

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Socio Único  
de Cisa 2011, S.L.U.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Cisa 2011, S.L.U., que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el apartado 2 siguiente, el trabajo se ha realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigentes en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. El Socio Único de la Sociedad, Banco Financiero y de Ahorros, S.A. finalizó durante el ejercicio 2011 la estimación del valor razonable de los activos y pasivos del Grupo en el momento de la combinación de negocios que dio origen al nacimiento del Grupo BFA a 31 de diciembre de 2010, registrando, de forma retroactiva con cargo a reservas, de acuerdo a lo permitido en la normativa vigente para este tipo de operaciones, los efectos de la revaluación de las estimaciones inicialmente realizadas. En este sentido, como resultado de la nueva valoración de la cartera de activos y pasivos, por la parte correspondiente a la sociedad Cisa 2011, S.L.U., se registró en las cuentas consolidadas del Grupo BFA un deterioro de 915.996 miles de euros, aproximadamente. Durante la realización de nuestro trabajo no hemos podido disponer de información suficiente individualizada que permita determinar el impacto de esta estimación en relación con el valor recuperable de los activos inmobiliarios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011 ni el efecto de la misma sobre las reservas y el resultado neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2012. Nuestra opinión de auditoría del ejercicio 2011 incluyó una salvedad en este sentido.
3. Tal y como se indica en la Nota 10 de la memoria abreviada adjunta el saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del balance al 31 de diciembre de 2011, ascendía a 236.840 miles de euros. De acuerdo con principios contables generalmente aceptados, teniendo en cuenta los resultados previstos por la Sociedad y su Grupo consolidado fiscal, las circunstancias del sector inmobiliario y la situación del Grupo al que pertenece la Sociedad, estos activos por impuestos diferidos no cumplían los criterios para su activación al 31 de diciembre de 2011, motivo por el cual nuestra opinión de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2011 incluyó una salvedad en este sentido, dado que su recuperación en los plazos legalmente estipulados no se encontraba razonablemente asegurada. Durante el ejercicio 2012 la Sociedad ha procedido a regularizar estos "Activos por impuesto diferidos" (Nota 10), registrando el impacto con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias ("Impuesto sobre Sociedades"). De acuerdo con la información disponible al 31 de diciembre de 2011 este importe debería haber afectado a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 debiendo haberse re-expresado la información comparativa de 2011 y por tanto las reservas del ejercicio 2011 deberían reducirse y el resultado del ejercicio 2012 incrementarse en el mencionado importe.

4. En base a la valoración de activos inmobiliarios realizada por expertos independientes al 31 de diciembre de 2011 así como, a la estimación realizada por los Administradores registrada en las cuentas anuales consolidadas de Banco Financiero y de Ahorros, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2011 reformuladas con fecha 28 de mayo de 2012, en relación con la actualización, de acuerdo con la mejor información disponible a dicha fecha, de la evaluación de los riesgos asociados a los activos inmobiliarios a la vista de la coyuntura económica y normativa, el contexto previsto de la evolución del mercado y las circunstancias sobrevenidas en el Grupo Banco Financiero y de Ahorros al que la Sociedad pertenece, con impacto sobre la valoración de dichos activos, se puso de manifiesto la necesidad de dotación al 31 de diciembre de 2011, de provisiones adicionales sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad y sus participadas por importe de 392.634 miles de euros, que no fueron registrados en las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2011. Nuestra opinión de auditoría del ejercicio 2011 incluyó una salvedad en ese sentido. Durante el ejercicio 2012, de acuerdo a las estimaciones realizadas y a las pérdidas materializadas se han registrado deterioros y pérdidas que incluyen los importes anteriormente mencionados los cuales, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, deberían haber afectado a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011, en consecuencia, la información comparativa del ejercicio 2011 adjunta debería de haber sido re-expresada.
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos que pudieran haberse considerado necesarios si hubiéramos dispuesto de la información descrita en el apartado 2 anterior, y excepto por los efectos de las salvedades descritas en los apartados 3 y 4 anteriores, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Cisa 2011, S.L.U. al 31 de diciembre de 2012 y de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio terminado a dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
6. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 1 de la memoria abreviada adjunta, en la que se indica que la actividad de la Sociedad consiste, fundamentalmente, en la adquisición y gestión de activos inmobiliarios procedentes de los procesos de recuperación de créditos iniciados por el Grupo BFA, bien directamente o bien a través de sus sociedades participadas. De este modo, la Sociedad y sus participadas se han visto afectadas por la situación actual del mercado inmobiliario que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007 lo que, unido al exceso de oferta, la disminución de la demanda de viviendas, y en especial la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma. Esta situación ha afectado a la Sociedad que, tal y como se indica en las Notas 6 y 7, ha registrado en los últimos ejercicios deterioros significativos en sus activos inmobiliarios y sus participaciones financieras, de acuerdo con valoraciones realizadas por expertos independientes y estimaciones adicionales realizadas por los Administradores de la Sociedad. Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras o en comparables de mercado, se pueden producir diferencias entre los resultados proyectados y los reales que deben tenerse en consideración en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Adicionalmente, tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad ha realizado el traspaso de una parte significativa de sus activos y créditos inmobiliarios a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), operación de la que se ha derivado el registro de pérdidas significativas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012. La importancia de estas circunstancias debe tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas.

Como consecuencia de las pérdidas registradas y descritas en el párrafo anterior, la Sociedad se encuentra al 31 de diciembre de 2012 en causa de disolución, tal y como se detalla en la Nota 2 de la memoria. En este contexto debe considerarse que la Sociedad pertenece al Grupo Banco Financiero y de Ahorros, realizando la totalidad de sus operaciones societarias y de adquisición de activos en el marco de la estrategia global del Grupo, con quien realiza un volumen significativo

de transacciones y mantiene saldos relevantes (Nota 11) y de quien obtiene, asimismo, la totalidad de su financiación (Nota 9), siendo necesario el mantenimiento de este apoyo financiero y patrimonial para el normal desarrollo de las operaciones de la Sociedad. En este sentido, en la Nota 2-i de la memoria adjunta se describen las actuaciones previstas por el Socio Único para el restablecimiento del equilibrio patrimonial de la Sociedad en el corto plazo.

Las circunstancias anteriores deben ser entendidas, de acuerdo a lo descrito en la Nota 1, en el contexto del Plan de Recapitalización del Grupo Banco Financiero y de Ahorros (Grupo BFA) en el que se integra el Socio Único de la Sociedad, aprobado el 28 de noviembre de 2012, realizado en el marco del contenido del Memorandum de Entendimiento ("MoU") firmado entre las autoridades españolas y los países de la Zona Euro, que define las directrices fundamentales a través de las cuales se llevará a cabo la recapitalización y reestructuración del Grupo BFA actualmente en curso.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

A handwritten signature in black ink, reading "Raquel Martínez", with a stylized flourish underneath.

Raquel Martínez Armendariz  
8 de julio de 2013



**CISA 2011, S.L.U.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2012**

(Miles de Euros)

	Notas	2012	2011
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	12	527.907	2.110
Aprovisionamientos -	12	(2.069.949)	(85.644)
Consumo de mercaderías		(530.025)	(3.258)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(1.539.924)	(82.386)
Otros ingresos de explotación		377	955
Gastos de personal -	12	(539)	(1.131)
Sueldos, salarios y asimilados		(408)	(972)
Cargas sociales		(131)	(159)
Otros gastos de explotación	12	(30.090)	(23.280)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.572.294)</b>	<b>(106.991)</b>
Ingresos financieros	11	2.676	4.302
Gastos financieros -		(323)	(998)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	11	(320)	(934)
Por deudas con terceros		(3)	(64)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	12	(200.053)	(57.962)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(197.700)</b>	<b>(54.658)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.769.994)</b>	<b>(161.648)</b>
Impuesto corriente	10	(229.172)	48.481
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.999.166)</b>	<b>(113.167)</b>

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2012.


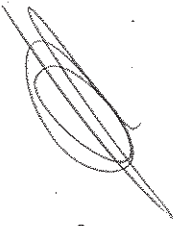
CISA 2011, S.L.U.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
(Euros)

	Notas	2012	2011
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(1.999.166)	(113.167)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(1.999.166)</b>	<b>(113.167)</b>

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2012.

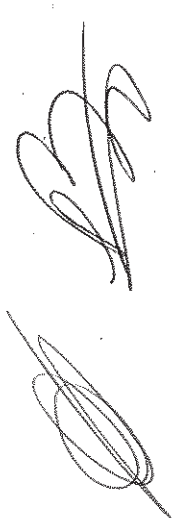
**CISA 2011, S.L.U.**

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012.**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADO**  
(Miles de Euros)

	Capital	Prima de asunción	Prima de escisión	Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
<b>SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2011</b>	115.000	116.102	-	-	-	231.102
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(113.167)	(113.167)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	5.977	-	-	5.977
Resultado de escisión	-	-	5.977	-	-	5.977
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011</b>	115.000	116.102	-	-	(113.167)	123.912
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.999.166)	(1.999.166)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(113.167)	113.167	-
Traspaso del resultado del ejercicio	-	-	-	(113.167)	113.167	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012</b>	115.000	116.102	5.977	(113.167)	(1.999.166)	(1.875.254)

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto abreviado del ejercicio 2012.



## **Cisa 2011, S.L.U.**

Memoria correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2012

### **1. Actividad de la Sociedad**

Cisa 2011, S.L.U. (en adelante, la Sociedad) se constituyó por tiempo indefinido el 7 de junio de 2011. La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Valencia tomo 9.333, libro 6.615, folio 3, hoja número HV-143937, inscripción 1ª y con el siguiente C.I.F B-98351182. Su domicilio social se encuentra en el Paseo de la Alameda, 3 de Valencia.

De acuerdo con lo establecido en los estatutos sociales, el objeto social consiste en la realización de actividades inmobiliarias en general, comprendiendo la adquisición, promoción, construcción, explotación y enajenación de toda clase de inmuebles y en especial, la gestión y adjudicación de activos procedentes de regularizaciones de créditos, por subastas y otros sistemas, su explotación o desinversión y la administración en general de inmuebles.

La actividad principal de la Sociedad consiste en la adquisición y gestión de activos procedentes de los procesos de regularización de créditos del Grupo BFA (Banco Financiero y de Ahorros, S.A.), así como su puesta a la venta, bien de forma directa o bien de forma indirecta a través de sociedades participadas (véase Nota 6).

#### **Integración en el Grupo Banco Financiero y de Ahorros**

Con fecha 30 de julio de 2010, Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (Bancaja), Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, Caja Insular de Ahorros de Canarias, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ávila, Caixa d'Estalvis Laietana, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia y Caja de Ahorros de La Rioja (conjuntamente denominadas, las "Cajas") suscribieron un Contrato de Integración (el "Contrato de Integración") para la constitución de un grupo consolidable de entidades de crédito de base contractual.

El Contrato de Integración establecía la constitución de un grupo en el que se integraban las Cajas y que se articulaba en torno a la figura de un Sistema Institucional de Protección ("SIP"), que cumplía con las condiciones y requisitos establecidos en la Directiva 2006/48/CE (traspuestos al ordenamiento jurídico español en el artículo 26.7 del Real Decreto 216/2008 y por la Norma 15ª de la Circular 3/2008 de Banco de España, a Entidades de Crédito, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos), así como los contemplados en la Ley 13/1985, de 25 de mayo, de Coeficientes de Inversión, Recursos Propios y Obligaciones de Información de los Intermediarios Financieros.

El 3 de diciembre de 2010 se constituyó la Sociedad Central del SIP bajo el nombre de Banco Financiero y de Ahorros, S.A. (en adelante, "BFA"). Ese mismo día, el Consejo de Administración de BFA aprobó su adhesión al Contrato de Integración, como sociedad matriz del grupo nacido en virtud del Contrato de Integración.

Desde la firma del Contrato de Integración, se han realizado diversas adendas al mismo con el objetivo fundamental de adaptar su estructura a aquella que mejor pudiese lograr sus objetivos y para adaptarlo a los diversos cambios normativos que se han venido produciendo en los últimos ejercicios que han afectado a los grupos de entidades de crédito.

De esta manera, el 30 de diciembre de 2010, las Cajas y BFA suscribieron una primera adenda al Contrato de Integración, en virtud de la cual las Cajas se comprometieron a ceder los derechos de voto de las entidades controladas por parte de las Cajas, entre las que se encontraba la Sociedad, con el propósito de detallar y desarrollar las políticas de control de éstas por parte de BFA previstas en el Contrato de Integración. Desde una óptica contable y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Integración, BFA se configuró como la matriz del



Grupo Banco Financiero y de Ahorros en que se integraron las Cajas y el resto de sus entidades filiales, entre las que se encontraba CISA Cartera de Inmuebles, S.L.U. (sociedad escindida), como entidades dependientes.

