

# ÍNDICE

- I. CONCLUSIONES.
  - II. BANCAJA INVERSIONES, SA. INADECUADO CÓMPUTO DE RECURSOS PROPIOS EN EL GRUPO BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, SA.
  - III. INTERVENCIÓN DEL BANCO DE VALENCIA. CONTROL DEL GRUPO BFA/BANKIA. SANEAMIENTOS NO CONTABILIZADOS Y EFECTOS EN EL GRUPO.
  - IV. AJUSTE DE REFORMULACIÓN EN BANKIA HABITAT.
  - V. AJUSTE DE REFORMULACIÓN POR IMPORTE DE 1.859 MILLONES DE EUROS SOBRE DETERMINADAS CARTERAS Y RIESGOS DE FINALIDAD PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA.
  - VI. ACTIVOS FISCALES DIFERIDOS EN EL BALANCE DE BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, SA
  - VII. CONTABILIZACIÓN DEFINITIVA DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS.
  - VIII. REFORMULACIÓN DE CUENTAS. TÉCNICA CONTABLE UTILIZADA POR LOS NUEVOS GESTORES.
  - IX. DEFICIENCIAS Y POSIBLE INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TECNICAS DE AUDITORIA DEL AUDITOR.
- ANEXO 1. OPERACIONES DENUNCIADAS ANTE LA FISCALÍA Y OPERACIONES CON INDICIOS DE ACTUACIONES IRREGULARES EFECTUADAS POR SOCIEDADES AJUSTADAS EN LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS.
- ANEXO 2. AJUSTE SOBRE LOS RECURSOS PROPIOS CONSOLIDADOS DEL GRUPO BFA/BANKIA DEBIDO A LOS COMPROMISOS DE RENTABILIDAD Y LIQUIDEZ ASUMIDOS CON CASER ASOCIADOS A EMISIONES DEL GRUPO BFA. OPERACIONES IRREGULARES.

## I. CONCLUSIONES

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Banco Financiero y de Ahorros y de Bankia desde la constitución del Sistema Integrado de Protección (SIP), 31 de diciembre de 2010 hasta las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2011, incluidas las cuentas reformuladas el 25 y 28 de mayo por los nuevos gestores no cumplen con la normativa del Banco de España, Circular 4/2004 y Circular 3/2008 del Banco de España, debido a la existencia de Errores Contables que son el resultado de omisiones o inexactitudes resultantes de fallos al emplear la información, que estaba disponible cuando los estados financieros para tales periodos fueron formulados y que el Grupo BFA/Bankia podía y debía haber empleado en la elaboración de los estados (Norma 19ª de la Circular 4/2004).

Todo estos Errores fueron conocidos, en gran parte, y puestos de manifiesto en la reformulación practicada por el nuevo equipo gestor, si bien, no se trata de un “cambio de estimaciones contables” como indican los nuevos gestores. El estudio de estos ajustes pone de manifiesto que la reformulación era necesaria, si bien, motivada por Errores y fallos contables al utilizar información disponible. De forma resumida alguno de estos ajustes son:

### Reestimación del valor de activos inmobiliarios mantenidos a través de sociedades participadas por el Grupo Bankia (Bankia Habitat, antigua Bancaja Habitat) (ver apartado IV)

Resulta concluyente el acta nº 13 del Consejo de Administración de Bankia de 12 de diciembre de 2011, donde D. Jose Manuel Fernández Norriella al presentar el Grupo Inmobiliario indica *“Se refiere a la situación de la cartera de activos antes y después de la fusión. La situación actual es compleja con los activos adjudicados y sociedades participadas que ascienden a 294 de las que 47 son participadas al 100%, 26 tienen una participación mayor del 50% y 221 inferiores al 50%. **Contamos con más de 350 socios de los que 80% son promotores, en su mayoría Insolventes.** El origen es diverso, el 51% provienen de Bancaja con un riesgo alto, 20% de Caja Madrid con riesgo bajo y el 29% del resto de cajas con riesgo medio. La situación resultante es de 53.123 unidades, tenemos que gestionar activos por un total de de 28.500 Millones de euros”*. Sin duda, esta afirmación pone de manifiesto, la afloración y transparencia de una situación de deterioro de la solvencia de las sociedades participadas, en particular, las que provenían de Bancaja, que hasta ahora no se había puesto de manifiesto.

La trazabilidad de dichas afirmaciones, la encontramos en situaciones concretas y en el ajuste de reformulación practicado por los nuevos gestores, que en un 70% del ajuste de reformulación practicado (1.117 Millones de euros en el consolidado de BFA y 1.016 Millones de euros en el consolidado de Bankia) se identifica con sociedades participadas, las cuales se caracterizan por:

- Una situación de pérdidas continuadas y de deterioro de su solvencia que ya estaba presente desde el cierre del ejercicio 2010, tras 3 ejercicios cerrados de crisis inmobiliaria.
- El mayor volumen de provisiones constituidas en la reformulación proviene de sociedades participadas, en las cuales se han identificado en unos casos, un

conjunto de operaciones que han sido denunciadas ante la Fiscalía y que han sido objeto de informes forensic donde se analizan operaciones de escasa razonabilidad económica. En otros casos están pendientes de recibir los informes forensic. El nuevo equipo gestor envió el 9 de mayo de 2014, 17 expedientes denunciados ante la Fiscalía así como aquellas otras que han dado lugar a que el Grupo BFA/Bankia se persone en causas ya abiertas en defensa de sus intereses. Entre ellos destacan, Grupo Calabuig (Costa Bellver, Capital Costa), Grupo Ramón Salvador, Grupo Royactura, Urbanika, Grupo Salvador Vila, Grupo Grand Coral, Grupo Aedifica, Grupo Share Capital, todas ellas de carácter inmobiliario. En el Anexo 2 se incluye un expediente por Errores contables en los compromisos asumidos con Caser.

- Buena parte de estas sociedades participadas procedían de la antigua Banca Habitat y en algunas de estas operaciones compartían intereses con el Banco de Valencia. Estas operaciones realizadas, en el seno de las sociedades participadas, **con indicios de actuaciones irregulares eran realizadas a favor de los socios de las empresas participadas, provocando perjuicios económicos para la compañía inmobiliaria participada, con reflejo en sus cuentas anuales,** que se traduce en un mayor deterioro de su solvencia. De igual forma, también se ha enviado al sumario 25 expedientes en los cuales se está a la espera de recibir los informes forensic y 5 expedientes (Grupo Torro, Inmovemu, Valencia C.F y Fundación Valencia C.F, así como Terra Mítica) donde se han identificado una serie de operaciones, que por distintas razones (tipología, complejidad, socios, destino y cuadro de fondos) dieron lugar a que se encargaran una serie de informes de investigación o forensic

Se han detectado discrepancias e inconsistencias conceptuales entre los papeles de trabajo del auditor y la información aportada por el Grupo BFA/Bankia en relación con la justificación de las pérdidas por deterioro inherentes en las comfort letters.

#### **Revisión de la información disponible sobre determinadas carteras y riesgos de finalidad promoción y construcción inmobiliaria (ver apartado V).**

Este ajuste supuso un incremento en las pérdidas por deterioro de activos financieros en el balance individual y consolidado de Bankia y en el consolidado de Banco Financiero y de Ahorros por importe de 1.859 Millones de euros, consecuencia, principalmente, de la reclasificación de operaciones refinanciadas del sector promotor desde la categoría normativa del Banco de España de “Riesgo Normal” sin provisiones a la categoría de “Riesgo subestandar” con provisiones. El importe reclasificado fue de 13.244 Millones de euros. Dentro de las operaciones reformuladas se encuentran igualmente, sociedades participadas, inmobiliarias, la cuales se caracterizan por los mismos hechos y circunstancias apuntadas anteriormente para Bankia Habitat.

De forma concreta, el argumento técnico dado por los nuevos gestores para la reclasificación a subestandar de tal cantidad de préstamos refinanciados, básicamente sector promotor, no es acorde con la normativa del Banco de España, por cuanto, reclasificar a subestandar como paso previo a Dudoso, presupone que esos créditos reestructurados se sabía que eran

Dudosos, lo cual supone un Error Contable significativo y relevante. Esta situación, por ello, no obedece a un cambio de estimaciones contables y afecta a todo el ejercicio 2011(trimestre a trimestre), y no solo al cierre contable del 31 de diciembre de 2011. De haber conocido la fecha de antigüedad de los impagos de los préstamos refinanciados no acorde con la norma del Banco de España se podría haber realizado una imputación adecuada temporal de los ajustes. En cualquier caso, es entendimiento y conocimiento del negocio bancario, el que estas situaciones, al menos, tienen impacto desde el primer trimestre del ejercicio 2011.

El nuevo equipo gestor no ha detallado ni ha explicado de forma técnica suficiente como llegar a fijar como criterio numérico de cobertura adicional media del 16% para el sector promotor, y no otras posibles coberturas.

