotecario, S.A., trasladó su domicilio de Las Rozas a Madrid, situación que ha motivado un incremento de los gastos de explotación en la Sociedad.

2. Cédulas Hipotecarias e Imposiciones a Plazo

Durante el año 1995 se han amortizado todas las cédulas, que constituyeron la 1ª Emisión de cédulas hipotecarias de Kairos Hipotecario. Del mismo modo, se cancelaron la totalidad de las imposiciones a plazo fijo que mantenía la Sociedad.

3. Inmovilizado

En este ejercicio la Sociedad ha vendido dos inmuebles para uno de los cuales ha obtenido un Beneficio de 1.594.000 pesetas.

4. Créditos Litigiosos

Se han concluido dos procedimientos: José Antonio San José González y Lisuan. En el primero se ha liberado una provisión de 4.500.000 pesetas, estando pendientes que el Juzgado realice la liquidación de intereses. En el segundo hemos podido obtener una pequeña plusvalía.

5. Morosidad

En este apartado el crédito más importante de la Sociedad, Angel Ruiz Guijarro, cuya propiedad ha sido adquirida por Kairos Hipotecario, Sociedad de Crédito Hipotecario, S.A., el día 12 de enero de 1996.

6. Gastos Extraordinarios

En 1995 hubo que afrontar la indemnización de D. Daniel García Hernández, trabajador de Kairos Hipotecario, S.C.H., S.A. en excedencia. El coste fue de 3.250.000 pesetas. Así como, la cancelación de las cargas previas en el préstamo de Jorge Barragán González por importe de 6.885.000 pesetas.

7. Saneariento

En este ejercicio se ha procedido a hacer unas dotaciones más fuertes con el fin de sanear a la Sociedad.