El 28 de enero de 2011, las Cajas y BFA suscribieron una segunda adenda al Contrato de Integración consistente, entre otros aspectos, en la cesión de todos los activos y pasivos del negocio bancario minorista de las Cajas a BFA.

Posteriormente, entre el 14 y el 17 de febrero de 2011, los consejos de administración de las Cajas y de BFA aprobaron los proyectos de segregación de los activos y pasivos bancarios y parabancarios de las Cajas para su integración en BFA (los "Proyectos de Segregación" o el "Primer Proyecto de Segregación"), que fueron debidamente depositados en los Registros Mercantiles correspondientes.

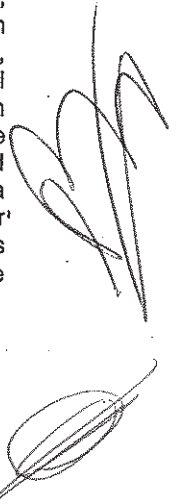
El 17 de febrero de 2011, las Cajas y BFA suscribieron una tercera adenda al Contrato de Integración, con objeto de permitir que BFA pudiese adoptar la estructura que resultase más adecuada para la salida a bolsa de su negocio. De esta manera, el 5 de abril de 2011, el Consejo de Administración y la Junta General Universal de BFA aprobaron un Segundo Proyecto de Segregación para la aportación de BFA a su sociedad dependiente Bankia, S.A., de una parte significativa de los negocios bancarios y financieros recibidos por BFA de las Cajas en virtud de las segregaciones mencionadas anteriormente (el "Segundo Proyecto de Segregación"). Este Segundo Proyecto de Segregación consistía en una segregación parcial, en virtud de la cual BFA transmitió en bloque a Bankia, S.A. todo el negocio bancario, las participaciones asociadas al negocio financiero y el resto de activos y pasivos que BFA recibió de las Cajas, excluyendo determinados activos y pasivos que seguían siendo titularidad de BFA, entre los que se encontraba la participación en el capital de la sociedad escindida, CISA Cartera de Inmuebles, S.L.U.

Asimismo, el 29 de abril de 2011, las Cajas y BFA suscribieron una Novación del Contrato de Integración, para su adaptación al Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, para el reforzamiento del sistema financiero.

El 23 de mayo de 2011 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura pública de segregación correspondiente a la aportación desde las Cajas a BFA de la totalidad de los negocios bancarios y parabancarios y la escritura pública de segregación relativa a la aportación de BFA a Bankia de todo el negocio bancario, las participaciones asociadas al negocio financiero y determinados activos y pasivos que BFA ha recibido de las Cajas a la que se ha hecho mención anteriormente.

Como consecuencia de los distintos procesos llevados a cabo y acuerdos suscritos a los que se ha hecho mención en los párrafos anteriores, al 31 de diciembre de 2012, Cisa 2011, S.L.U. es una sociedad integrada en el Grupo Banco Financiero y de Ahorros (véase Nota 8), realizando la totalidad de sus actividades en el marco de la estrategia global definida por la dirección de dicho grupo con el que realiza un volumen significativo de transacciones y con el que mantiene saldos relevantes al 31 de diciembre de 2012, tal y como se detalla en la Nota 11 de esta memoria y del que obtiene la totalidad de la financiación.

Por otra parte, el Consejo de Administración de BFA, máximo accionista de Bankia, acordó por unanimidad en su sesión celebrada el 9 de mayo de 2012 dirigirse al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), a través del Banco de España, solicitando la aplicación del procedimiento de conversión con la finalidad de que 4.465 millones de euros emitidos en Participaciones Convertibles por BFA y suscritas por el FROB, se convirtiesen en acciones de BFA. Con posterioridad a esta solicitud, la Comisión Rectora del FROB acordó, en su reunión celebrada el 14 de mayo de 2012, aceptar esta solicitud, de manera que el 27 de junio de 2012, una vez concluido el proceso de conversión de las Participaciones Preferentes Convertibles (que ha conllevado, entre otros efectos y con carácter previo, la reducción a cero del capital social de BFA mediante la amortización en el año 2012 de las 27.040.000 acciones que, con anterioridad a la formalización del proceso de conversión, eran propiedad de las Cajas), el FROB ha pasado a ser accionista único de BFA, al corresponderle el 100% del capital social de BFA procediendo, en consecuencia, a la declaración de unipersonalidad de BFA. Asimismo, en base a lo anterior y en el marco del proceso de conversión anteriormente mencionado, las Cajas han dejado de formar parte del Grupo BFA durante el ejercicio 2012, en el que sigue integrándose Bankia como sociedad dependiente. Con fecha 23 de mayo de 2012, BFA remitió sendas comunicaciones tanto al Banco de España como al FROB en las que se les comunicó que se proponía solicitar una aportación de capital del FROB por importe de 19.000 millones de euros. Con fecha 24 de mayo de 2012, se recibió comunicación de ambas instituciones mostrando total disposición a prestar de forma inmediata el apoyo financiero referido una vez se cumpliesen los requisitos establecidos en su normativa reguladora.



Durante el mes de junio de 2012 se hicieron públicos los resultados de stress realizado al conjunto del sistema financiero español por dos consultoras internacionales que han valorado el déficit de capital del sistema en una situación muy adversa. En este escenario, la estimación de las necesidades de capital para el conjunto del sistema español realizado por las firmas antes indicadas se situaba en un rango de entre 51.000 y 62.000 millones de euros.

En el mes de julio de 2012 se suscribió el Memorandum de Entendimiento ("MoU" en sus siglas inglesas) celebrado entre España y los países de la zona euro, en el que cuatro bancos fueron identificados como un grupo específico, llamado "Grupo1" en la medida en que eran controlados por el FROB y habían recibido ayuda estatal. Entre estas entidades se encontraba Bankia/BFA. El MoU preveía que las autoridades españolas elaborarían planes de reestructuración con la Comisión Europea para permitir su aprobación por la Comisión a finales de noviembre de 2012.

Con posterioridad a la publicación del MoU, y tomando como base el análisis de la cartera crediticia de 14 entidades españolas entre las que se encontraba BFA-Bankia, realizado por cuatro firmas de auditoría, una de las firmas consultoras internacionales anteriormente indicadas, llevaron a cabo el test de stress definitivo en el que se han estimado las pérdidas esperadas de estas entidades, entre las que se encuentran las estimaciones correspondientes a BFA-Bankia, que se publicaron el 28 de septiembre de 2012, y arrojaba unas necesidades de capital para el Grupo BFA de 13.230 millones de euros en el escenario base y de 24.743 millones de euros en el adverso.

El 28 de noviembre de 2012, la Comisión Europea aprobó el Plan de Reestructuración de los Grupos BFA y Bankia, para los ejercicios 2012-2017 (el "Plan de Reestructuración" o el "Plan"). Este Plan define las líneas de actuación a seguir por parte de la dirección de ambos Grupos para lograr la mejora de su rentabilidad, solvencia y liquidez a lo largo de estos ejercicios, de manera que les permitirá ser viables a largo plazo sin un apoyo continuado del Estado. El Plan de Reestructuración establece también una serie de compromisos asumidos, entre los que se encuentran el hecho de que las entidades y sus accionistas contribuirán de forma adecuada a los costes de reestructuración y la reducción de la capacidad instalada de los Grupos BFA/Bankia, ajuste de sus plantillas de empleados, limitaciones a los volúmenes de créditos y de determinadas actividades y compromisos de desinversión significativos en su cartera de participaciones incluyendo las participaciones en sociedades inmobiliarias. La aprobación por parte de la Comisión Europea del Plan de reestructuración ha permitido la recepción de ayuda del Mecanismo Europeo de Estabilidad (MEDE) por parte de los Grupos BFA y Bankia.

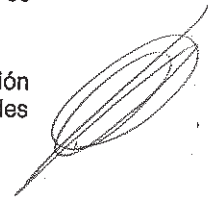
En este sentido, la estrategia y la actividad de la Sociedad deben entenderse realizadas bajo la dirección de los Grupos BFA y Bankia, en el marco de la estrategia global definida por la dirección de los mismos, realizando, adicionalmente, un volumen relevante de su actividad y manteniendo saldos relevantes al 31 de diciembre de 2012 con los mismos, por lo que los compromisos asumidos para el Grupo contenidos en el Plan de Reestructuración aprobado por la Comisión Europea, Banco de España y el FROB podrán afectar en los próximos ejercicios a la actividad, valoración de sus activos y pasivos, tamaño y vinculación a los Grupos Bankia y BFA de la Sociedad.

En este contexto, el Grupo BFA se compromete a prestar el apoyo financiero necesario para el desarrollo normal de la actividad de la Sociedad.

#### **Proceso de escisión total sin liquidación de Cisa Cartera de Inmuebles, S.L.U. en ejercicios anteriores**

Con fecha 7 de junio de 2011 se formalizó en escritura pública la escisión total de Cisa Cartera de Inmuebles, S.L.U., que se enmarcaba dentro del contexto del contrato de integración indicado anteriormente, por la que ésta transmitió todos sus activos y pasivos de la siguiente forma:

- Los activos y pasivos que componían una unidad económica consistente en la actividad de gestión de suelo procedente de activos adjudicados, bien directamente o bien a través de sociedades participadas, se transmitieron a Cisa 2011, S.L.U.
- El resto de activos y pasivos que componían la otra unidad económica consistente en la actividad de gestión de otros activos adjudicados que no fueran suelo, bien directamente o bien a través de sociedades participadas, se transmitieron a Bankia Habitat, S.L.U.



La fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la mencionada escritura se realizó el 8 de junio de 2011.

La citada operación se acogió al régimen tributario especial de las fusiones, escisiones, aportación de activos, canje de valores y cambio de domicilio social, regulado en el capítulo VIII del título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el R.D.L. 4/2004, de 5 de marzo habiéndose recogido toda la información relevante respecto de las operaciones en la Memoria de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2011, de acuerdo con lo establecido en el artículo 93 del R.D. Legislativo 4/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La información relativa a esta escisión se incorporó en las cuentas anuales del ejercicio 2011.

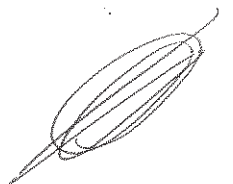
#### Otros aspectos

#### ***Acuerdo de transferencia de activos a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante "Sociedad de Gestión de Activos" o "SAREB")***

La Disposición adicional novena de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito que constituye la transposición en ley del Real Decreto-Ley 24/2012, de 31 de agosto de reestructuración y resolución de entidades de crédito, establece para las entidades de crédito que a la entrada en vigor de dicho Real Decreto-Ley se encontrasen mayoritariamente participadas por el FROB, como es el caso del Grupo BFA-Bankia, Socio Único de la Sociedad, la obligación de transmitir determinados activos a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante SAREB).

En la sección tercera del Capítulo IV del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, se establecen el conjunto de activos a transferir a la SAREB, que de modo resumido son los siguientes:

- a) Bienes inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de deudas, que figuren en el balance a 30 de junio de 2012 y su valor neto contable sea superior a 100.000 euros.
- b) Los siguientes derechos de crédito, que figuren en los balances a 30 de junio de 2012 o que procedan de refinanciación en fecha posterior y su valor neto contable (tras la aplicación de las coberturas requeridas por la normativa vigente) sea superior a 250.000 euros:
  1. Préstamos o créditos para la financiación de suelo para promoción inmobiliaria o de construcciones o promociones inmobiliarias, en España, en curso o terminadas, e independientemente de su antigüedad y clasificación contable, excepto los activos en suspenso regularizados.
  2. Préstamos participativos concedidos a sociedades del sector inmobiliario o vinculadas a ellas, cualquiera que sea su antigüedad y clasificación contable.
  3. Otros préstamos concedidos a titulares del apartado 1 anterior, cuando el FROB considere la conveniencia de su traspaso a la SAREB.
- c) Bienes inmuebles y derechos de crédito que cumplan los requisitos de las letras anteriores y procedan de sociedades del sector inmobiliario o sociedades vinculadas, en las que la entidad ejerza el control de la sociedad.
- d) Instrumentos representativos del capital de sociedades del sector inmobiliario o vinculadas que, de forma directa o indirecta, permitan a la entidad o cualquier otro de su grupo ejercer el control conjunto o una influencia significativa, cuando el FROB aprecie la conveniencia del traspaso por i) poseer un elevado volumen de activos a que se refiere la letra a), o ii) servir de cauce efectivo para que la entidad desarrolle actividades de construcción/promoción inmobiliaria en España.
- e) Por último, el FROB también podrá ordenar la transferencia obligatoria de otros préstamos o activos no incluidos en apartados anteriores, siempre que esos activos se encuentren especialmente deteriorados o que su permanencia en balance se considere perjudicial para la viabilidad de la entidad.