### **Intervención del Banco de Valencia. Control de Bancaja y del Grupo BFA. Saneamientos No contabilizados en el Grupo BFA (ver apartado III).**

En el periodo 2004-2011 (a 30 de septiembre de 2011), de acuerdo con el informe del expediente disciplinario incoado por la Comisión Ejecutiva del Banco de España a Banco de Valencia y a sus altos cargos, llevó a cabo un “desmesurado incremento” de su inversión crediticia, asumiéndose unos riesgos que, básicamente, se concentraban en el segmento inmobiliario y que, en el tercer trimestre de 2011 llegaron a representar hasta un 37,1% del patrimonio contable consolidado de la entidad, constatándose la arriesgada política crediticia llevada a cabo en ese periodo, lo que determinó unas tasas de morosidad (14,7%) y unos saneamientos muy significativos en el periodo (1.012 Millones de euros) muy por encima de la media de la entidades.

Este crecimiento de la inversión crediticia fue posible por la financiación de las denominadas “operaciones de importe elevado y de riesgo inherente elevado” lesivas para el patrimonio del Banco de Valencia y en beneficio de terceros. Parte de estas operaciones están siendo investigadas en los Tribunales de Justicia, **la cuales en numerosos casos eran compartidos con Bancaja, tales como las procedentes de grupos como Grand Coral, Grupo Ramón Salvador, Grupo Royactura, Costa Bellver (Grupo Calabuig) etc. Las otras características determinantes de la inversión crediticia son:**

- La **ausencia de controles adecuados** a la actividad de la entidad, en especial, en una parte de las operaciones de mayor riesgo y dudosa racionalidad económica, en las cuales todas sus peculiaridades eran únicamente conocidas por el Consejero Delegado (D. Domingo Parra), que en algunos casos, como en la operación “Costa Bellver” compartía intereses en la **empresa IzPa** con el señor D. Aurelio Izquierdo, en su día Director General de Bancaja y posteriormente Director de Negocio de Bankia y Presidente y Consejero Delegado del Banco de Valencia y
- el retraso generalizado en la clasificación de las operaciones dentro de la categoría de activos dudosos por razones diferentes de la morosidad o en la de activos subestándar. En especial, las refinanciaciones o reestructuraciones de las operaciones no cumplían con lo establecido en el Anejo IX de la Circular 4/2004 del

Banco de España, como señala el citado expediente sancionador del Banco de España.

Esta situación se produce en un contexto de control y conocimiento primero de Bancaja y después de BFA, así el Informe de la Intervención General de Bankia de febrero de 2012 y el Informe de Diagnóstico Financiero de Banco de Valencia elaborado por la auditora y consultora PwC, ponen de manifiesto el grave deterioro no contabilizado a 31 de diciembre de 2010 en las cuentas individuales y consolidadas del Banco de Valencia, y tampoco el adecuado reflejo en las cuentas individuales y consolidadas de Banco Financiero y de Ahorros, SA. El ajuste no contabilizado por Banco Financiero y de Ahorros, SA es de 536 y 573 Millones de euros a 31 de diciembre de 2010 y 30 de junio de 2011. De esta forma no es acorde con la normativa del Banco de España los estados individuales y consolidados de Banco Financiero y de Ahorros, SA ni la información contenida en el Folleto Informativo de la salida a Bolsa de Bankia relativa a “Información Financiera intermedia- Grupo BFA- Consolidado marzo 2011”.

La auditoria de las cuentas anuales individuales y consolidadas del Banco de Valencia del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2010 realizada por Deloitte, SI y firmadas por el Sr. D. Miguel Monferrer el 31 de enero de 2011 no hacían mención a ninguna salvedad acerca de las citadas cuentas a pesar de los significativos saneamientos pendientes de contabilizar.

La caída del Banco de Valencia supuso un significativo riesgo reputacional para el Grupo BFA/ Bankia y descompuso las relaciones entre los representantes de Bancaja y Caja Madrid.

#### **Bancaja Inversiones, SA. Inadecuado cómputo de Recursos Propios en el Grupo Banco Financiero y de Ahorros.**

Bancaja Inversiones SA (BISA) fue constituida en el ejercicio 2007 como sociedad vehículo que aglutinase las principales participaciones accionariales industriales de Bancaja en sociedades cotizadas. Bancaja dio entrada en el capital de BISA a Deutsche Bank y Picton, Sarl por un importe conjunto del 30,02% y una cifra de 1.355 Millones de euros. De forma enlazada y conexiónada económicamente, BISA se comprometió frente a Deutsche Bank a recomprarle, a petición de este, su participación (7,75%) en la sociedad si con anterioridad al 1 de octubre de 2008 no se había producido la salida a Bolsa de BISA. Bancaja y Picton, Sarl, suscribieron un contrato de permuta financiera en virtud del cual, Bancaja se comprometía a pagar a Picton, Sarl una rentabilidad fija sobre un nocional de 1.500 Millones de euros y cambio Bancaja recibía los dividendos correspondientes a las acciones de BISA titularidad de Picton, Sarl.

Todo ello provoca que estos contratos desvirtúen la condición de accionista minoritario y que los fondos aportados en la ampliación de capital sean considerados como pasivo financiero y no como patrimonio neto ni computen como “Intereses minoritarios” dentro de los Recursos Propios computables del estado RP-10 del grupo BFA. Este ajuste, no incluido en la reformulación, tampoco fue contabilizado de forma adecuada en las cuentas reformuladas del nuevo equipo gestor.

#### **Activos Fiscales Diferidos en el balance de Banco Financiero y de Ahorros.**

No debería haberse activado los citados activos en las cuentas del ejercicio 2011 formuladas el 28 de marzo del balance individual y consolidado de Banco Financiero y de Ahorros, SA, ya que no se hace constar en la Memoria de las cuentas anuales ningún tipo de evidencia y plan que permita asegurar con cierto grado de fiabilidad que se van a generar en los próximos ejercicios beneficios fiscales suficientes por parte de Banco Financiero y de Ahorros, dada la situación de pérdidas relevantes que la entidad tenía en 2011 y la ruptura del Grupo Fiscal.

Los nuevos gestores en las cuentas reformuladas dieron de baja del activo del balance, 2.700 Millones de euros en concepto de Activos Fiscales Diferidos lo cual no es acorde con la Normativa del Banco de España dado que la probabilidad de obtener ganancias fiscales futuras era mayor con las medidas tomadas, tales como; la conversión en acciones de Banco Financiero y de Ahorros, SA de las participaciones preferentes suscritas por el FROB por importe de 4.465 Millones de euros, suponía “inyectar” a la cuenta de resultados individual de Banco Financiero y de Ahorros, SA de 346 Millones de euros anuales, de igual forma, la inyección de 7.000 Millones de euros suponían otro incremento significativo de la cuenta de resultados vía carry-trade.

#### **Contabilización definitiva de la combinación de negocios.**

La contabilización definitiva de la combinación de negocios se realizó en las cuentas anuales del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2011 y formuladas en marzo de 2012, supuso unos saneamientos adicionales y complementarios a los realizados en diciembre de 2010, por un importe de 3.931 Millones de euros, en términos brutos, sobre activos que permanecían en el balance de Banco Financiero y de Ahorros, no segregados a Bankia.

La documentación examinada pone de manifiesto que el Grupo Banco Financiero y de Ahorros tenía información suficiente, relevante para establecer la correcta valoración de los activos a 31 de diciembre de 2010.

#### **Reformulación de cuentas. Técnica contable utilizada por los nuevos gestores.**

Los ajustes de reformulación estudiados ponen de manifiesto que no estamos ante supuestos de “cambio de estimaciones contables”, dadas las informaciones aportadas, sino ante Errores contables resultado de omisiones o inexactitudes resultantes de fallos al emplear la información que estaba disponible cuando se elaboraron los estados financieros formulados el 25 y 28 de marzo de 2012.

En definitiva, la reformulación era necesaria pero no justificada en base a “cambios de estimaciones contables” sino a que las cuentas formuladas el 28 de marzo de 2012 correspondientes al ejercicio 2011 adolecían de significativos Errores contables.

#### **Papel del Auditor de Cuentas**

En este contexto señalado de no cumplimiento de los estados financieros a la normativa del Banco de España, los auditores tenían que haber detectado todos estos Errores Contables. Tan solo queda probado en la documentación examinada que tenía previsto en las cuentas a

formular en marzo de 2012 dos salvedades en los estados de Banco Financiero y de Ahorros por la participación de BFA en Bankia y la citada activación de los activos fiscales diferidos. En el apartado IX se incluye parte del expediente incoado a la auditora Deloitte, SL y a su socio Sr. Francisco Celma Sánchez por posible incumplimiento de las Normas Técnicas de Auditoría con motivo de la auditoría de cuentas del Grupo Bankia de los “Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2011” y las “Cuentas semestrales consolidadas resumidas a 30 de junio de 2011”.

