

Balance de Fusión

**Balance a 31 de diciembre de 2012.
Cuentas anuales correspondientes al
ejercicio anual finalizado el 31 de
diciembre de 2012**

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 Memorándum 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 that reads "Raquel Martínez". The signature is written in a cursive style and is enclosed within a hand-drawn oval shape.

Raquel Martínez Armendariz

8 de julio de 2013