Se encuentran por tanto fuera del perímetro de traspaso, de manera general, además de los activos cuyo valor se encuentra por debajo de los umbrales anteriores, aquellos que a fecha de transmisión se encuentren provisionados al 100% y todos aquellos negocios cuyo activo subyacente se encuentre en el extranjero.

Los activos mencionados en la letra d) anterior serán objeto de análisis y, en su caso, traspaso a la SAREB durante el primer semestre del ejercicio 2013.

El precio de transmisión, cuya determinación corresponde al Banco de España, de estos activos se ha fijado a partir del valor económico real de los mismos calculados con técnicas convencionales de valoración y con recorte adicional o ajuste de valoración que se deba para cada categoría de activo, y que no pudiendo ser inferior (pero sí mayor) a la cobertura que corresponda en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero, Real Decreto-Ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero y la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Durante los meses de noviembre y diciembre, bajo la supervisión del Banco de España y del FROB, se delimitó el perímetro de activos susceptibles de ser traspasados a la SAREB, procediéndose el 21 de diciembre de 2012 a formalizar en escritura pública la transmisión por parte del Grupo BFA a la SAREB de un primer bloque de activos correspondientes a las categorías a), b) y c) mencionadas anteriormente. El contrato de transmisión de activos ha sido formalizado, entre SAREB, y los Grupos -BFA y Bankia-, con fecha de efectos 31 de diciembre de 2012.

A continuación se muestra un cuadro con el desglose de los activos de la Sociedad traspasados distinguiendo entre importe bruto y descuento aplicado, atendiendo a la naturaleza de los activos transferidos:

	Mes de Euros		
	Valor Bruto	Descuento	Precio de Traspaso
Existencias	2.497.725	(1.978.101)	519.655
Préstamos	44.188	(28.389)	15.799
<b>Total</b>	<b>2.541.913</b>	<b>(2.006.490)</b>	<b>535.454</b>

Las principales magnitudes de esta operación de esta venta para la Sociedad han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	Valor Bruto	Deterioro de Valor
Existencias (Nota 7)	2.497.725	(1.983.061)
Préstamos (Nota 6-a y 6-b)	44.188	(28.389)
<b>Total</b>	<b>2.541.913</b>	<b>(2.011.450)</b>

La Sociedad en el momento previo a la transmisión de existencias y préstamos a la SAREB, registró unos deterioros significativos por importe de 1.448.993 miles de euros y 28.389 miles de euros, respectivamente, para ajustar razonablemente el valor de los mismos con los precios estimados de transmisión.

El desglose por epígrafes correspondiente a las pérdidas por deterioro registradas en la transmisión de los préstamos y el coste asociado a los mismos es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Coste	Valor Neto contable	Deterioro por Créditos vendidos a la SAREB
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Notas 6-a)	42.930	15.304	(27.626)
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 6-b)	1.258	495	(763)
<b>Total</b>	<b>44.188</b>	<b>15.799</b>	<b>(28.389)</b>

El precio de transmisión ha quedado fijado en 535.454 miles de euros que la Sociedad ha de cobrar de su Socio Único. Esta cuenta a cobrar se encuentra registrada dentro del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar – Empresas del Grupo" del balance al 31 de diciembre de 2012.

Las entidades aportantes han firmado un contrato de administración y gestión de activos en virtud del cual los primeros llevarán a cabo tareas de administración y gestión de los activos traspasados por un período de un año, prorrogable automáticamente por el mismo período a instancia de la SAREB.

Con relación a la venta de activos a la SAREB, dicha entidad se reserva un plazo de 36 meses para revisar los activos transferidos en el proceso, la clasificación de los mismos y los precios de venta aplicados. Si bien el precio de transmisión está sujeto, por tanto, a posibles ajustes, derivados del proceso de delimitación del perímetro de activos y la fijación del precio, no se estima que ello suponga ningún cambio significativo.

#### **Información medioambiental**

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas**

### **a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y la adaptación sectorial del anterior Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales abreviadas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y con las

modificaciones al mismo contenidas en el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y en aquello en que resulte aplicable la adaptación sectorial del anterior Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

**c) Principios contables no obligatorios aplicados**

Los principios y criterios contables aplicados en la elaboración de estas cuentas anuales son los que se resumen en la Nota 4 de esta memoria abreviada. No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

**d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase 4-d).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de existencias y activos inmobiliarios (véanse Notas 1 y 4-e).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de los impuestos diferidos activos (véase Nota 4-f).
- El cálculo de provisiones para riesgos y gastos (véase Nota 4-h).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2012, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

**e) Comparación de la Información**

La información contenida en estas cuentas anuales abreviadas referida al ejercicio 2011 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2012.

**f) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

**g) Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2012 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en 2011.



**h) Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2012 no se ha identificado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2011.

**i) Empresa en funcionamiento**

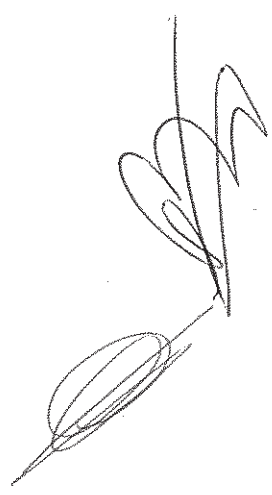
La disminución de demanda de viviendas desde mediados de 2007 unido al exceso de oferta y a la coyuntura económica nacional, han deteriorado significativamente la situación del mercado y han afectado a la valoración de activos inmobiliarios produciendo desviaciones significativas en los precios de venta y en los plazos inicialmente estimados. En este contexto, los Administradores consideran que la Sociedad se encuentra con una situación adecuada para afrontar esta situación, porque pertenece al Grupo cuya sociedad cabecera es Banco Financiero y de Ahorros, S.A. (cuyo socio único es el FROB), sociedad de la que obtiene toda su financiación realizándose la gestión financiera conjuntamente con el resto de empresas del Grupo. La Sociedad ha elaborado unos presupuestos de tesorería para el ejercicio 2013 con hipótesis razonables y prudentes, de los que se derivan que podrá afrontar de forma razonable la actual situación económica y del sector si bien el presupuesto de tesorería debe entenderse en el contexto del Grupo al que pertenece. No obstante, en el caso en que la Sociedad necesitara financiación adicional durante el ejercicio 2013, el Grupo ha constituido su apoyo financiero formal por lo que le prestaría los fondos necesarios para hacer frente a estas necesidades financieras por lo que los Administradores formulan las presentes cuentas anuales que se presentan de acuerdo al principio de empresa en funcionamiento.

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. Asimismo y aunque de forma excepcional y únicamente mientras esté vigente el apartado 1 de la Disposición Adicional única del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias, cuyo vigor fue ampliado a través del Real Decreto-Ley 5/2010, de 31 de marzo, por el Real Decreto-Ley 2/2012, de 2 de febrero, y en última instancia por el Real Decreto-Ley 3/2013, de 22 de febrero, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 363 y 327 de la Ley de Sociedades de Capital, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del ejercicio 2012 es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
<b>Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31/12/2012</b>	<b>(1.875.254)</b>
Deterioro de existencias (Nota 7)	34.603
Préstamo participativo concedido por parte Socio Único (Nota 9)	1.105.000
<b>Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2012 para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital</b>	<b>(735.651)</b>

Uno de los principales factores que ha supuesto que la Sociedad se encuentre en causa de disolución ha sido la venta de activos a la SAREB (véase Nota 1).



Para subsanar esta situación de desequilibrio patrimonial, el Socio Único de la Sociedad ha planificado una operación de ampliación de capital que se realizará en los próximos meses, mediante la cual el Socio Único aportará a la Sociedad todos los activos inmobiliarios que figuran en su balance al 31 de diciembre de 2012, con el objetivo de realizar una reorganización de negocios dentro del Grupo, de forma que la actividad inmobiliaria y los riesgos asociados a la misma se concentren en una única sociedad. Esta especialización permitirá conseguir eficiencias y mejoras en la gestión de las sociedades.

En particular, en la elaboración de estas cuentas anuales los Administradores han aplicado el principio de empresa en funcionamiento contando con el apoyo financiero y patrimonial del Grupo al que pertenece (véase Nota 1), no habiendo tomado ni teniendo en proyecto decisión alguna que pudiera alterar de forma significativa el valor contabilizado de los elementos de activo y pasivo, o el plazo en que se realizarán los activos o se liquidarán los pasivos. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2011 fueron aprobadas por el Socio Único el 29 de junio de 2012.

### **3. Aplicación del resultado**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2012 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterán a la aprobación del Socio Único, consiste en su traspaso al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

### **4. Normas de valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2012, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y la adaptación sectorial a las empresas inmobiliarias contenida en la anterior norma contable, han sido las siguientes:

#### **a) Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance abreviado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los activos clasificados en dicho epígrafe en el ejercicio 2011 se correspondían en su totalidad de terrenos y se valoraban de acuerdo con los criterios indicados en la Nota relativa a existencias (véase Nota 4-e).

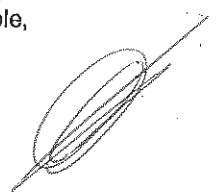
#### **b) Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias**

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por los Administradores y la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

- Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.





- En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo, se reduce en proporción a su valor contable hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.
- Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

#### c) *Arrendamientos*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación abreviado según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, en los casos en los que la Sociedad actúa como arrendador el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

#### d) *Instrumentos financieros*

##### Activos financieros

##### *Clasificación*

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son

instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

- Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

#### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

#### *Valoración posterior*

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo y asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Dado que la actividad de la mayor parte de las sociedades participadas es la inmobiliaria, el valor recuperable de éstas se ha determinado tomando como base la valoración a valor razonable realizada por tasadores independientes de los activos de dichas sociedades.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como ventas en firme de activos y las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y en las que la empresa cedente retiene financiación subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Tal como se ha indicado anteriormente, la Sociedad forma parte de un Grupo, cuya entidad dominante es Banco Financiero y de Ahorros, S.A., que presenta cuentas anuales consolidadas en España, por lo que está exenta de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas por cumplir todos los requisitos a que se refiere el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Banco Financiero y de Ahorros se depositan en el Registro Mercantil de Valencia y su formulación se realiza dentro del plazo legal establecido, es decir, antes del 31 de marzo de cada año. Las cuentas anuales consolidadas del grupo

Banco Financiero y de Ahorros del ejercicio 2012 fueron formuladas por los Administradores del Banco en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 21 de marzo de 2013.

#### Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad tiene concedido un préstamo participativo por Banco Financiero y de Ahorros, S.A., cuyo tipo de interés se determina en función de los beneficios de la Sociedad (véase Nota 9). Adicionalmente, existe un acuerdo para que los préstamos subrogados por operaciones de compra de inmuebles devenguen un tipo de interés similar al del préstamo participativo. El resto de préstamos devengan un tipo de interés de mercado.

En el caso de préstamos que financien específicamente suelo del epígrafe de "Existencias", su clasificación se ha considerado corriente dado que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar estos activos en el transcurso del ciclo normal de explotación.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

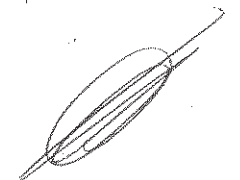
#### **e) Existencias**

Los bienes comprendidos en las existencias se valoran al precio de adquisición o a su valor de mercado si fuera inferior. La Sociedad registra la correspondiente provisión por depreciación de las existencias para ajustar el valor de las mismas a su valor estimado de realización, entendiéndose como tal el valor estimado de mercado.

Tal como se indica en la Nota 1, una parte significativa de los inmuebles de la Sociedad proceden de ejecuciones hipotecarias. Los inmuebles se dan de alta en el inventario por el valor de la adjudicación final incrementado, en su caso, en el importe de determinados gastos inherentes al proceso de adjudicación del inmueble, principalmente impuestos y cargas asociadas al inmueble.

La clasificación entre inversiones inmobiliarias o existencias se realiza en función del uso y de que el inmueble se encuentre o no en arrendamiento.

Cuando el valor de mercado es inferior al precio de adquisición, se efectúa la corrección valorativa, dotando a tal efecto la correspondiente provisión si la depreciación se considera reversible. Dicho valor de mercado se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes, no vinculados. Las valoraciones han sido realizadas fundamentalmente aplicando los criterios de la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles, si bien, adicionalmente, se han obtenido informes de valoración que permiten actualizar las tasaciones para adaptarlas a las actuales circunstancias del mercado de acuerdo a los estándares internacionales de valoración.



Los anticipos y depósitos efectuados se contabilizan por el importe entregado para su constitución, no anticipándose problemas en su recuperación dada la naturaleza de los mismos, por lo que las cuentas anuales abreviadas adjuntas no incluyen provisión alguna por dicho concepto.