A continuación se presenta el impacto de los distintos ajustes en los estados financieros considerados:

#### **ESTADOS ANUALES CONSOLIDADAS DEL GRUPO BFA A 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

Las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2010, del Banco Financiero y de Ahorros, SA y sociedades que integran el Grupo Banco Financiero y de Ahorros y el Estado de Recursos Propios Computables y cumplimiento de los requerimientos de los Recursos Propios (RP-10) del Grupo Banco Financiero y de Ahorros, SA (BFA) no cumplen con la normativa del Banco de España debido a la existencia de Errores contables :

- debería haberse reducido los Recursos Propios Computables y el Patrimonio Neto en los citados estados por importe de 1.306,21 Millones de euros, 1.259,71 Millones de euros por la reducción de recursos propios aportados por Picton, Sarl y Deutsche Bank a Bancaja Inversiones, SA y 46,50 Millones de euros procedentes del ajuste en la cuenta de Pérdidas y Ganancias individual y consolidada de BFA por la put/acciones del Banco de Valencia.(ver apartado II).
- debería haberse reducido los Recursos Propios computables y el Patrimonio neto en los citados estados por importe de 544,50 Millones de euros (términos netos), 181,78 Millones de euros por la reducción debida a la actualización de la información relativa a determinados compromisos asumidos por parte del Grupo BFA en relación con sociedades de naturaleza inmobiliaria (comfort letters, pactos de socios, etc) y 362,7 Millones de euros por la reducción provocada por la reestimación del valor de determinados activos inmobiliarios mantenidos a través de sociedades y vehículos de inversión participados por Bankia.(ver apartado IV). Este ajuste supondría reducir la cuenta de Pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 por importe de 544,50 Millones de euros.
- debería haberse reducido los Recursos Propios computables y el Patrimonio neto en los citados estados por importe de 2.778 Millones de euros (términos netos) por la adecuada contabilización definitiva de la combinación de negocios (ver apartado VII), 1.229,90 Millones de euros procedentes del asiento de la inversión crediticia, 1.180,20 Millones de euros y 375,20 Millones de euros procedentes del ajuste del patrimonio neto del Banco de Valencia.

En conjunto, el ajuste a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 suma, en términos netos, un importe **de 4.628,71 Millones de euros**, reduciéndose el exceso de Recursos Propios Computables del Grupo Consolidado en un 59% (de 7.835 Millones de euros hasta 3.206 Millones de euros).

No cumple con la normativa del Banco de España la “Información Financiera Intermedia-Grupo BFA- Consolidado diciembre 2010” y la “Información Financiera histórica anual-Grupo BFA-Consolidado diciembre de 2010” incluido en el Folleto de Informativo de Oferta Pública de Suscripción y Admisión a Negociación de Acciones de Bankia”, principalmente, debido a la Información pro-forma diciembre de 2010 del Beneficio Neto Consolidado del Grupo BFA que era de 529 Millones de euros que se convierte en Pérdidas consolidadas por importe de -62 Millones de euros debido al ajuste 591 Millones de euros, procedente de los ajustes de put/acciones del Banco de Valencia y de la actualización de la información relativa a determinados compromisos asumidos por parte del Grupo BFA en relación con sociedades de naturaleza inmobiliaria (comfort letters, pactos de socios, etc.

La auditoría de cuentas anuales consolidadas del Grupo BFA realizada por Deloitte, SL y firmada por D. Francisco Celma Sánchez firmadas el 25 de marzo de 2011, no indica ningún tipo de salvedad, indicando que cumplen con la normativa del Banco de España, cuando la situación financiera consolidada y los resultados consolidados no se adecuan a las citadas normas.

#### **ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DE BANKIA, S.A.U, Y SOCIEDADES DEPENDIENTES QUE CONFORMAN EL GRUPO BANKIA DESDE EL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2011.**

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de Bankia, S.A.U y sociedades dependientes que forman el Grupo Bankia no cumplen la normativa del Banco de España debido a la existencia de Errores contables :

- debería haberse reducido los Recursos Propios computables y el Patrimonio neto en los citados estados por importe de 544,50 Millones de euros (términos netos), reduciéndose la cuenta de Pérdidas y Ganancias, 181,78 Millones de euros por la reducción debida a la actualización de la información relativa a determinados compromisos asumidos por parte del Grupo BFA en relación con sociedades de naturaleza inmobiliaria (comfort letters, pactos de socios, etc) y 362,7 Millones de euros por la reducción provocada por la reestimación del valor de determinados activos inmobiliarios mantenidos a través de sociedades y vehículos de inversión participados por Bankia.( ver apartado IV). El resto del ajuste en términos netos, 237 Millones de euros, afecta al ejercicio 2011, en cuyo caso, el impacto se realiza trimestralmente, 59 Millones de euros.
- debería haberse reducido los Recursos Propios Computables y el Patrimonio neto en los citados estados, reduciéndose la cuenta de Pérdidas y Ganancias por importe de 325,33 Millones de euros, en términos netos, consecuencia de la distribución trimestral del ajuste bruto de 1.859 Millones de euros, debido a la revisión sobre



determinadas carteras y riesgos de finalidad promoción y construcción inmobiliaria.( ver apartado V).

El ajuste a los estados financieros intermedios suma 928,83 Millones de euros que convertiría un “Resultado Consolidado del Ejercicio” declarado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al periodo entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2011 por importe de 64,16 Millones de euros en Pérdidas de -864,67 Millones de euros.

La auditoría de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos consolidadas de Bankia realizada por Deloitte, SL y firmada por D. Francisco Celma Sánchez el 17 de junio 2011, no indica ningún tipo de salvedad, indicando que cumplen con la normativa del Banco de España, cuando la situación financiera consolidada y los resultados consolidados no se adecuan a las citadas normas.

Consecuencia de lo anterior, no cumple con la normativa del Banco de España la “Información Financiera Intermedia- Grupo BANKIA- Consolidado MARZO 2011” incluido en el Folleto de Informativo de Oferta Pública de Suscripción y Admisión a Negociación de Acciones de Bankia”.

#### **ESTADOS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DE BANKIA, SA Y ENTIDADES DEPENDIENTES QUE FORMAN EL GRUPO BANKIA A 31 DE DICIEMBRE DE 2011 FORMULADAS EL 28 DE MARZO DE 2012.**

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia, SA y entidades dependientes correspondientes al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2011 y los Estados de Recursos Propios del Grupo Bankia formuladas el 28 de marzo de 2012 no cumplen la normativa del Banco de España debido a la existencia de Errores contables:

- debería haberse reducido los Recursos Propios computables y el Patrimonio neto en los citados estados por importe de 781,90 Millones de euros (términos netos), reduciéndose la cuenta de Pérdidas y Ganancias, reducción debida a la actualización de la información relativa a determinados compromisos asumidos por parte del Grupo Bankia en relación con sociedades de naturaleza inmobiliaria (comfort letters, pactos de socios, etc) y por la reducción provocada por la reestimación del valor de determinados activos inmobiliarios mantenidos a través de sociedades y vehículos de inversión participados por Bankia.( ver apartado IV).
- debería haberse reducido los Recursos Propios Computables y el Patrimonio neto en los citados estados, reduciéndose la cuenta de Pérdidas y Ganancias por importe de 1.301,30 Millones de euros, en términos netos, consecuencia de la distribución trimestral del ajuste bruto de 1.859 Millones de euros, debido a la revisión sobre determinadas carteras y riesgos de finalidad promoción y construcción inmobiliaria. (ver apartado V).

El ajuste por estos conceptos suma 2.083,20 Millones de euros, reduciría los Recursos Propios computables y el Patrimonio neto y convertiría el resultado individual del correspondiente

ejercicio 2011 en pérdidas de – 1.830 Millones de euros (252,87-2.083,20), trasladándose las pérdidas al consolidado de Bankia.

**ESTADOS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DE BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS SA Y ENTIDADES DEPENDIENTES QUE FORMAN EL GRUPO BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2011 FORMULADAS EN MARZO DE 2012.**

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Banco Financiero y de Ahorros, SA y entidades dependientes y Estados de Recursos Propios correspondientes al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de marzo de 2012 no cumplen la normativa del Banco de España debido a la existencia de Errores contables, de forma adicional a los indicados anteriormente para Bankia;

- debería haberse reducido los Recursos Propios Computables y el Patrimonio Neto en los citados estados por importe de 2.042,61 Millones de euros, 1.150,61 Millones de euros por la reducción de recursos propios aportados por Picton, Sarl y Deutsche Bank, aportados a Bancaja Inversiones y 892 Millones de euros procedentes del ajuste en la cuenta de PyG individual y consolidada de BFA por la put/acciones del Banco de Valencia y de la permuta financiera contratada (ver apartado II).
- debería haberse reducido los Recursos propios Computables y Patrimonio neto, disminuyendo la cifra de la cuenta de resultados consolidada y reservas en sociedades consolidadas por un importe conjunto de 2.744 Millones de euros debido a la reducción de los “Activos Fiscales Diferidos del activo del balance consolidado, 1.565 Millones de euros contra resultados y el resto contra reservas.( ver apartado VI).

El ajuste por todos los conceptos suma 6.869,81 Millones de euros, reduciría los Recursos Propios computables y el Patrimonio neto y convertiría el resultado consolidado del correspondiente ejercicio 2011 en pérdidas muy significativas de – 4.570 Millones de euros (-30-4.540,20).

**ESTADOS ANUALES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADAS DE BANKIA, SA Y ENTIDADES DEPENDIENTES QUE FORMAN EL GRUPO BANKIA A 31 DE DICIEMBRE DE 2011 FORMULADAS EL 28 DE MAYO DE 2012.**

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia, SA y entidades dependientes correspondientes al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de mayo de 2012 no cumplen la normativa del Banco de España debido a la existencia de Errores contables:

- el ajuste sobre determinadas carteras y riesgos de finalidad promoción y construcción inmobiliaria, debían estar contabilizados como Dudosos por morosidad y por razones distintas de morosidad y una provisión mínima del 25% y no como riesgos subestandar con provisiones del 16%, 15% y 5% para el segmento promotor, segmento no promotor y riesgos minoristas. Aplicando, tan solo, sobre el saldo reclasificado de

normal a subestandar informado en el fichero 10.1 entregado el 9 de mayo de 2014, 13.244 Millones de euros, el 9% como diferencia entre el 25% que debería dotar y el 16% dotado, se obtiene una cifra de 1.192 Millones de euros que debería haber reducido la cifra de pérdidas y ganancias individual y consolidada de Bankia.

En relación al ajuste de determinados activos inmobiliarios mantenidos a través de sociedades participados por Bankia y de compromisos asumidos por el grupo con sociedades de naturaleza inmobiliaria (comfort letters, etc) se considera correcto, si bien, no por motivos de “cambios de estimaciones contables”.

**ESTADOS ANUALES CONSOLIDADAS DE BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS SA Y ENTIDADES DEPENDIENTES QUE FORMAN EL GRUPO BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2011 FORMULADAS EL 28 DE MAYO DE 2012.**

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Banco Financiero y de Ahorros, SA y entidades dependientes correspondientes al ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de mayo de 2012 no cumplen la normativa del Banco de España debido a la existencia de Errores contables:

- debería haberse reducido los Recursos Propios Computables y el Patrimonio Neto en los citados estados por importe de 2.042,61 Millones de euros, 1.150,61 Millones de euros por la reducción de recursos propios aportados por Picton, Sarl y Deutsche Bank aportados a Bancaja Inversiones, SA y 892 Millones de euros procedentes del ajuste en la cuenta de PyG individual y consolidada de BFA por la put/acciones del Banco de Valencia y de la permuta financiera contratada (ver apartado II).
- No debería haber reducido en su integridad los “Activos Fiscales-Diferidos” en importe de 2.744 Millones de euros, por cuanto, la probabilidad de obtener ganancias fiscales futuras es muy elevada con las medidas adoptadas en el Plan de Sanearamiento y Recapitalización del Grupo BFA (ver apartado VI).
- el ajuste sobre determinadas carteras y riesgos de finalidad promoción y construcción inmobiliaria, debían estar contabilizados como Dudosos por morosidad y por razones distintas de morosidad y una provisión mínima del 25% y no como riesgos subestandar con provisiones del 16%, 15% y 5% para el segmento promotor, segmento no promotor y riesgos minoristas. Aplicando, tan solo, sobre el saldo reclasificado de normal a subestandar informado en el fichero 10.1 entregado el 9 de mayo de 2014, 13.244 Millones de euros, el 9% como diferencia entre el 25% que debería dotar y el 16% dotado, se obtiene una cifra de 1.192 Millones de euros que debería haber reducido la cifra de pérdidas y ganancias consolidada de Banco Financiero y de Ahorros.
- En relación al ajuste de determinados activos inmobiliarios mantenidos a través de sociedades participados por Bankia y de compromisos asumidos por el grupo con sociedades de naturaleza inmobiliaria (comfort letters, etc) se considera correcto, si bien, no por motivos de “cambios de estimaciones contables”.

Tanto en el caso de las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia como en las cuentas consolidadas del Grupo Banco Financiero y de Ahorros, la auditoría de estos Estados realizada por Deloitte, SL y firmada por D. Francisco Celma Sánchez, no indica ningún tipo de salvedad, indicando que cumplen con la normativa del Banco de España, cuando la situación financiera consolidada y los resultados consolidados no se adecuan a las citadas normas.

## **II. BANCAJA INVERSIONES, SA. INADECUADO CÁMPUTO DE RECURSOS PROPIOS EN EL GRUPO BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS.**

### **1) Introducción.**

Bancaja Inversiones, SA (**en adelante BISA**) se constituyó el 6 de julio de 2007 con el objetivo de tomar participaciones en empresas, interviniendo en la gestión y dirección de las mismas, directa o indirectamente, mediante la pertenencia, asistencia y ejercicio de cargos en los órganos de gobierno y gestión. BISA fue creada con la intención de que cotizara en Bolsa en el ejercicio 2008. Bancaja firmó el 1 de agosto de 2007 el denominado "Subscription Agreement" entrando a formar parte del accionariado dos inversores (Picton, Sarl y Deutsche Bank) en virtud del cual estos tenían una participación minoritaria conjunta de un 30,02% en BISA (Picton, Sarl un 22,27% y Deutsche Bank un 7,75%) manteniendo Bancaja una participación mayoritaria del 69,98%. La inversión de estos inversores se canalizó a través de la suscripción de una ampliación de capital con aportación dineraria en escritura pública firmada el 2 de agosto de 2007, que ascendió a 1.355 Millones de euros:

<b>Inversores</b>	<b>Número de acciones suscritas</b>	<b>Precio de las acciones suscritas *</b>
1.Picton SARL	890.878.468	1.005,00 Millones de Euros
2. Deutsche Bank AG London Branch	310.256.183	350,00 Millones de Euros
<b>Total</b>	<b>1.201.134.651</b>	<b>1.355,00 Millones de Euros</b>

- Precio unitario de suscripción para los 2 inversores minoritarios **1,12810 euros por acción deducidos de la escritura de ampliación de capital. Se emitieron 1.201.134.651 acciones nuevas de BISA con una prima de emisión por título de 0,1281 euros por acción.**

Por su parte, Bancaja aportó a su filial BISA, sus participaciones en las sociedades cotizadas en aquel momento Banco Valencia S.A (38,33%), Iberdrola S.A (6,03%), NH Hoteles S.A (5,66%) y Enagas,S.A (5,0%). BISA se integra globalmente en las cuentas anuales del Grupo BFA a 31 de diciembre de 2010 como sociedad dependiente.

### **2) Contratos y acuerdos adicionales firmados con los accionistas minoritarios, Picton, Sarl y Deutsche Bank.**

BISA y BFA tienen firmados 3 acuerdos con sus socios:

**Entre BISA y DEUTSCHE BANK (put sobre las acciones de BISA)**

Un derecho de venta firmado en 2008, sobre las acciones de BISA en poder de Deutsche Bank (7,75%) por la propia BISA, es decir, BISA vende una opción de venta (put) a Deutsche Bank, de manera que éste último tiene el derecho a venderle las acciones a BISA, de la propia BISA, y ésta tiene la obligación de recomprarlas, en el caso de que BISA no haya salido a Bolsa con fecha 31 de diciembre de 2011. Este contrato se firmó originalmente el 8 de agosto de 2008, posteriormente el Consejo de Administración y la Junta General de Accionistas de BISA acordaron, el 22 de diciembre de 2011, cambiar algunas cláusulas del contrato original, que dio lugar a la firma de un nuevo contrato el 23 de diciembre de 2011 entre BISA y Deutsche Bank cuyas características principales son:

- La salida a Bolsa debe realizarse antes de 31 de diciembre de 2014 (anteriormente 31 de diciembre de 2011).
- La ejecución de la opción puede realizarse hasta el 31 de enero de 2015 (anteriormente 31 de enero de 2012).
- El precio de recompra de las acciones se establece en el 100% del Valor Neto Contable (NAV).

#### **Entre BFA y PICTON, Sarl (permuta financiera o dividend swap)**

Bancaja y Picton, Sarl (filial de Guggenheim Capital) firmaron el 1 de agosto de 2007 un contrato de permuta financiera (dividen swap) en virtud del cual Picton Sarl se garantizaba el cobro de un tipo fijo de interés Euribor 6m+ 2,00% sobre un notional de 1.500 Millones de euros, a cambio Bancaja recibía los dividendos correspondientes a las acciones de BISA titularidad de Picton Sarl (890.878.468 acciones) fijándose el valor notional de cada acción de BISA en 1,6837313 euros. La permuta tenía una fecha de vencimiento en el ejercicio 2057. Dentro del propio contrato de permuta, Picton, Sarl pagaba un importe inicial a Bancaja por importe de 495 Millones de Euros.