**f) Impuesto sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

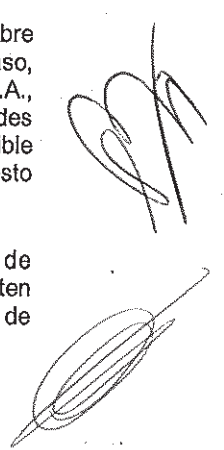
En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad desde su constitución tributa en régimen de declaración fiscal consolidada por Impuesto sobre Sociedades dentro del Grupo 444/11, siendo Banco Financiero y de Ahorros, S.A quien registra, en su caso, la deuda del Grupo con la Hacienda Pública. Como contrapartida, Banco Financiero y de Ahorros, S.A., como cabecera de Grupo fiscal, registra las correspondientes cuentas a cobrar y pagar con las sociedades dependientes en función de las bases imponibles aportadas de cada sociedad a la base imponible consolidada y de la participación de cada una de ellas en el saldo líquido en el caso de que resulte impuesto a pagar (véase Nota 10).

La Sociedad también es responsable de las regularizaciones tributarias que se pudieran desprender de eventuales comprobaciones administrativas que se pudieran realizar de los tributos no prescritos que afecten a la rama de actividad recibida de la mercantil CISA, Cartera de Inmuebles S.L.U., en la operación de escisión realizada en el ejercicio 2011.

**g) Ingresos y gastos**

El reconocimiento de los ingresos por ventas de la actividad inmobiliaria se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien



vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, no reteniendo el control efectivo sobre el mismo. Este hecho coincide con la escritura de venta del inmueble.

Las cantidades recibidas a cuenta antes de que los inmuebles se hayan vendido se registran en el epígrafe "Acreedores comerciales – Anticipos de clientes" del pasivo del balance de situación abreviado, por el importe de las entregas a cuenta de clientes realizadas.

El resto de los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsible y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

#### **h) Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales abreviadas, diferencian entre:

- **Provisiones:** saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- **Pasivos contingentes:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

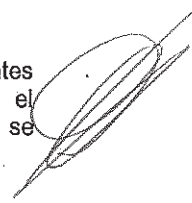
La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

#### **i) Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### **j) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente**

En el balance abreviado adjunto, los saldos se clasifican en corrientes y no corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no se corresponden con esta clasificación se consideran no corrientes.



Se clasifican como corrientes los créditos y deudas cuyo plazo previsto para el vencimiento, enajenación o realización del activo o cancelación de la deuda sea en el ciclo normal de explotación, en general, doce meses y no corrientes los vencimientos superiores, salvo por aquellas obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación, que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo independientemente de su vencimiento, entendiéndose como "ciclo normal de explotación" el período que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan a la actividad y la realización de los mismos en efectivo o equivalentes. En el caso concreto de la actividad de la Sociedad, se entiende por tanto que todos los pasivos afectos a la adquisición o financiación de las existencias se registrarán como pasivos corrientes independientemente de su vencimiento efectivo.

## **5. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance abreviado adjunto al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Saldo al inicio del periodo	91.497	57.635
Adiciones	-	261
Trasposos (Nota 7)	(91.497)	33.601
<b>Saldo al final del periodo</b>	<b>-</b>	<b>91.497</b>

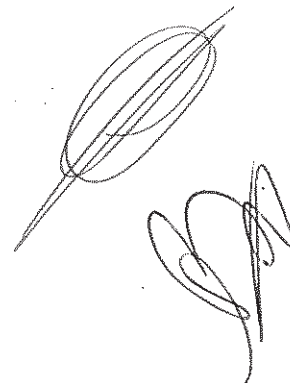
Durante el ejercicio 2012 se han realizado trasposos del epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" al epígrafe "Existencias" de aquellos inmuebles que han sido posteriormente transferidos a la SAREB cuyo coste ascendía a 91.497 miles de euros.

En el ejercicio 2012 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 39 miles de euros (303 miles de euros en el ejercicio 2011).

## **6. Inversiones financieras**

### ***a) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo***

El movimiento habido en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del balance abreviado adjunto al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ha sido el siguiente:



## Ejercicio 2012

	Miles de Euros					Saldo al 31/12/12
	Saldo al 31/12/11	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Reversiones	Trasposos	Retiros por Venta a la SAREB (Nota 1)	
Participaciones en empresas del grupo	129.317	-	-	-	-	129.317
Participaciones en empresas asociadas y vinculadas	218.613	41	-	-	-	218.654
Créditos a empresas del grupo (Nota 11)	25.618	3.473	(228)	-	-	28.863
Créditos a empresas asociadas (Nota 11)	181.210	8.515	-	1.235	(42.930)	148.030
Provisiones de inversiones en empresas del grupo y asociadas	(220.172)	(109.071)	-	-	-	(329.243)
Provisiones de créditos a empresas del grupo y asociadas	(138.491)	(63.020)	79	(878)	27.626	(174.684)
<b>Total</b>	<b>196.095</b>	<b>(160.062)</b>	<b>(149)</b>	<b>357</b>	<b>(15.304)</b>	<b>20.937</b>

## Ejercicio 2011

	Miles de Euros			
	Aportación Inicial	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Trasposos	Saldo al 31/12/11
Participaciones en empresas del Grupo	129.317	-	-	129.317
Participaciones en empresas asociadas y vinculadas	219.173	-	(560)	218.613
Créditos a empresas del Grupo	25.079	539	-	25.618
Créditos a empresas asociadas	178.958	5.002	(2.750)	181.210
Provisiones de inversiones en empresas del Grupo y asociadas	(289.083)	(15.382)	84.293	(220.172)
Provisiones de créditos a empresas del Grupo y asociadas	(27.084)	(44.500)	(66.907)	(138.491)
<b>Total</b>	<b>236.360</b>	<b>(54.341)</b>	<b>14.076</b>	<b>196.095</b>

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo y asociadas obtenida de los estados financieros disponibles al 31 de diciembre de 2012 se adjunta en el Anexo I de las presentes cuentas anuales abreviadas. Las participaciones desglosadas en dicho anexo son todas no cotizadas y tienen como actividad principal la actividad inmobiliaria.

Los deterioros registrados por la Sociedad en el ejercicio 2012 correspondientes a participaciones en empresas del Grupo ascienden a 45.832 miles de euros, y se corresponden a la dotación de la práctica totalidad del valor neto contable existente. Estos deterioros son tan significativos dado que las empresas del Grupo han vendido sus activos inmobiliarios a la SAREB registrando unas pérdidas relevantes en sus estados financieros.

La inversión en la empresa Desarrollos Urbanísticos Aguamarga, S.L., cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es de 18.124 miles de euros, está garantizada por un tercero, por lo que la Sociedad no tiene dotada provisión alguna por dicha participación al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Los deterioros registrados por la Sociedad en el ejercicio 2012 correspondientes a participaciones en empresas asociadas ascienden a 63.239 miles de euros y se han calculado en base a un análisis individualizado de cada una de las inversiones. Los deterioros más significativos se corresponden con:

- La inversión del 32,57% que tenía la Sociedad en Habitat Dos Mil Dieciocho, S.L. cuyo deterioro ha ascendido a 30.568 miles de euros (sociedad dependiente de otro grupo financiero y que por tanto ha vendido sus activos a la SAREB).
- La inversión del 7,91% en Urbánika Proyectos Urbanos, S.L. cuyo deterioro ha ascendido a 21.629 miles de euros. Esta sociedad tiene como actividad la promoción inmobiliaria, siendo sus principales activos determinados terrenos situados en la zona de expansión de la ciudad de Alicante para los próximos años. Actualmente Urbánika Proyectos Urbanos, S.L. está desarrollando determinadas actividades relacionadas con el desarrollo de sus proyectos, los cuales, dada su naturaleza, son de un período de maduración de largo plazo. Esta participación se considera asociada dado que otras empresas del Grupo Bankia-BFA tienen porcentajes de participación adicionales que hacen que el porcentaje conjunto sea superior al 20%.

En el epígrafe "Créditos a empresas asociadas" el importe más significativo corresponde a un crédito concedido a Inversiones Resorts Mediterráneo, S.L., cuyo límite e importe dispuesto al 31 de diciembre de 2012 ascienden a 153.195 y 144.589 miles de euros, respectivamente (153.195 y a 151.745 miles de euros en el ejercicio 2011, respectivamente). Este crédito devenga un interés variable que se determinará en función de los beneficios de la sociedad prestataria.

Tal como se indica en la Nota 1, la Sociedad ha transmitido a la SAREB determinados créditos concedidos a sociedades de carácter inmobiliario, cuyo coste era de 44.188 miles de euros, por un precio de 15.799 miles de euros. La operación ha generado una pérdida por importe de 28.389 miles de euros, que figura registrada en la cuenta de "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2012 adjunta (véase Nota 1).

Con relación a los créditos concedidos a sociedades participadas no traspasados a la SAREB, la Sociedad ha realizado un análisis individualizado sobre su recuperabilidad registrando los deterioros necesarios para cada uno de los mismos. El deterioro más significativo realizado en el ejercicio 2012 se corresponde con el crédito realizado a Inversiones Resorts Mediterráneo, S.L., que asciende a 25.535 miles de euros.

El detalle de los créditos a empresas del grupo y asociadas por vencimientos es el siguiente:

*Ejercicio 2012*

Vencimiento	Miles de Euros
2013	24.721
2014	6.508
2015	499
Resto	145.165
	<b>176.893</b>

*Ejercicio 2011*

Vencimiento	Miles de Euros
2012	4.087
2013	10.035
2014	13.230
Resto	179.476
	<b>206.828</b>



En el detalle anterior del ejercicio 2012 se han incluido préstamos que si bien tienen su vencimiento establecido formalmente en el ejercicio 2013 o que se encuentran vencidos, dadas las necesidades financieras de estas sociedades participadas previstas para el próximo ejercicio, los Administradores consideran que los mismos serán renovados a su vencimiento y, por tanto, se han considerado como no corrientes.

Los créditos concedidos a empresas del Grupo, multigrupo y asociadas devengan unos tipos de interés de mercado, los cuales en su mayor parte se capitalizan como mayor importe de los mismos.

**b) Inversiones financieras a largo y corto plazo**

El epígrafe de inversiones financieras a largo plazo del balance abreviado incluía fundamentalmente al 31 de diciembre de 2012 y 2011 las participaciones en las sociedades Desarrollos Torreblanca, S.L. (con un valor neto contable de 117 miles de euros y 532 miles de euros, respectivamente), y Valenciana de Viviendas 2010, S.L. (con un valor neto contable nulo y 425 miles de euros respectivamente), todas ellas inferiores al 20%.

Asimismo, el epígrafe de inversiones financieras a corto plazo incluía al cierre del ejercicio 2011 un crédito concedido a Valenciana de Viviendas 2010, S.L. por importe de 1.240 miles de euros, que ha sido traspasado a la SAREB en el ejercicio 2012 (véase Nota 1).

**c) Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

**a) Riesgo de crédito:**

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos en Banco Financiero y de Ahorros, S.A. La Sociedad tiene una cuenta a cobrar de 535.454 miles de euros con dicha entidad como consecuencia del traspaso de activos de la Sociedad a la SAREB (véase Nota 1).

**b) Riesgo de liquidez:**

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance abreviado, así como de las líneas crediticias y de financiación formalizadas con el Grupo Banco Financiero y de Ahorros. Adicionalmente, Banco Financiero y de Ahorros, S.A. ha prestado su apoyo financiero formal a la Sociedad, tal y como se ha indicado en la Nota 1.

**c) Riesgo de mercado**

La tesorería de la Sociedad está expuesta al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de la deuda bancaria se encuentra contraída con Banco Financiero y de Ahorros, S.A. y actualmente no devenga intereses debido a las condiciones pactadas entre las partes (véase Nota 9).

**7. Existencias**

Los inmuebles que adquiere la Sociedad tienen su origen en procedimientos de ejecución hipotecaria y adquisición de activos relacionados con la actividad crediticia del Grupo (véase Nota 1). Para el caso de los inmuebles adjudicados, éstos son valorados al valor de adjudicación y se dan de alta en el inventario de la

Sociedad en el momento en que la adjudicación es firme. Por este motivo existen inmuebles al 31 de diciembre de 2012 para los que está pendiente la obtención del título de propiedad y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Si el coste es superior al valor neto de realización se dota la correspondiente provisión.