En febrero de 2010, Bancaja y Picton Sarl firmaron la resolución del contrato anterior de permuta financiera. Asimismo, en el mismo febrero de 2010 se firma un nuevo contrato de permuta financiera (dividend swap) entre Deutsche Bank y Bancaja (actualmente BFA) en virtud del cual Bancaja (ahora BFA) se comprometía a pagar a Deutsche Bank una rentabilidad fija del Euribor 6m+1,90% sobre un notional de 1.500 Millones de euros, y a cambio Bancaja (actualmente BFA) recibe de Deutsche Bank una cantidad equivalente a todo el importe, en especial los dividendos, que percibiría un accionista titular de un número determinado de acciones de BISA, en concreto 890.878.468 acciones (coincidiendo este número de acciones con las acciones de BISA propiedad de Picton, Sarl), fijándose también el mismo importe notional por acción de BISA ( 1,6837313 euros)

Tal y como consta en el Acta nº 19 de la Reunión del Consejo de Administración de la Sociedad “Banco Financiero y de Ahorros, SA”, celebrada el 19 de enero de 2012 en el punto 5 del orden del día, indica que Deutsche Bank y Picton, Sarl contrataron una permuta financiera espejo (swap espejo) del anterior contratado entre Bancaja (ahora BFA) y Deutsche Bank, de esta forma Picton, Sarl sigue garantizándose el cobro del mismo flujo, una rentabilidad fija que recibía en el contrato que tenía firmado con Bancaja (ahora BFA) y paga a Bancaja, a través de Deutsche Bank, una cantidad equivalente a todo el importe percibido por un titular del 22,27%

del capital de BISA (porcentaje que posee Picton Sarl en BISA). En el mismo **Acta del citado Consejo**, se manifiesta igualmente los acuerdos alcanzados en **Diciembre de 2011** con **Deutsche** en relación a la permuta financiera firmada en **Febrero de 2010**, *“siendo el objetivo de los mismos evitar la resolución de anticipada del dividend swap y conseguir un esquema estable que permita la resolución amigable del swap cuando las condiciones de mercado lo permitan. Para ello se han reestructurado las garantías aportadas en el contrato de acuerdo con el nuevo rating de BFA tras la segregación de Bankia. Se incrementan las garantía en efectivo, (a favor de Deutsche Bank ) desde los 500 Millones de euros inicialmente acordados hasta los 800 Millones de euros.”*

### **Entre BFA y DEUTSCHE BANK (Put sobre acciones del Banco de Valencia)**

En el año 2008, en el marco del proceso de renegociación con los accionistas minoritarios, Bancaja (ahora BFA) vendió una opción de venta sobre acciones del Banco de Valencia (put sobre acciones). La opción de venta tenía por objeto cubrir las posibles minusvalías, para Deutsche Bank, desde el precio de ejercicio (strike Price) 9,8301541 euros/acción hasta el valor de cotización a fecha de ejercicio. El subyacente de la opción eran 10.143.080 acciones. El vencimiento de la opción se producía en la primera de las siguientes fechas: (i) enero de 2012, (ii) fecha de salida a Bolsa, (iii) fecha de salida de Deutsche Bank del accionariado de BISA, (iiii) desinversión de BISA en Banco de Valencia. En diciembre de 2011, se prorrogó el vencimiento hasta enero de 2015.

### **3ª) Tratamiento contable y computabilidad como Recursos Propios de los fondos aportados por los accionistas minoritarios, Picton, Sarl y Deutsche Bank en las cuentas a 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de marzo de 2012. Normativa aplicable.**

En el apartado 24 de la Memoria de las Cuentas Anuales de Banco Financiero y de Ahorros, S.A. y entidades dependientes que forman el Grupo Banco Financiero y de Ahorros se indica el detalle del saldo de “Intereses minoritarios” incluyéndose como sociedad que aporta “Intereses minoritarios”, BISA por un importe de 1.150,616 Millones de Euros, ese mismo apartado a 31 de diciembre de 2010, la cifra era de 1.259,71 Millones de euros. Por su parte en el apartado 4, **de la Memoria de las Cuentas Anuales de Banco Financiero y de Ahorros, S.A. y entidades dependientes que forman el Grupo Banco Financiero y de Ahorros** se indica el importe de los “Recursos propios básicos” indicándose en una nota en pie de página que incluye los “**los intereses minoritarios**”.

Dentro de la petición realizada por el Juzgado en marzo de 2014 relativa a BISA, se solicitaba literalmente “Importe de los Intereses Minoritarios procedentes de BISA computados como Recursos propios computables dentro del estado RP-10 formulado por el Grupo Consolidado de Banco Financiero y de Ahorro, siendo la matriz presentadora del Banco Financiero y de Ahorro, consecuencia de los fondos aportados por Picton, Sarl y Deutsche Bank en la ampliación de capital efectuada en BISA en el ejercicio 2007 en las siguientes fechas: 31 de diciembre de 2010, 30 de junio de 2011, 30 de septiembre de 2011, cuentas cerradas el 31 de

diciembre de 2011 y formuladas el 28 de marzo de 2012, cuentas cerradas el 31 de diciembre de 2011 y reformuladas el 28 de mayo de 2012.”

Es decir, se solicitaba, exclusivamente, los fondos aportados por estos dos inversores minoritarios que computaban como *Recursos propios* y no lo fondos procedentes de otros inversores minoritarios que existieran en el balance consolidado de BISA. Hay que recordar que dentro del balance de BISA se incluyen los Intereses minoritarios del Banco de Valencia (61,67%) y que estos se integran en el balance consolidado de BFA por integración global. La respuesta dada por el Grupo BFA el 9 de mayo de 2014, fue:

<b>MINORITARIOS BISA (*)</b>				
<b>Concepto</b> (miles de euros)	dic-10	jun-11	sep-11	dic-11
Intereses minoritarios (Reservas + Resultados) correspondientes a BISA y sus participadas	2.038.981	2.025.366	2.000.744	1.150.616

Es decir, en la contestación dada por el Grupo BFA/Bankia, incluía no sólo los fondos aportados por Picton, Sarl y Deutsche Bank sino también los fondos aportados por los inversores minoritarios del Banco de Valencia. Así en la página 83, apartado 24. “Intereses minoritarios” de la memoria consolidada correspondiente al Grupo BFA al periodo comprendido entre el 3 de diciembre de 2010 y el 31 de diciembre de 2010 indica el detalle de los intereses minoritarios aportados por las sociedades que se consolidan globalmente, entre ellos: BISA que aporta 1.259,71 Millones de euros y Banco de Valencia que aporta 779,26 Millones de euros, haciendo un total de 2.038,98 Millones de euros; cifra que se corresponde con el dato aportado el 9 de mayo de 2014 por el Grupo BFA/Bankia, por tanto, al objeto de deducir del estado RP-10 del Grupo BFA los fondos aportados por estos inversores consideramos la cifra de 1.259,71 Millones de euros en las fechas de 31 de diciembre de 2010, 30 de junio de 2011 y 30 de septiembre de 2011.

Por tanto, BFA, como matriz responsable de la elaboración de las cuentas anuales y de los estados de recursos propios, incluyó y computó dentro de su patrimonio neto en las cuentas anuales consolidadas publicadas en las distintas fechas y dentro del estado de recursos propios (RP-10), los fondos aportados por Picton, Sarl y Deutsche Bank en la ampliación de capital más reservas generadas en BISA atribuibles a aquellos,

**3.1 Tratamiento contable y computabilidad como Recursos Propios de los “Intereses Minoritarios” correspondientes a las Acciones poseídas por Picton, Sarl en las cuentas anuales del Grupo BFA de 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de marzo de 2012. Normativa aplicable.**

La suscripción de las acciones de BISA por Picton, Sarl y la firma del Contrato de Permuta Financiera (dividend swap) en 2007 entre Bancaja y Picton, Sarl, garantiza a este último una

rentabilidad fija del Euribor 6m+1,90% durante 50 años cualquiera que fuera la corriente de dividendos de BISA para un nominal de 1.500 Millones de euros.

De acuerdo con la Norma 21 apartado 1 de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre del Banco de España "Emisión de instrumentos Financieros". *La entidad emisora de un instrumento financiero clasificará este, o sus componentes, en la fecha de su reconocimiento inicial, como pasivo financiero, activo financiero o instrumento de capital, de acuerdo con su fondo económico, cuando este no coincida con su forma jurídica, y con las definiciones de la norma vigésima*". Los fondos aportados por Picton Sarl en la ampliación de capital de BISA deben reflejarse como pasivo financiero y no como instrumento de capital "Intereses minoritarios" en las cuentas anuales del Banco Financiero y de Ahorros, SA y entidades dependientes, debido a que la firma de los contratos adicionales a la suscripción de capital con Picton Sarl, desvirtúa su condición de accionista minoritario. El contrato de permuta financiera que Bancaja (ahora BFA) y Picton Sarl firmaron en agosto de 2007 y el posterior contrato firmado en febrero de 2010 entre Bancaja (ahora BFA) y Deutsche Bank se consigue, atendiendo al *fondo económico* de la operación que:

- a) **Picton, Sarl** consigue garantizarse una rentabilidad fija durante 50 años con independencia de los resultados y, en su caso dividendos, que pueda repartir BISA. Bancaja (ahora BFA), como matriz del grupo económico en que se inserta BISA, garantiza a Picton, Sarl ese tipo de interés, identificándose esta forma de retribución con la definición de *pasivo financiero* que preceptúa la Norma 20ª B apartado 5 de la Circular 4/2004 que fija como "pasivos financieros los instrumentos financieros emitidos por la entidad,,," que se caracterizan por pagar una remuneración siempre que haya beneficios."
- b) El **Grupo Bancaja (ahora BFA)** recibe el 92,25% de los dividendos o cantidades a distribuir, en su caso, por BISA, el 69,98% como tenedor directo de las acciones de BISA y el otro 22,27% como cantidad que recibe de Picton Sarl a través de la permuta financiera. Por tanto, Bancaja (ahora BFA) sigue obteniendo el 100% de los dividendos o cantidades a distribuir que correspondiera a Picton, Sarl por el desembolso de las acciones suscritas en BISA por Picton Sarl, de tal forma que Bancaja (ahora BFA), y no Picton Sarl, solo puede ser remunerada, en su caso, mediante el pago de dividendos, identificándose esta forma de retribución con la definición de *instrumento de capital* que preceptúa la Norma 20. B apartado 5 de la Circular 4/2004 que fija "*un instrumento de capital solo puede ser remunerado, en su caso, mediante el pago de dividendos ,,,*". Por tanto, **Bancaja sigue corriendo un riesgo sustancial propio de los instrumentos de capital, que es la remuneración de los mismos, vía dividendos y no Picton, Sarl que es quien ha realizado la aportación dineraria en la ampliación de capital de 2007.**
- c) Pese a la cancelación de la permuta financiera entre Picton Sarl y Bancaja (ahora BFA) en febrero de 2010, con la firma de una nueva permuta financiera entre Bancaja (ahora BFA) y Deutsche Bank el 26 de febrero de 2010, tal y como consta en el Acta nº 19 de la Reunión del Consejo de Administración de la Sociedad "Banco Financiero y de



Ahorros, SA”, celebrada el 19 de enero de 2012 en el punto 5 del orden del día, indica que Deutsche Bank y Picton, sarl contrataron una permuta financiera espejo (**swap espejo**) del anterior contratado entre Bancaja (ahora BFA) y Deutsche Bank, de esta forma Picton Srl, sigue garantizándose el cobro del mismo flujo que recibía (Euribor 6m+1,90%), es decir, Deutsche Bank actúa como “mero intermediario de flujos” entre Picton Sarl y Bancaja ( ahora BFA). La operación de suscripción de la ampliación de capital por parte de Picton, Sarl en BISA, y la firma del contrato de permuta financiera entre Bancaja (ahora BFA) y Picton Sarl , que tienen como consecuencia, por una parte, aportación de recursos a BISA por Picton, Sarl y por otro garantizar una rentabilidad fija a este último, si bien se instrumentan jurídicamente de forma separada, se trata de contratos vinculados y relacionados económicamente por los siguientes motivos:

- a) Los pagos por tenencia de capital, (“Equity Amount Payments”) en el contrato de permuta financiera que cobra Bancaja, están referenciados al número de acciones que suscribió Picton, Sarl, en la ampliación de capital de BISA, es decir, 890.878.468 acciones.
- b) Los pagos de interés variable, (“Floating Rate Payments”) en el contrato de permuta financiera que cobra Picton, Sarl, cada semestre, tienen como referencia **el nominal de 1.500 Millones de euros sobre el cual se aplica el Euribor 6m+1,90%, esta cantidad se forma económicamente de 2 conceptos**:
  - Precio agregado al que Picton, Sarl entra en la ampliación de capital en BISA en el ejercicio 2007, es de 1.005,00 Millones de Euros ( 890.878.468 acciones \* 1,1281 euros por acción), y
  - La prima inicial pagada, (“Initial Payment”) en el contrato de permuta financiera (dividend swap) por Picton, Sarl, a Bancaja en el contrato firmado en 2007 por importe de 495 Millones de euros. A su vez, este pago inicial que recibió Bancaja, tiene por objeto, desde un punto de vista financiero-económico, compensar a esta, el descuento al que Picton, Sarl, entra en el accionariado de BISA
  - El valor teórico contable (NAV) que tenían las acciones de BISA cuando entra Picton, Sarl en el 2007 como socio minoritario era de 1,68373134370108 euros por acción, al mismo tiempo este valor figura en el contrato de permuta financiera entre Picton Sarl, y posteriormente Deutsche Bank, y Bancaja (ahora BFA) como cantidad nominal por acción (“Notional Amount per Share”), mientras que el precio al que entra Picton, Sarl, en la ampliación de BISA es de 1,1281 euros por acción. Por tanto, el descuento sobre el valor teórico contable de la acciones de BISA en la suscripción de capital realizada por Picton, Sarl como socio minoritario, que es de 0,5556 euros por acción (1,68373134370108 - 1,1281) multiplicado por el número de acciones poseídas por Picton Sarl, 890.878.468 acciones, nos da como resultado 495M Millones

de euros, es compensado en el contrato en el contrato de permuta financiera mediante la entrega del pago inicial de Picton Sarl a Bancaja.

**La nota 6.4 de la memoria de las cuentas anuales de Bancaja de 31 de diciembre de 2010**, indica en relación a la permuta financiera que se cancela con Picton, Sarl que **“la entidad ha registrado un ingreso por importe de 394,76 Millones de euros, correspondiente a la prima cobrada pendiente de devengar”** al mismo tiempo, **con respecto a la nueva permuta financiera que se contrata con Deutsche Bank indica que “no se abonado ninguna prima entre las partes”**. Ello indica la conexión, **además de lo manifestado anteriormente**, entre las **dos permutas financieras**, atendiendo al **fondo económico**, contratadas por Bancaja (ahora BFA) ya que:

- pese a la cancelación de la permuta financiera con Picton, Sarl antes del vencimiento, 2057, y dado que la prima pagada al contado (up-front) tenía por objeto compensar a Bancaja (ahora BFA) el descuento al que entraba Picton, Sarl en BISA a lo largo del vencimiento del contrato o bien por la salida a Bolsa de BISA, Bancaja no devolvió nada de la prima que percibió de 495 Millones de euros a Picton, Sarl
- al mismo tiempo, y través de la permuta financiera espejo que contrataron Picton, Sarl y Deutsche Bank, Picton, Sarl seguía cobrando una rentabilidad fija, no sobre 1.005,00 Millones de euros (1.500- 495 Millones de euros) sino sobre los 1.500 Millones de euros, la cual como se ha visto anteriormente, uno de sus componentes era la prima satisfecha.
  - c) De forma adicional, en la *información remitida el 9 de mayo de 2014, y dentro de los Acuerdos de Resolución de los acuerdos suscritos entre BFA y Deutsche Bank en relación con las acciones de BISA*, se negoció una opción irrevocable de resolución anticipada a favor de BFA con fecha de 18 de septiembre de 2012, en virtud de la cual, BFA paga 1.439 Millones de euros a Deutsche Bank lo que supone: a) la cancelación anticipada de la permuta financiera por importe de 869 Millones de euros, b) la adquisición de las acciones de BISA actualmente propiedad de Picton, Sarl por importe de 552 Millones de euros y c) la liquidación del contrato de permuta de flujos de caja y dividend swap side agreement por 18 Millones de euros.

Por ende, la resolución y las negociaciones de terminación de las operaciones son llevadas, igualmente en su conjunto y de forma enlazada y vinculadas económicamente y principalmente los 4 contratos que se cancelan:

- Terminación de la permuta financiera entre Deutsche Bank y BFA.
- Terminación de la put sobre acciones del Banco de Valencia.
- BFA adquiere las acciones de BISA correspondientes a Picton, Sarl.
- BISA adquiere las acciones de BISA correspondientes a Deutsche Bank.

Por tanto, el Contrato de Permuta Financiera (***Dividend Swap***) se trata de un **contrato vinculado, enlazado económicamente y no extraño a la ampliación de capital**, realizada por BISA y suscrita, en un **22,27% por Picton, Sarl**, y que no existiría de no haberse efectuado la

referida ampliación, además tiene como consecuencia asegurar una remuneración fija conocida, vía tipo de interés, a Picton, Sarl. Por tanto, los fondos aportados por Picton, Sarl deberían haberse contabilizado en las cuentas anuales individuales y consolidadas como pasivo financiero y no como patrimonio neto. Además, los fondos aportados por Picton, Sarl en la ampliación de capital no deben computarse dentro de los “Recursos Propios Básicos” como “Intereses minoritarios”, ya que Bancaja (ahora BFA) como matriz del grupo económico consolidable BFA aseguraba la retribución del importe desembolsado por Picton, Sarl en la ampliación de capital de BISA en 2007, lo que va en contra de lo establecido en la Norma 8ª apartado 1.a de la Circular 3/2008, de 22 de mayo del Banco de España sobre determinación y control de los Recursos Propios Mínimos, en concreto :

- a) **Incumple el punto iii) de la citada norma** cuando establece que *“se considerará menoscabada la contribución del instrumento de capital a la absorción de pérdidas del emisor cuando atribuya a sus tenedores, algún tipo de privilegio,,,,, en especial, cuando su retribución incumpla la condición de que no estará en modo alguno vinculado o ligado al importe desembolsado en el momento de la emisión”*. La retribución fija de Picton Sarl, en el contrato de permuta financiera, *Euribor 6m+1,90%*, se calcula sobre un **importe nocional de 1.500 Millones de euros**, que como se ha explicado antes, corresponde al importe desembolsado por Picton, Sarl, en la ampliación de capital, **1.005 Millones de euros**, y en el pago inicial de la permuta financiera, **495 Millones de euros, que está vinculado, igualmente a la ampliación de capital**.
- b) **Incumple el párrafo octavo de la citada Norma** que exige que *“ni el emisor (BISA) ni cualquier empresa de su grupo económico (Bancaja, ahora BFA) podrán asegurar ni garantizar el importe desembolsado o la retribución , que tampoco podrán ser objeto de garantías, compromisos”*.