El movimiento habido en el epígrafe "Existencias" del balance abreviado adjunto al 31 de diciembre de 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2012

	Miles de Euros					
	Saldo al 31/12/11	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Aplicaciones	Retiros por Venta a SAREB (Nota 1)	Trasposos (Nota 5)	Saldo al 31/12/12
Inmuebles adquiridos	2.127.058	28.740	(15.361)	(2.188.707)	91.497	43.227
Inmuebles en curso	309.018	-	-	(309.018)	-	-
Cargas pendientes	3.658	-	(517)	-	-	3.141
Anticipos a proveedores	10.778	-	(7.119)	-	-	3.659
Deterioro de valor de las existencias	(477.740)	(1.869.752)	329.828	1.983.061	-	(34.603)
<b>Total</b>	<b>1.972.772</b>	<b>(1.841.012)</b>	<b>306.831</b>	<b>(514.664)</b>	<b>91.497</b>	<b>15.424</b>

### Ejercicio 2011

	Miles de Euros				
	Aportación Inicial	Adiciones/ Dotaciones	Retiros/ Aplicaciones	Trasposos (Nota 5)	Saldo al 31/12/11
Inmuebles adquiridos	2.410.711	61.567	(2.601)	(342.619)	2.127.058
Inmuebles en curso	-	-	-	309.018	309.018
Cargas pendientes	4.409	775	(1.526)	-	3.658
Anticipos a proveedores	17.220	-	(6.442)	-	10.778
Deterioro de valor de las existencias	(395.283)	(83.318)	861	-	(477.740)
<b>Total</b>	<b>2.037.057</b>	<b>(20.976)</b>	<b>(9.708)</b>	<b>(33.601)</b>	<b>1.972.772</b>

La totalidad de los deterioros registrados en el ejercicio 2012, con cargo a la cuenta de "Aprovisionamientos - Deterioros de existencias" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2012 adjunta, se han basado en los criterios de valoración descritos en la Nota 4-e y a los precios de venta de los activos fijados en la transmisión de los activos a la SAREB (véase Nota 1).

La totalidad de los inmuebles al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, se corresponden con suelo, como consecuencia de la aportación realizada en el ejercicio 2011 en la operación societaria correspondiente a la actividad de gestión de suelo procedente de activos adjudicados (véase Nota 1).

Existen inmuebles al cierre del ejercicio que, aunque están disponibles para la venta, no es posible su formalización por razones de índole jurídica y administrativa, principalmente. La Sociedad desarrolla las oportunas medidas para regularizar tales circunstancias, estimándose que serán resueltas de forma satisfactoria.

En relación con el inventario de inmuebles de la Sociedad y de acuerdo con la naturaleza de su actividad, es preciso mencionar las siguientes circunstancias, al cierre del ejercicio 2012:

## Ejercicio 2012

	Miles de Euros		
	Coste	Provisión	Valor Neto Contable
Inmuebles inscritos en registro sin posesión	6.335	(3.917)	2.418
Inmuebles con posesión y pendientes de registro	4.315	(2.588)	1.727
Inmuebles sin posesión y pendientes de registro	7.747	(5.057)	2.690
<b>Total</b>	<b>18.397</b>	<b>(11.562)</b>	<b>6.835</b>

## Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	Coste	Provisión	Valor Neto Contable
Inmuebles inscritos en registro sin posesión	19.086	(1.930)	17.156
Inmuebles con posesión y pendientes de registro	186.642	(21.666)	164.976
Inmuebles sin posesión y pendientes de registro	6.556	(5.114)	1.442
<b>Total</b>	<b>212.284</b>	<b>(28.710)</b>	<b>183.574</b>

La Sociedad desarrolla las oportunas medidas para regularizar tales circunstancias, estimándose que serán resueltas de forma satisfactoria.

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, el importe registrado en el epígrafe "Anticipos a proveedores" de los cuadros anteriores corresponde en su mayoría a importes consignados en juzgados para la participación en procesos futuros de adjudicación de determinados inmuebles por parte de la Sociedad. Dada la naturaleza de dicha actividad, la Sociedad no puede estimar el importe final de los inmuebles a adquirir.

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad tenía compromisos de venta que ascendían a un total de 6.552 miles de euros (13.686 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). De éstos ha recibido en concepto de entrega a cuenta 6.130 miles de euros (6.582 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). Dichas entregas a cuenta figuran registradas en el epígrafe "Acreedores comerciales" del pasivo del balance de situación.

### Cargas

Al 31 de diciembre de 2012 determinados inmuebles de la Sociedad mantienen cargas pendientes de liquidar por importe de 3.141 miles de euros (3.658 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). Los Administradores estiman que no se producirán quebrantos adicionales por las cargas pendientes.

Al 31 de diciembre de 2012, determinadas existencias cuyo valor neto contable asciende a 3.638 miles de euros se encuentran en garantía hipotecaria (véase Nota 9).

## 8. Patrimonio neto y fondos propios

### Capital suscrito

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 el capital social de la Sociedad asciende a 115.000 miles de euros, representado por 115.000.000 participaciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una, encontrándose totalmente suscrito y desembolsado. El socio único es Banco Financiero y de Ahorros S.A.

### Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para ese fin.

### Prima de ascunción

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la prima de ascunción de la sociedad asciende a 116.102 miles de euros, correspondientes a la diferencia entre la valoración de los activos y la valoración de los pasivos aportados por parte de la sociedad escindida con fecha 7 de junio de 2011 (véase Nota 1), una vez deducido el importe correspondiente al capital social.

### Situación patrimonial

De acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encontrará en causa de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso.

Al cierre del ejercicio 2012, la Sociedad se encuentra en situación de desequilibrio patrimonial, si bien los Administradores de la misma esperan tomar las medidas necesarias para restituir el capital social, de acuerdo a lo indicado en la Nota 2-i.

## 9. Deudas no comerciales y otra información

### a) Deuda financiera con empresas del grupo

La composición de este epígrafe del balance abreviado al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros			
	Máximo	Saldo Dispuesto		
		Corriente	No Corriente	Total (Nota 11)
Préstamo participativo del Socio Único	1.105.000	-	1.105.000	1.105.000
Préstamos hipotecarios del Socio Único	1.883.397	1.883.397	-	1.883.397
	<b>2.988.397</b>	<b>1.883.397</b>	<b>1.105.000</b>	<b>2.988.397</b>

Ejercicio 2011

	Miles de Euros			
	Máximo	Saldo Dispuesto		
		Corriente	No Corriente	Total
Préstamo participativo del Socio Único	1.105.000	-	1.105.000	1.105.000
Préstamos hipotecarios del Socio Único	1.916.041	1.916.041	-	1.916.041
	<b>3.021.041</b>	<b>1.916.041</b>	<b>1.105.000</b>	<b>3.021.041</b>

El préstamo participativo fue otorgado por Bancaja, que fue cedido a Banco Financiero y de Ahorros, S.A. en el marco de la operación societaria realizada por la Sociedad y el contrato de integración suscrito por las Cajas (véase Nota 1), y cuyo vencimiento único está fijado en 2018, devenga unos intereses equivalentes al 60% del beneficio del ejercicio antes de impuestos, con un máximo del 12% anual. Adicionalmente, la antigua sociedad escindida llegó a un acuerdo en ejercicios anteriores con Bancaja mediante el cual la totalidad de los préstamos hipotecarios existentes procedentes de subrogaciones van a devengar un tipo de interés y tienen un vencimiento similar a los pactados en el préstamo participativo.

El préstamo participativo concedido, está acogido a lo dispuesto en el artículo 20 del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, en virtud de lo cual los préstamos participativos, en orden a la prelación de créditos, se situarán después de los acreedores comunes.

La Sociedad ha vendido durante el ejercicio 2012 determinados activos inmobiliarios a la SAREB (véase Nota 7), por lo que existen determinados préstamos por un importe de 1.877.834 miles de euros que tenían garantías hipotecarias sobre los citados activos que aunque formalmente estén así descritos han dejado de tener tal condición.

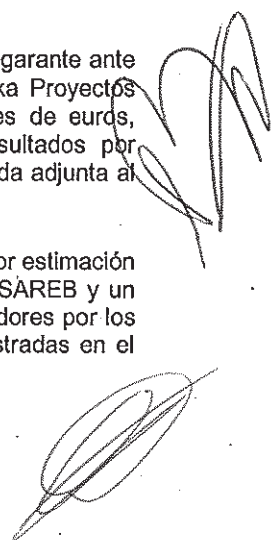
Adicionalmente, en el epígrafe de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del pasivo del balance abreviado al 31 de diciembre de 2012 se incluye un importe de 8.259 miles de euros (16.612 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) en concepto de diversos préstamos recibidos de empresas vinculadas, con vencimiento en el corto plazo.

La Sociedad cuenta con la tesorería y la financiación descritas en las presentes cuentas anuales abreviadas, todo ello relacionado con su Socio Único. Adicionalmente la Sociedad cuenta con el apoyo financiero del Grupo al que pertenece; tal y como se ha puesto de manifiesto con la financiación recibida en los ejercicios 2012 y 2011. En definitiva, dado que la Sociedad pertenece al Grupo Banco Financiero y de Ahorros, el entendimiento de la estructura financiera de la Sociedad debe considerarse en este sentido.

**b) Provisiones a largo plazo**

El saldo del epígrafe "Provisiones a largo plazo" del balance abreviado al 31 de diciembre de 2012 se corresponde fundamentalmente con:

- La provisión necesaria relacionada con unos créditos en los que la Sociedad actúa como garante ante varias entidades financieras por operaciones de financiación de dos asociadas, Urbánika Proyectos Urbanos, S.L. y Urbanizadora Parque Azul, S.L. por importe de 21.502 y 4.700 miles de euros, respectivamente, cuya contrapartida figura registrada en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta al 31 de diciembre de 2012 (véase Nota 12-e).
- Las provisiones necesarias por importe de 7.808 miles de euros correspondientes a la mejor estimación de los Administradores respecto de posibles contingencias del traspaso de activos a la SAREB y un importe de 1.654 miles de euros correspondiente a la mejor estimación de los Administradores por los desembolsos futuros respecto de los litigios en curso, cuyas contrapartidas figuran registradas en el



epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta al 31 de diciembre de 2012 (véase Nota 12-d).

**c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" corresponde fundamentalmente a las cuentas corrientes mantenidas en entidades financieras, en su mayor parte vinculadas (véase Nota 11).

**10. Administraciones Públicas y situación fiscal**

**a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

*Ejercicio 2012*

	Miles de Euros	
	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	1.559	-
Hacienda Pública deudora por IGIC	610	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	29
Otros	6	-
<b>Total</b>	<b>2.175</b>	<b>29</b>

*Ejercicio 2011*

	Miles de Euros	
	Deudores	Acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	3.528	-
Hacienda Pública deudora por IGIC	609	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones	-	37
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	20
Otros	164	253
<b>Total</b>	<b>4.301</b>	<b>310</b>

**b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal**

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			(1.769.994)
<b>Diferencias permanentes-</b>			
Gastos no deducibles	20	-	20
Deterioro valor participadas art.12.3 TRLIS	110.070	-	110.070
Provisiones no deducibles	103.456	(315.521)	(212.065)
<b>Base imponible (Resultado fiscal)</b>			<b>(1.871.879)</b>

Las diferencias permanentes contenidas en la liquidación del ejercicio 2012 se corresponden, en su mayoría, a pérdidas por deterioro de valor de entidades participadas conforme a lo dispuesto en el artículo 12.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, así como a la dotación y aplicación de deterioros de valor.

Esta previsión puede sufrir modificaciones con respecto a la liquidación del modelo del Impuesto sobre Sociedades 2012, que se presentará en julio de 2013, fundamentalmente motivadas en que a la fecha de la confección de las presentes cuentas anuales no se ha podido estimar el importe definitivo de deterioro de valor de sociedades participadas.

La Sociedad no ha aplicado en la previsión del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012 deducción alguna en la cuota.

Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			(161.647)
<b>Diferencias permanentes-</b>			
Gastos no deducibles	11	-	11
Eliminación fiscal retroacción contable	8.523	-	8.523
<b>Diferencias temporarias</b>			
Con origen en el ejercicio:			
Deterioro valor participadas art.12.3 TRLIS	162.127	(7.208)	154.919
Provisiones no deducibles	125.462	(3.148)	122.314
Eliminación intragrupo	1.882	-	1.882
Con origen en ejercicios anteriores:			
Deterioro valor participadas art.12.3 TRLIS	-	(229.954)	(229.954)
Provisiones no deducibles	-	(22.050)	(22.050)
Eliminación intragrupo	-	-	-
<b>Base imponible (Resultado fiscal)</b>			<b>(126.002)</b>

En este cuadro se plasma la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades liquidado en el modelo de declaración presentado en julio de 2012. Las diferencias entre la presente conciliación de resultado contable y base imponible fiscal con los datos consignados en la memoria del ejercicio 2011 vienen fundamentalmente motivadas por el cálculo del deterioro de sociedades participadas, conforme a lo previsto en el artículo 12.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad dominante, Banco Financiero y de Ahorros, S.A. y diversas sociedades del Grupo están sometidas al régimen tributario de consolidación fiscal dentro del grupo 444/11 del que Banco Financiero y de Ahorros, S.A. es cabecera de grupo, por lo que su declaración del Impuesto sobre Sociedades se realizará dentro del régimen de consolidación encabezada por la citada mercantil.

El saldo neto resultante de las diferentes liquidaciones por el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2011 ascendió a un saldo neto deudor a favor de CISA 2011, S.L.U. por importe 39.832 miles de euros. No se ha obtenido importe alguno en el ejercicio 2012.

Las diferencias temporarias corresponden en su mayoría a pérdidas por deterioro de valor de entidades participadas conforme a lo dispuesto en el artículo 12.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, y a la dotación y aplicación de provisiones no deducibles.

La Sociedad no ha aplicado en la previsión del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012 ni del ejercicio 2011 deducción alguna en la cuota.

**c) Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto**

No se ha imputado impuesto alguno contra el Patrimonio Neto ni en el ejercicio 2012 ni en el ejercicio 2011.

**d) Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades**

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2012 y 2011 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Resultado contable antes de impuestos	(1.769.994)	(161.647)
Diferencias permanentes	(101.885)	8.534
<b>Total</b>	<b>(1.871.879)</b>	<b>(153.113)</b>
Cuota al 30%	(561.564)	(45.934)
Deducciones:		
Por doble imposición	-	-
Por reinversión de beneficios	-	-
Otros	-	-
Gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio	-	(45.934)
Otros gastos (ingresos) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio	229.172	(2.547)
<b>Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio</b>	<b>229.172</b>	<b>(48.481)</b>



La Sociedad siguiendo un criterio de prudencia y teniendo en cuenta su mejor estimación ante la nueva situación de la Sociedad y el Grupo en el contexto descrito en la Nota 1, ha registrado la baja contable de los activos y pasivos diferidos con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 por importe de 229.172 miles de euros, dado que la recuperabilidad de los mismos no está razonablemente asegurada.

**e) Desglose del ingreso por Impuesto sobre Sociedades**

El desglose del ingreso por Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2012 y 2011, por la parte generada por la entidad incluido el efecto de la retroacción contable, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	229.172	(42.350)
Impuesto diferido		
Por operaciones continuadas	-	(6.131)
<b>Total gasto por impuesto</b>	<b>229.172</b>	<b>(48.481)</b>

El gasto registrado en concepto de Impuesto de Sociedades se corresponde en su totalidad con la baja contable de los activos y pasivos diferidos con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 por importe de 229.172 miles de euros.

**f) Activos por impuesto diferido registrados**

Los detalles de los saldos de esta cuenta al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2012	2011
<b>Diferencias temporarias (impuestos anticipados)</b>		
Provisiones de cartera	--	66.106
Régimen especial Título VII Cap. VII TRLIS	-	2.376
Provisiones insolvencias	-	42.262
Provisiones depreciación existencias	-	82.905
Eliminaciones intragrupo	-	1.656
Crédito por pérdidas pendientes de aplicar	-	41.535
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>-</b>	<b>236.840</b>

En el ejercicio 2012, la Sociedad ha registrado con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los Activos por Impuestos Diferidos, con independencia de su naturaleza, ya que dada la evolución de la Sociedad, los administradores tienen dudas acerca de la obtención de bases imponibles y cuotas positivas en los ejercicios en los que se deberán de compensar dichos créditos fiscales.

En el ejercicio 2011, la Sociedad tenía en su contabilidad registrado un activo de 1.703 miles de euros que correspondía con créditos por pérdidas pendientes de compensar generados por la mercantil CISA, Cartera de Inmuebles, S.L.U. De dicho crédito provenían 754 miles de euros del ejercicio 2010, es decir, correspondían a una base imponible generada antes de la incorporación al grupo fiscal dominado por Banco Financiero y de Ahorros, S.A. y el restante importe a la base imponible negativa del ejercicio 2011, teniendo la Sociedad 18 años para compensarlas con bases imponibles positivas. Adicionalmente la Sociedad registró un activo de 39.832 miles de euros que se correspondía con créditos por pérdidas pendientes de compensar generados en la liquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2011.

**g) Pasivos por impuesto diferido**

Los detalles de los saldos de esta cuenta al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Diferencias temporarias (impuestos diferidos)		
Provisión de cartera	-	8.088
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	-	<b>8.088</b>

En el ejercicio 2012, la Sociedad ha registrado la baja con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, los Pasivos por Impuesto Diferido, en el mismo sentido que los Activos por Impuesto Diferidos descrita anteriormente.

**h) Bases imponibles negativas y deducciones pendientes.**

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2012 y sus correspondientes importes y plazos máximos de compensación, son los siguientes, si bien teniendo en cuenta que la liquidación del Impuesto sobre Sociedades 2012 no será definitiva hasta la presentación del modelo correspondiente en el mes de julio 2013:

Ejercicio de Origen	Miles de Euros		Plazo máximo compensación
	Individual	Consolidado	
2010	4.327	-	2028
2011	-	147.197	2029
2012	-	1.871.880	2030
<b>Total</b>	<b>4.327</b>	<b>2.019.077</b>	

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas fiscales de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos con los beneficios de los períodos impositivos que concluyen en los 18 años inmediatos sucesivos. Las bases imponibles negativas en consolidación pueden ser compensadas con beneficios futuros obtenidos, dentro de los 18 períodos impositivos siguientes, por las sociedades que tributan dentro del mismo grupo de consolidación fiscal. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron.

**i) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

La sociedad tiene, respecto de aquellos tributos que le son de aplicación, pendientes de inspección los tributos devengados desde la fecha de su constitución en junio de 2011, si bien la sociedad también es responsable de las regularizaciones tributarias que se pudieran desprender de eventuales comprobaciones administrativas que se pudieran realizar de los tributos no prescritos que afecten a la rama de actividad recibida de la mercantil CISA Cartera de Inmuebles, S.L.U. en la operación de escisión total de la citada entidad.

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la misma como consecuencia de una posible inspección de los ejercicios e impuestos.

Por otra parte, dentro del epígrafe "Provisiones a largo plazo" del balance abreviado al 31 de diciembre de 2012 se ha incluido la mejor estimación realizada por los Administradores de los desembolsos futuros derivados de procedimientos tributarios en curso.

**j) Deducción por deterioro de participaciones en capital**

De conformidad con el artículo 12.3 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, en su redacción dada por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre y en relación a los valores que cumplen las condiciones indicadas, se informa en el Anexo II, de las cantidades deducidas en el período impositivo, la diferencia en el ejercicio entre el valor de los fondos propios al inicio y al cierre del ejercicio, habiéndose tenido en cuenta las aportaciones o devoluciones de aportaciones realizadas en él, así como las cantidades integradas en la base imponible del período y las pendientes de integrar, calculadas a cierre del ejercicio. Para determinar la citada diferencia, se han tomado los valores al cierre del ejercicio según balances formulados o aprobados por el órgano competente.

Las cantidades indicadas se corresponden con la previsión del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012, registradas al cierre del ejercicio, y por ello, es posible que no se corresponda con las cantidades definitivas del impuesto que se autoliquide en el mes de julio de 2013. Las posibles diferencias se producirán fundamentalmente en el apartado de deducción fiscal del deterioro así como en el cálculo de la diferencia de los fondos propios, por no contarse a la fecha de formulación de estas cuentas anuales con los balances formulados o aprobados por el órgano competente de la sociedad participada.

Las cantidades indicadas en la memoria de CISA 2011, S.L.U. del ejercicio 2011, por deducción por deterioro de participaciones en capital, tal y como se indicó, correspondían a la previsión del Impuesto sobre Sociedades al cierre del ejercicio, por lo que, a través del Anexo III que se incorpora en la presente memoria, se informa de las cantidades definitivas del impuesto correspondiente a 2011 autoliquidado en julio de 2012.

El detalle facilitado en los anexos enumerados anteriormente, de acuerdo con lo previsto en el párrafo 6º del artículo 12.3 del texto refundido no se proporciona en relación a las entidades participadas que no se traten de sociedades del grupo, multigrupo o asociadas.

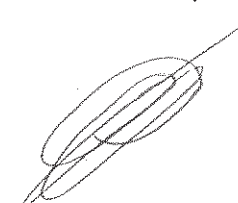
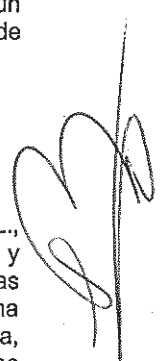
**k) Deducción por reinversión**

En la previsión contable del gasto por impuesto correspondiente al ejercicio 2012 no se han integrado en la base imponible individual sometida al tipo general de gravamen rentas que vayan a ser acogidas a la deducción del 12% por reinversión de beneficios extraordinarios. A su vez, la entidad estima que no ha realizado reinversión alguna en el ejercicio.

La autoliquidación presentada por el Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2011 no incluyó en su base imponible rentas susceptibles de ser acogidas a la deducción del 12% por reinversión de beneficios extraordinarios. La inversión realizada por CISA 2011, S.L.U. en el ejercicio 2011 ascendió a un total de 260 miles de euros en el epígrafe "Inmovilizado material e inmaterial". El inventario detallado de estas inversiones contenía 13 adquisiciones de inmovilizado material e inmaterial.

**l) Menciones establecidas en el artículo 93 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.**

En escritura pública de fecha 9 de marzo de 2012, la sociedad participada Habitat Dos Mil Dieciocho, S.L., suscribió escritura pública de fusión por absorción, mediante la que absorbía a la mercantil Valmur Gestión y Desarrollo Urbano, S.A. Dicha operación de fusión por absorción se acogió al Régimen Especial de las Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado Miembro a otro de la Unión Europea, recogido en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.



En este sentido, y al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 93.2 del citado Real Decreto Legislativo 4/2004, la sociedad, en su condición de socio persona jurídica de las entidades involucradas en la fusión por absorción referida, informa de que el valor bruto contable de los valores entregados asciende a 41 miles de euros, y el valor bruto por el que se han contabilizado los valores recibidos ascienden también a 41 miles de euros.

En escritura pública de fecha 7 de junio de 2011, la sociedad CISA 2011, S.L.U., suscribió escritura pública de escisión total y constitución de sociedad, mediante la que, a parte de constituirse, resultaba adquirente de la rama de actividad consistente en la gestión empresarial del patrimonio inmobiliario relacionado con bienes inmuebles que tuvieran la calificación de suelos o terrenos propiedad de la entidad escindida totalmente CISA Cartera de Inmuebles, S.L.U. Dicha operación de escisión se acogió al Régimen Especial de las Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos, Canje de Valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado Miembro a otro de la Unión Europea, recogido en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. La información de dicha escisión total y constitución de sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 93.3 del citado Real Decreto Legislativo 4/2004, se recoge en la memoria del ejercicio 2011.

Respecto a la operación de escisión total y constitución de sociedad referida, la Sociedad ha asumido la obligación de mantenimiento de determinados elementos patrimoniales en relación con beneficios fiscales disfrutados o acreditados por la entidad CISA Cartera de Inmuebles, S.L.U. o por el grupo de consolidación fiscal al que pertenecía en relación con la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios. Se incorpora el siguiente cuadro los importes de dichos elementos patrimoniales:

Elemento sujeto a reinversión	Miles de Euros	Ejercicio
Adquisición de Activos Fijos Materiales, Inmateriales y Financieros	97.576	2008
Adquisición de Activos Fijos Materiales, Inmateriales y Financieros	207.062	2009
Adquisición de Activos Fijos Materiales, Inmateriales y Financieros	8.563	2010
Adquisición de Activos Fijos Materiales, Inmateriales y Financieros	14.940	2011

El inventario de estas inversiones se detalla en la Memoria de CISA CARTERA DE INMUEBLES, S.L., correspondiente al ejercicio en que se plasmó la reinversión consignada.

En el ejercicio 2007 se realizó en CISA Cartera de Inmuebles, S.L.U. una ampliación de capital que fue suscrita por su entonces Socio Único, Bancaja Habitat, S.L., mediante la aportación como contraprestación de la rama de actividad de prestación de servicios inmobiliarios de apoyo al Grupo Bancaja y sociedades participadas, básicamente relacionados con la gestión y adjudicación de activos procedentes de regularización de créditos, por subastas y otros sistemas, su explotación o desinversión y la administración y gestión de inmuebles, en general, de Bancaja Habitat, S.L., que constituía una unidad económica autónoma. Dicha operación, tal y como consta en escritura pública, quedó acogida al Régimen Fiscal Especial regulado en el Título VII, Capítulo VIII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, por constituir la aportación efectuada una aportación de rama de actividad según la definición recogida en el artículo 83 del citado Texto Refundido, y cumplir las condiciones exigidas para disfrutar del citado régimen. La información de dicha aportación de rama de actividad, de conformidad con lo previsto en el artículo 93.3 del R.D. Legislativo 4/2004 se recoge en la memoria del ejercicio 2007 de CISA, Cartera de Inmuebles, S.L.U.