Bancaja (ahora BFA) garantiza a Picton, Sarl la obtención de un rendimiento prefijado con independencia de la evolución de los resultados y de la situación de BISA. Adicionalmente, Bancaja (ahora BFA) entrega garantías en efectivo, a 31 de diciembre de 2011, por importe de 800 Millones de euros, a Deutsche Bank, en la permuta contratada en febrero de 2010, que tiene por objeto asegurar el cumplimiento de las obligaciones, entre ellas el pago de la remuneración, ante la caída de rating de BFA.

### **3.2 Tratamiento contable y computabilidad como Recursos Propios de los “Intereses Minoritarios” correspondientes a las Acciones poseídas por Deutsche Bank de BISA en las cuentas anuales del Grupo BFA de 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de marzo de 2012. Normativa aplicable**

La suscripción de las acciones de BISA por Deutsche Bank en 2007 y la posterior firma de una opción de venta (put) en 2008 entre BISA y Deutsche Bank, por el cual BISA tiene la obligación de recomprar sus propias acciones a este accionista minoritario, durante el mes de enero

2012, a un precio de recompra determinado (en 2008 era el 82,5% del valor neto contable y después a partir de diciembre de 2011 era del 100%), provoca que la aportación de recursos de Deutsche Bank en BISA deba registrarse como pasivo financiero y no dentro del patrimonio neto y no deba computarse como “Intereses minoritarios” dentro de los Recursos propios computables en el estado RP-10 del Grupo BFA, debido :

- A que la Norma 21. apartado 6 de la Circular 4/2004 del Banco de España preceptúa que “un contrato que suponga una obligación para la entidad de adquirir sus propios instrumentos de capital a cambio de efectivo, u otro activo financiero se reconocerá como un pasivo financiero por el valor actual del importe a desembolsar, y ello aun cuando el propio contrato sea en sí mismo un instrumento de capital”. Por tanto, BISA consecuencia de la put vendida a Deutsche Bank tiene la obligación de recomprar a Deutsche Bank su participación accionarial en la propia sociedad, lo que encaja en la definición de pasivo financiero indicada en el párrafo anterior y no como instrumento de capital.
- Igualmente la Norma 9.1.b de la Circular 3/2008 del Banco de España, relativa a la “Deducción de Recursos Propios”, indica que se deducirán de los recursos propios *“las acciones, aportaciones u otros valores computables como recursos propios, de la entidad de crédito o del grupo consolidable,,,, que hayan sido objeto de cualquier operación o compromiso que perjudique su eficacia para cubrir pérdidas de la entidad o del grupo. En particular, se deducirán,,, los vendidos a terceros con opción de devolución abierta a una entidad del grupo, o con compromiso de recompra a plazo por una entidad del grupo. En estos casos, la deducción se efectuará por el valor con que se registrarían en libros las acciones subyacentes. La deducción se efectuará por el valor con que se registrarían en libros las acciones subyacentes, sin perjuicio de las pérdidas que pueda arrojar el movimiento en el precio del derivado”.*

Por tanto, en virtud del contrato de opción de venta (put) BISA se obliga a recomprar a Deutsche Bank su participación accionarial (7,75%) en la propia sociedad, lo cual, supone un compromiso por parte de BISA incompatible con el cómputo de Recursos propios dentro del estado RP-10 del grupo consolidado de BFA de los fondos aportados por Deutsche Bank.

### **3.3 Valoración y reconocimiento contable de la Put sobre acciones del Banco de Valencia contratada entre Bancaja (ahora BFA) y Deutsche Bank en las cuentas a 31 de diciembre de 2011 del Grupo BFA formuladas el 28 de marzo de 2012. Normativa aplicable.**

Con la documentación que consta, la opción de venta contratada por Bancaja (ahora BFA) como vendedor (tiene la obligación de comprar el activo subyacente al precio de ejercicio fijado), siendo el comprador de la opción, Deutsche Bank, éste tiene el derecho, a vender el subyacente (10.143.080 acciones ordinarias del Banco de Valencia) al precio de ejercicio fijado en el contrato de opción, es decir, 9,8301541 euros/acción, de esta forma Deutsche Bank se protege contra una minusvalía en las acciones de Banco de Valencia.

De acuerdo con la **Norma 22ª de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre del Banco de España**, la opción de venta contratada por Bancaja (ahora BFA) es un derivado financiero, de carácter especulativo, que debe ser reconocido desde la fecha de su contratación por su valor razonable registrándose las variaciones en su valor razonable en pérdidas y ganancias como resultados de operaciones financieras de la cartera de negociación. Tras la intervención del Banco de Valencia, el 21 de noviembre de 2011 y dada la cotización existente a 30 de diciembre de 2011, 0,63 euros/acción como cotización máxima, resulta evidente el ejercicio de la opción de venta por parte de Deutsche Bank, lo cual implica que BFA *debería haber* contabilizado en las cuentas cerradas a 31 de diciembre de 2011, en concreto, en la cuenta de pérdidas y ganancias (T-1), *un gasto contable* por importe de 92 Millones de euros. La valoración de la put vendida por Bancaja (ahora BFA) en cada una de las fechas es la siguiente:

<i>Millones de euros</i>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.03.2011</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>30.09.2011</b>
<b>Cotización de la acción</b>	3,28	3,16	1,69	0,775
<b>Precio de ejercicio</b>	9,8301541	9,8301541	9,8301541	9,8301541
<b>Minusvalía por acción</b>	6,55	6,67	8,14	9,06
<b>Minusvalía total. Millones de euros</b>	<b>66,43</b>	<b>67,65</b>	<b>82,56</b>	<b>91,89</b>

### **3.4 Valoración y reconocimiento contable de la operación de Permuta Financiera (Dividend Swap) contratada entre Bancaja (ahora BFA) y Deutsche Bank en las cuentas a 31 de diciembre de 2011 del Grupo BFA formuladas el 28 de marzo de 2012. Normativa aplicable.**

La permuta financiera contratada entre BFA y Deutsche Bank es un derivado financiero de acuerdo con la Norma 20ª y 22ª de la Circular 4/2004 del Banco de España y dada la información aportada el 9 de mayo de 2014, se caracteriza por:

- No formar parte de una cobertura contable. Debe reconocerse desde su contratación a valor razonable. Después de este reconocimiento se valorarán, también, a valor razonable registrando las variaciones en pérdidas y ganancias, dentro del epígrafe de “resultado de operaciones financieras”. Ello implica que tengan que valorar anualmente en el cierre contable la citada permuta financiera y recoger las variaciones del valor razonable en la cuenta de pérdidas y ganancias, “*ya que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo*” (Norma 14ª.A.1.b de la Circular 4/2004). En este sentido en el apartado 6.4 de las cuentas anuales de Bancaja cerradas a 31 de diciembre de 2010 “6.4 Cartera de negociación. Derivados” hace referencia a la citada permuta financiera indicando que “el valor razonable de dicha operación a 31 de diciembre de 2010 no difiere significativamente de su valor en libros”, posteriormente y dada las circunstancias acaecidas en el 2011, BFA valora la citada permuta financiera.
- De acuerdo con la información remitida el 9 de mayo de 2014, el Grupo BFA ha aportado una valoración de las dos patas de la permuta financiera a 31 de diciembre de 2011, con distintos escenarios para las mismas, fijándose un rango de valoración de

la permuta financiera de entre 884,80 y 237,19 Millones de euros a satisfacer por el Grupo BFA a Deutsche Bank por la resolución anticipada. Finalmente, el Grupo BFA consideró en el Consejo de Administración del 19 de enero de 2012 como pérdidas en la “eventual” resolución anticipada de la permuta financiera 800 Millones de euros.

En conclusión, BFA debería haber contabilizado a valor razonable a fecha de 31 de diciembre de 2011, la permuta financiera contratada con Deutsche Bank lo que hubiera supuesto un cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias individual y consolidado de BFA dentro del epígrafe “Resultado por Operaciones Financieras” por el importe indicado de 800 Millones de euros.