## 11. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### a) *Saldos con partes vinculadas*

El importe de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

Ejercicio 2012

	Miles de Euros		
	Socio Único	Resto	Total
<b>Saldos deudores:</b>			
Comercial	557.731	64.705	622.436
Tesorería	543.412	213	543.625
Financiero (Nota 6-a)			
Bruto	-	176.893	176.893
Provisión por deterioro	-	(174.684)	(174.684)
<b>Total</b>	<b>1.101.143</b>	<b>67.127</b>	<b>1.168.270</b>
<b>Saldos acreedores:</b>			
Comercial	-	15.303	15.303
Financiero	2.988.397	8.259	2.996.656
<b>Total</b>	<b>2.988.397</b>	<b>23.562</b>	<b>3.011.959</b>

Ejercicio 2011

	Miles de Euros		
	Socio Único	Resto	Total
<b>Saldos deudores:</b>			
Comercial	50.365	58.452	108.817
Tesorería	590.534	254	590.788
Financiero(Nota 6-a)			
Bruto	-	206.828	206.828
Provisión por deterioro	-	(138.491)	(138.491)
<b>Total</b>	<b>640.899</b>	<b>127.043</b>	<b>767.942</b>
<b>Saldos acreedores:</b>			
Comercial	-	8.259	8.259
Financiero	3.021.041	8.353	3.029.394
<b>Total</b>	<b>3.021.041</b>	<b>16.612</b>	<b>3.037.653</b>

El saldo deudor comercial al 31 de diciembre de 2012 con Banco Financiero y de Ahorros, S.A., corresponde fundamentalmente a una cuenta a cobrar en concepto de traspaso de activos de la Sociedad a la SAREB, por importe de 535.454 miles de euros (véase Nota 6-c), y a una cuenta a cobrar en concepto de devolución del IVA, por importe de 21.930 miles de euros, las cuales se incluyen en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar - Clientes, empresas del grupo y asociadas" del activo del balance abreviado al 31 de diciembre de 2012.

El saldo deudor de tesorería corresponde a las cuentas corrientes mantenidas con Banco Financiero y de Ahorros, S.A. al 31 de diciembre de 2012, por importe de 543.412 miles de euros (590.534 miles de euros al 31 de diciembre de 2011).

El saldo deudor de carácter financiero al 31 de diciembre de 2012 se corresponde con los créditos concedidos a empresas del Grupo y asociadas, por importe de 176.015 miles de euros (206.828 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) (véase Nota 6).

El saldo acreedor de carácter financiero al 31 de diciembre de 2012 incluye el importe de los epígrafes "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" y "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo", por un total de 2.988.397 miles de euros (véase Nota 9).

**b) Operaciones con partes vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

*Ejercicio 2012*

	Miles de Euros		
	Socio Único	Resto	Total
<b>Gastos:</b>			
Servicios recibidos	-	(9.448)	(9.488)
Gastos financieros	-	(320)	(320)
<b>Ingresos:</b>			
Servicios prestados	-	-	-
Ingresos financieros	597	2.017	2.676

*Ejercicio 2011*

	Miles de Euros		
	Socio Único	Resto	Total
<b>Gastos:</b>			
Servicios recibidos	(4)	(11.176)	(11.180)
Gastos financieros	-	(934)	(934)
<b>Ingresos:</b>			
Servicios prestados	-	451	451
Ingresos financieros	654	3.648	4.302

La Sociedad realiza la prestación de servicios de administración y gestión de activos inmobiliarios, principalmente en las oficinas de uso propio de Bankia, S.A.

**12. Ingresos y gastos**

**a) Importe neto de la cifra de negocios**

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios corresponde a la actividad principal de la Sociedad y se ha realizado en el mercado nacional. El desglose del mismo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Ventas a terceros	8.252	2.110
Ventas a la SAREB (Nota 1)	519.655	-
<b>Total</b>	<b>527.907</b>	<b>2.110</b>

**b) Aprovisionamientos**

El detalle del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de los ejercicios 2012 y 2011 adjunta es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Compras de inmuebles (Nota 7)	28.740	61.567
Variación de existencias (Nota 7)	501.285	(58.966)
Dotación / (Aplicación) de deterioros de existencias (Nota 7)	1.539.924	82.457
Consumos de existencias escisión	-	657
Deterioro de existencias escisión	-	(71)
<b>Total</b>	<b>2.069.949</b>	<b>85.644</b>

La totalidad de las compras de inmuebles del ejercicio 2012 se ha realizado en el mercado nacional.

**c) Gastos de personal y cargas sociales**

El detalle de los gastos de personal de los ejercicios 2012 y 2011, por conceptos, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Sueldos y salarios	408	972
Seguridad social	97	121
Otros gastos sociales	34	38
<b>Total</b>	<b>539</b>	<b>1.131</b>

**d) Otros gastos de explotación**

El detalle del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Servicios exteriores	16.057	21.306
Tributos	12.368	1.828
Deterioro de créditos comerciales	1.580	-
Otros gastos de gestión	85	146
<b>Total</b>	<b>30.090</b>	<b>23.280</b>

En el epígrafe "Servicios exteriores" se incluyen, principalmente, los costes de tasación de los inmuebles y los servicios de gestión de activos y comercialización prestados por el Grupo (véase Nota 11).

En el epígrafe "Tributos" se incluyen, principalmente, determinadas provisiones en concepto de posibles contingencias fiscales por el traspaso de activos a la SAREB y en concepto de impuestos locales pendientes de pago (véase Nota 9).

**e) Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros**

El detalle del epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2012	2011
Deterioro de participaciones en empresas del grupo y asociadas (Nota 6)	(109.071)	(15.382)
Deterioro de participaciones en otras empresas vinculadas	(917)	(15.466)
Reversión del deterioro de participaciones en empresas del grupo y asociadas (Nota 9)	-	84.293
Deterioro de créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 6)	(63.020)	(44.500)
Reversión del deterioro de créditos a empresa del grupo y asociadas (Nota 6)	79	(66.907)
Pérdidas por créditos traspasados a la SAREB inversiones financieras a largo plazo (Nota 1)	(763)	-
Dotación a provisiones para riesgos y gastos (Nota 9-b)	(26.361)	-
<b>Total</b>	<b>(200.053)</b>	<b>(57.962)</b>

**13. Otra información**

**a) Personal**

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2012 y 2011, detallado por categorías, es el siguiente:

	2012	2011
Directivos	2	4
Mandos intermedios	2	3
Técnicos	2	5
Administrativos	8	15
Comerciales	-	1
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>28</b>



Asimismo, la distribución por sexos y categorías del personal al término de los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

	2012			2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	-	-	-	2	2	4
Mandos intermedios	-	-	-	1	2	3
Técnicos	-	-	-	2	3	5
Administrativos	-	-	-	1	14	15
Comerciales	-	-	-	1	-	1
<b>Total</b>	-	-	-	<b>7</b>	<b>21</b>	<b>28</b>

Todo el personal de la Sociedad ha pasado a formar parte de Bankia Habitat, S.L.U. con fecha 1 de julio de 2012.

Debe tenerse en consideración que durante el ejercicio 2012 la totalidad de las funciones anteriormente realizadas por personal empleado por la Sociedad han pasado a ser desarrolladas por personal adscrito a Bankia Hábitat, S.L.U.

**b) Honorarios de auditoría**

Los honorarios por la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2012 ascienden a 45 miles de euros (45 miles de euros en el ejercicio 2011).

**c) Acuerdos fuera de balance**

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen acuerdos de la misma que no figuren en balance y sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la presente memoria abreviada, en su caso, que resulten significativos para determinar la posición financiera de la misma.

**d) Unidad de decisión**

La Sociedad se integra en el Grupo del que Banco Financiero y de Ahorros, S.A. es sociedad dominante, cuyas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012 está previsto que se depositen en el Registro Mercantil de Valencia de acuerdo con los plazos establecidos en la normativa aplicable a estos efectos.

**e) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores**

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, en relación con la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores durante el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2012 (en euros):

	Pagos Realizados en el Ejercicio			
	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	46.065	94%	109.683	100%
Resto	3.090	6%	-	-
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>49.155</b>	<b>100%</b>		<b>100%</b>
Aplazamientos que a la fecha del cierre exceden del plazo máximo legal	277		6.681	

Adicionalmente, los Administradores informan que al 31 de diciembre de 2012 existía un importe de 277 miles de euros (6.681 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) de saldo pendiente de pago que acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquéllos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 75 días aplicable para el ejercicio 2012 (85 días entre la fecha de entrada en vigor de la Ley y hasta el 31 de diciembre de 2011).

**f) Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección**

Durante los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad no ha registrado importe alguno en concepto de remuneraciones devengadas por sus Administradores.

Las labores de Alta Dirección las realiza desde el mes de julio de 2012 personal directivo de Bankia Hábitat, S.L.U. La retribución de la Alta Dirección hasta dicha fecha ha ascendido a 134 miles de euros (284 miles de euros en el ejercicio 2011). La Alta Dirección se componía de cuatro personas hasta dicha fecha y durante el ejercicio 2011 (dos de las cuales eran varones y otras dos mujeres).

Por otra parte, la Sociedad no tiene concedidos anticipos ni créditos ni ha contraído otras obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con los miembros de los correspondientes Órganos de Administración.

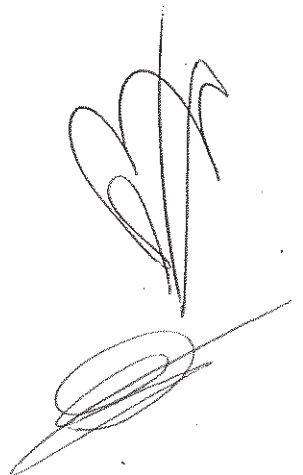
**g) Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores**

En cumplimiento de lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades de capital, los Administradores de la Sociedad, así como las personas físicas representantes de los mismos, han informado a la Sociedad de que ellos, o las personas vinculadas a ellos, no han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, ni han desempeñado funciones de administración o dirección en sociedades de dichas características, ni han realizado ni realizan actividades por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, salvo por los indicados en el Anexo IV.

Asimismo, durante el ejercicio 2012 han cesado en su cargo varios Administradores, los cuales no han realizado comunicación a la Sociedad acerca de los cargos y funciones que han mantenido durante el

periodo en el que han prestado sus servicios a la Sociedad en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto social al desempeñado por la misma.

Madrid, a 27 de marzo de 2013

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

ANEXO I

DETALLE DE INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

Sociedad	Domicilio	% Particip.	Coste	Provisión	Valor Neto Contable	Patrimonio Neto			Resultado de Explotación
						Capital	Reservas	Resultado del Ejercicio (3)	
<b>Empresas del Grupo:</b>									
Fuentes de Chiva, S.L.U. (1)	Valencia	100%	4.500	(4.500)	-	4.500	(3.226)	(29.735)	(29.142)
Sector Residencial La Maimona, S.L. (1)	Liria (Valencia)	100%	3.000	(3.000)	-	12	(1.320)	(5.317)	(4.567)
Masia Monte Sano, S.L. (1)	Valencia	66,66%	4.922	(4.318)	604	4.200	695	(2.498)	(1.462)
Ansogasa, S.L. (1)	Valencia	84%	25.698	(25.698)	-	5.850	(3.028)	(16.717)	(14.479)
Urbanizadora Norte Peñíscola, S.L. (1)	Castellón	100%	9.045	(9.045)	-	10.000	(6.320)	(12.058)	(8.736)
Urbanizadora Parque Azul, S.L. (1)	Valencia	66,66%	11.360	(11.360)	-	6.003	(1.669)	(1.243)	(717)
Urbanizadora Madrigal, S.A. (1)	Valencia	100%	25.001	(25.001)	-	11.800	(2.244)	(12.787)	(4.837)
Urbanizadora Sant Gregori, S.A. (1)	Burriana (Castellón)	69,07%	44.308	(44.308)	-	3.880	(3.229)	(29.267)	(24.444)
Euromieszkania Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością (1)	Poznań (Polonia)	100%	1.483	(1.483)	-	2.455	(1.871)	(99)	(49)
<b>Subtotal</b>			<b>129.317</b>	<b>(128.713)</b>	<b>604</b>				
<b>Empresas asociadas:</b>									
Depronmed, S.L. (2)	Valencia	7,91%	56.492	(56.492)	-	279.175	(485.250)	(51.995)	(713)
Residencial La Maimona, S.A. (1)	Liria (Valencia)	50%	48.421	(48.421)	-	21.547	205	267	(189)
Habitat 2018, S.L. (1)	Valencia	32,58%	56.244	(56.244)	-	172.502	(53.027)	(187.663)	(181.469)
Inversiones Resorts Mediterráneo, S.L. (2)	Murcia	26,48%	2.648	(2.648)	-	10.000	(576.477)	(26.998)	(9.226)
Malilla 2000, S.A. (1)	Valencia	22,50%	695	(695)	-	1.385	(165)	82	32
Golf Peñíscola, S.L. (1)	Peñíscola (Castellón)	50%	20.959	(20.959)	-	22.000	(16.069)	(13.277)	(9.774)
Urbanizadora Experiencia Inmobiliaria, S.L. (1)	Valencia	50,00%	15.071	(15.071)	-	32.854	(35.200)	(4.538)	(1.438)
Desarrollos Urbanísticos Aguarmarga, S.L. (1)	Alicante	38,56%	18.124	-	18.124	5.372	(2.405)	(308)	(93)
<b>Subtotal</b>			<b>218.654</b>	<b>(200.530)</b>	<b>18.124</b>				
<b>Total</b>					<b>18.728</b>				

(1) No auditadas por no estar obligadas a ello.  
(2) Auditadas por Deloitte, S.L.



Información fiscal según Ley 4/2008 de 23 de diciembre (en miles de euros)

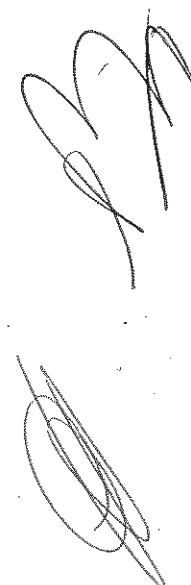
ANEXO II

Sociedades	Deterioro contable acumulado a		Deducción fiscal acumulada a		Diferencia FPPP 2012	Aport./Dev	Integración fiscal	Pendiente integración
	2012		2012					
	01-ene	31-dic	01-ene	31-dic				
ANSOGASA, S.L.	19.587	6.112	879	879	-	-	879	
DEPROINMED, S.L.	34.864	21.629	2.136	2.136	-	-	2.136	
EUROMIESZKANIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1.355	212	259	259	-	-	259	
FUENTES DE CHIVA, S.L.U.	4.500	-	4.551	4.551	-	-	4.551	
GOLF PEÑISCOLA, S.A.	17.141	3.818	3.681	3.681	-	-	3.681	
HABITAT DOS MIL DIECIOCHO, S.L.	25.758	30.527	5.119	5.119	-	-	5.119	
INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, S.L.	2.648	-	2.648	2.648	-	-	2.648	
MALLA 2000, S.A.	121	573	694	694	-	-	694	
MASIA DE MONTE SANO, S.L.	3.135	1.183	392	392	-	-	392	
RESIDENCIAL LA MAIMONA, S.A.	41.686	6.735	48.421	48.421	-	-	48.421	
SECTOR RESIDENCIAL LA MAIMONA, S.L.U.	3.000	-	3.000	3.000	-	-	3.000	
URBANIZACION GOLF SAINT GREGORI, S.A.	26.051	18.257	1.328	1.328	-	-	1.328	
URBANIZACION NORTE PEÑISCOLA, S.L.	6.462	2.582	5.655	5.655	-	-	5.655	
URBANIZADORA EXPERIENCIA INMOBILIARIA, S.L.	15.071	-	1.206	1.206	-	-	1.206	
URBANIZADORA MADRIGAL, S.A.	13.042	11.959	1.159	1.159	-	-	1.159	
URBANIZADORA PARQUE AZUL, S.L.	5.833	5.527	574	574	-	-	574	

Información fiscal según Ley 4/2008 de 23 de diciembre (en miles de euros)

ANEXO III

Sociedades	Detentado contable acumulado a		Deducción fiscal acumulada a		Diferencia FFPP 2011	Aport / Dev	Integración fiscal	Pendiente integración
	01-ene	31-dic	01-ene	31-dic				
	2011	2011	2011	2011				
ANSOGASA, S.L.	1.950	18.237	362	527	(496)	1.140	-	879
DEPROINMED, S.L.	52	34.812	2.136	-	-	-	-	2.136
EUROMIESZKANIA Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	669	686	259	-	-	-	-	259
FUENTES DE CHIVA, S.L.U.	4.431	69	4.136	415	(4.163)	-	-	4.551
GOLF PENISCOLA, S.A.	7.050	10.091	1.143	2.538	(2.538)	-	-	3.681
HABITAT DOS MIL DIECIOCHO, S.L.	356	25.321	1.935	425	(611)	-	-	2.360
INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, S.L.	2.648	-	2.648	-	-	-	-	2.648
MALILLA 2000, S.A.	14	107	-	-	-	-	-	-
MASIA DE MONTE SANO, S.L.	692	2.443	373	19	(19)	-	-	392
RESIDENCIAL LA MAIMONA, S.A.	25.540	16.146	-	-	(894)	-	-	-
SECTOR RESIDENCIAL LA MAIMONA, S.L.U.	3.000	-	399	929	(876)	-	-	1.328
URBANIZACION GOLF SANT GREGORI, S.A.	8.206	17.845	5.282	373	(373)	-	-	5.655
URBANIZACION NORTE PENISCOLA, S.L.	208	6.254	-	-	-	-	-	-
URBANIZADORA EXPERIENCIA INMOBILIARIA, S.L.	359	14.712	-	1.206	(1.206)	13.525	-	1.206
URBANIZADORA MADRIGAL, S.A.	4.498	8.544	827	332	(283)	-	-	1.159
URBANIZADORA PARQUE AZUL, S.L.	-	5.833	129	445	(445)	-	-	574
VALMUR, S.L.	-	81	2.759	-	-	-	-	2.759

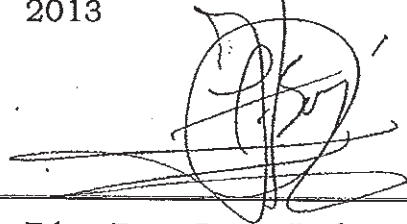


**Don Juan Carlos Bartolomé Delicado**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en 46010-Valencia, Paseo de la Alameda, numero 7, y con D.N.I. 07.224.688-C,

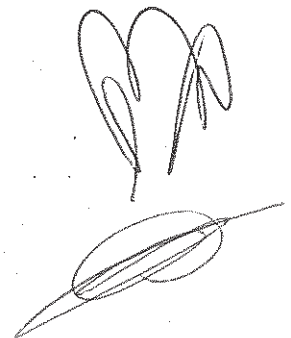
**MANIFIESTO**

Por medio de la presente, y en cumplimiento de lo dispuesto en el articulo 229, en relación con el articulo 231 de la ley de Sociedades de Capital (RDL 1/2010 de 2 de julio) que a fecha 31 de diciembre de 2012, mis personas vinculadas, no han tenido situación de conflicto alguno con esta Sociedad, ni han ostentado participación, directa o indirecta, así como cargos en sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al que constituye el objeto social de la misma.

Y para que así conste se firma la presente en Valencia, a 30 de enero de 2013



Fdo.: **Don Juan Carlos Bartolomé Delicado**



Don Juan Carlos Bartolomé Delicado, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en 46010-Valencia, Paseo de la Alameda, numero 7, y con D.N.I. 07.224.688-C,

**MANIFIESTO**

Por medio de la presente, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 229, en relación con el artículo 231 de la ley de Sociedades de Capital (RDL 1/2010 de 2 de julio) que relaciono a continuación información a fecha 31 de diciembre de 2012, respecto de aquellas Acciones o Participaciones, cargo y/o funciones que he ostentado durante el ejercicio 2012.

Sociedad		Cargo / Función		Partic. Directa		Partic. Indirecta	
Denominación social	NIF	Entidad/ persona a quien representa	Puesto que ocupa	Número de Acciones	% Partic.	Número de Acciones	% Partic.
CISA 2011, S.L. - unipersonal-	B98351182	BARTOLOMÉ DELICADO, JUAN CARLOS	Administrador Solidario	-	-	-	-
ENCINA LOS MONTEROS, S.L. Unipersonal	B92384221	BARTOLOMÉ DELICADO, JUAN CARLOS	Administrador Único	-	-	-	-
NEWCOVAL, S.L.	B98406168	BANKIA HABITAT, S.L. Unipersonal	Secretario	-	-	-	-
OCIO LOS MONTEROS, S.L. Unipersonal	B98384247	BARTOLOMÉ DELICADO, JUAN CARLOS	Administrador Único	-	-	-	-
ROYACTURA, S.L.	B84281104	ENCINA LOS MONTEROS, S.L. Unipersonal	Vocal	-	-	-	-

Y para que así conste se firma la presente en Valencia, a 30 de enero de 2013

Fdo.: Don Juan Carlos Bartolomé Delicado



Don Antonio Emilio Martín Macho, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Valencia, Paseo de la Alameda, numero 7 y con N.I.F 06571524X.

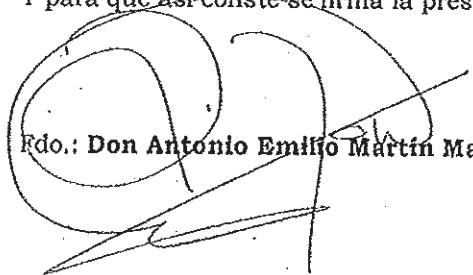
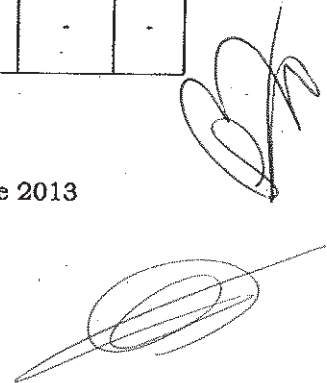
**MANIFIESTO**

Por medio de la presente, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 229, en relación con el artículo 231 de la ley de Sociedades de Capital (RDL 1/2010 de 2 de julio) que relaciono a continuación información a fecha 31 de diciembre de 2012, respecto de aquellas Acciones o Participaciones, cargo y/o funciones que he ostentado durante el ejercicio 2012.

Sociedad		Cargo / Función		Partic.Directa		Partic.Indirecta	
Denominación social	NIF	Entidad/ persona a quien representa	Puesto que ocupa	Número de Acciones	% Partic.	Número de Acciones	% Partic.
CISA 2011, S.L. UNIPERSONAL	B98351182	MARTIN MACHO, ANTONIO EMILIO	Administrador solidario	-	-	-	-
FUENTES DE CHIVA, S.L. UNIPERSONAL	B97966931	MARTIN MACHO, ANTONIO EMILIO	Administrador solidario	-	-	-	-
SECTOR RESIDENCIAL LA MAIMONA, S.L. UNIPERSONA	B97256887	MARTIN MACHO, ANTONIO EMILIO	Administrador solidario	-	-	-	-
URBANIZACION NORTE PEÑISCOLA, S.L., UNIPERSONAL	B12637310	MARTIN MACHO, ANTONIO EMILIO	Administrador solidario	-	-	-	-
URBANIZADORA MADRIGAL, S.A. UNIPERSONA.	A96993456	MARTIN MACHO, ANTONIO EMILIO	Administrador solidario	-	-	-	-

Y para que así conste se firma la presente en Valencia a 29 de enero de 2013

Rdo.: Don Antonio Emilio Martín Macho

**Don Antonio Emilio Martín Macho**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Valencia, Paseo de la Alameda, numero 7, y con N.I.F 06571524X.

### **MANIFIESTO**

Por medio de la presente, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 229, en relación con el artículo 231 de la ley de Sociedades de Capital (RDL 1/2010 de 2 de julio) que a fecha 31 de diciembre de 2013, mis personas vinculadas, no han tenido situación de conflicto alguno con esta Sociedad, ni han ostentado participación, directa o indirecta, así como cargos en sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al que constituye el objeto social de la misma.

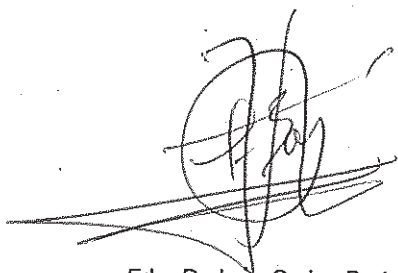
Y para que así conste se firma la presente en Valencia a 29 de enero de 2013.

  
Fdo.: **Don Antonio Emilio Martín Macho**

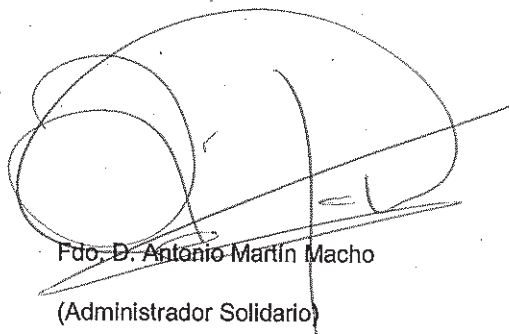

### Formulación de cuentas anuales abreviadas

En cumplimiento del artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad con fecha 27 de marzo de 2013 ha formulado las cuentas anuales abreviadas de Cisa 2011, S.L.U. correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2012, que comprenden el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y los cuales figuran firmados en todas las hojas por los Administradores en señal de identificación.



Fdo. D. Juan Carlos Bartolomé Delicado

(Administrador Solidario)



Fdo. D. Antonio Martín Macho

(Administrador Solidario)