**3.5 Ajustes a las Cuentas Anuales anteriores a 31 de diciembre de 2011 y a las cuentas a 31 de diciembre de 2011 del Grupo Banco Financiero y de Ahorros, SA y entidades dependientes que forman el Grupo Banco Financiero y de Ahorros formuladas el 28 de marzo de 2012.**

El saldo del epígrafe de “Intereses minoritarios” del patrimonio neto del balance consolidado del Grupo BFA a 31 de diciembre 2011 debe reducirse en 1.150,616 Millones de euros aumentando el pasivo exigible en igual cifra. Los recursos propios básicos en el estado de Recursos Propios RP-10 a 31 de diciembre de 2011 del Grupo consolidado BFA deben reducirse en 1.150,616 Millones de euros. Igualmente, hay que restar del capital principal, el citado importe. Consecuencia de la valoración a valor razonable de la permuta financiera firmada con Deutsche Bank, BFA debería haber contabilizado un cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias individual de BFA dentro del epígrafe “Resultado por Operaciones Financieras” por el importe indicado de 800 Millones de euros que subiría a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por igual importe.

Debido a la valoración a valor razonable de la put sobre las acciones del Banco de Valencia firmada con Deutsche Bank, BFA debería haber contabilizado un cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias individual de BFA dentro del epígrafe “Resultado por Operaciones Financieras” por el importe indicado de 92 Millones de euros que subiría a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por igual importe.

Con respecto a las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2010, 31 de marzo, 30 de junio, y 30 de septiembre de 2011 habría que reducir el saldo del epígrafe de “Intereses minoritarios” del patrimonio neto del balance consolidado del Grupo BFA y los recursos propios básicos en el estado de Recursos Propios RP-10, las cifras de 1.259,71 Millones de euros, respectivamente. Asimismo, BFA debería haber contabilizado un cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias individual y consolidada de BFA dentro del epígrafe “Resultado por Operaciones Financieras” por el importe indicado, consecuencia de la put sobre acciones del Banco de Valencia: (a partir de la ruptura del grupo Fiscal, desde las cuentas de 30 de septiembre de 2011, el coste de la put se imputa sin descontar impuestos)

<b>Minusvalía total.</b>				
<b>Millones de euros</b>	<b>46,50</b>	<b>47,36</b>	<b>57,79</b>	<b>91,89</b>

#### **4. Tratamiento contable y computabilidad como Recursos Propios de los fondos aportados por los accionistas minoritarios, Picton, Sarl y Deutsche Bank en las cuentas a 31 de diciembre de 2011 reformuladas el 28 de mayo de 2012. Normativa aplicable. Terminación y resolución de la estructura BISA.**

La nota 24 de las cuentas anuales consolidadas del Grupo BFA y entidades dependientes reformuladas es exactamente igual que las formuladas en 28 de marzo de 2012 en la parte que hace referencia a los “Intereses minoritarios” aportados por BISA. Además en la información aportada el 9 de mayo de 2014, dentro de los “intereses minoritarios” computados como **Recursos Propios computables dentro del estado RP-10 del consolidado** de BFA a fecha de 31 de diciembre de 2011 aparece el importe de 1.150,61 Millones de euros correspondientes a BISA. Por tanto, las cuentas individuales y consolidadas de BFA a 31 de diciembre 2011 reformuladas el 28 de mayo de 2012 incluyen los citados Intereses Minoritarios lo que no es acorde con la Circular 3/2008 y la Circular 4/2004 del Banco de España, según razonamientos preceptuados en el apartado 3 de esta nota. El saldo del epígrafe de “**Intereses minoritarios**” del patrimonio neto del balance consolidado del Grupo **BFA a 31 de diciembre 2011** debe reducirse en 1.150,616 Millones de euros aumentando el pasivo exigible en igual cifra. Los recursos propios básicos en el estado de Recursos Propios RP-10 a 31 de diciembre de 2011 del Grupo consolidado BFA deben reducirse en 1.150,616 Millones de euros. Igualmente, hay que restar del capital principal, el citado importe.

**En la nota octava de la memoria de las cuentas individuales reformuladas de BFA titulada “CARTERA DE NEGOCIACIÓN, DEUDORA Y ACREEDORA” se indica literalmente:**

“Entre los derivados sobre tipos de interés se incluye un contrato de permuta financiera suscrito entre Deutsche Bank AG, Sucursal en España y BFA (en cuyo balance se encuentra reconocido como consecuencia del proceso de segregación de negocios desde Bancaja descrito en la nota 1.1), relativo a una participación accionarial de la que Picton, Sarl es titular en Bancaja Inversiones, S.A. (BISA, sociedad dependiente del Grupo BFA). De esta forma, el Banco mantiene en sus libros un derivado sobre dividendos (“dividend swap”) y una opción, sobre la participación en el capital de BISA, siendo la contrapartida de ambos derivados accionistas de la propia sociedad BISA. Para la valoración de este contrato el Banco se basa en la periodificación financiera de los flujos de cobro y de pago del instrumento derivado, dado que no existen cotizaciones de las volatilidades al plazo de la operación (50 años) y el uso alternativo de volatilidades cotizadas a plazos notablemente inferiores darían origen a valoraciones inconsistentes y no fiables.” Siendo cierto lo relativo a las cotizaciones de las volatilidades, **no es menos cierto que:**

- La situación económica y se solvencia en que se encontraba BFA y que la participación accionarial del FROB se considere una intervención de BFA, *podría suponer* que se cumplan las condiciones establecidas en el contrato de Dividend Swap Agreement a favor de Deutsche Bank, de tal forma que, BFA tendría que desembolsar una cantidad a Deutsche Bank como indemnización por terminación o resolución anticipada de la permuta financiera (dividend swap).

- El agente de cálculo de la permuta financiera (dividend swap) es Deutsche Bank lo que implica que será dicha entidad la que calcule la indemnización a satisfacer por BFA, como parte incumplidora, y de acuerdo con la confirmación del Dividend swap los cálculos efectuados por el Agente de Cálculo son definitivos. La expectativa de los citados inversores, Picton, Sarl y Deutsche Bank, los cuales invirtieron, aproximadamente, 1.500 Millones de euros en 2007, sería recuperar una cantidad cercana a la anterior, lo cual también es congruente con los 2.013 Millones de euros solicitados en el Plan de Saneamiento y Recapitalización del Grupo BFA para el saneamiento de las sociedades participadas de BFA.
- Lo que es más significativo, los nuevos gestores ya disponían de una valoración realizada, a 31 de diciembre de 2011, de la permuta financiera por el anterior equipo gestor, tal y como establece el acta del Consejo de Administración de BFA de fecha 19 de enero de 2012. Dicha valoración entregada el 9 de mayo de 2014 recogía un rango de valoración, en contra de BFA, de entre 884 y 237 Millones de euros divididos en hasta 9 valoraciones.
- Consecuencia de la valoración a valor razonable de la permuta financiera firmada con Deutsche Bank, BFA debería haber contabilizado un cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias individual de BFA dentro del epígrafe “Resultado por Operaciones Financieras” por el importe indicado de 800 Millones de euros que subiría a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo BFA por igual importe.

Los papeles de trabajo de la auditoría de BFA al cierre de 31 de diciembre de 2011, Deloitte considera que la citada permuta financiera cumple con los requisitos de la definición de derivado, y que dado que el valor razonable es poco fiable ya que distorsiona la imagen fiel del patrimonio y de los resultados de la entidad considera adecuado el tratamiento contable aplicado por la entidad, *“basado en el criterio de coste amortizado y en la realización de un test de deterioro que consistiría en una actualización, a cada fecha de cierre, todos los flujos de cobro y pago periódicos previstos en el contrato; registrando únicamente con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio las posibles valoraciones negativas que surjan de dicha valoración”*

### **Terminación y Resolución de los acuerdos suscritos entre BFA, Deutsche Bank y Picton Sarl en relación con las acciones de BISA.**

Según **la información aportada, en septiembre de 2012**, cuatro meses después de la reformulación, con ejecución definitiva **en enero de 2013**, y de acuerdo con el **“Plan de Saneamiento y Recapitalización del Grupo BFA”** se procedió a resolver de mutuo acuerdo por todas partes involucradas, la **estructura societaria y contractual de BISA**, acordándose las siguientes **operaciones relacionadas**:

- Terminación de la permuta financiera entre Deutsche Bank y BFA.
- Terminación de la put sobre acciones del Banco de Valencia.
- BFA adquiere las acciones de BISA correspondientes a Picton, Sarl.
- BISA adquiere las acciones de BISA correspondientes a Deutsche Bank.



En este contexto, se negoció una opción de **“resolución anticipada”** a favor de BFA para cancelación anticipada de las operaciones con anterioridad a **31 de marzo de 2013**. Según la información facilitada, la citada opción de resolución anticipada negociada con Deutsche Bank contemplaba un pago por importe de 1.439 Millones de euros que suponía:

- la cancelación anticipada de la permuta financiera por importe de 869 Millones de euros.
- la adquisición de acciones de BISA actualmente propiedad de Picton, Sarl por importe de 552 Millones de euros.
- la liquidación del contrato de permuta de flujos de caja y dividend swap side agreement por importe de 18 Millones de euros.

Dentro del citado importe no se incluía la adquisición de las acciones de BISA propiedad de Deutsche Bank (7,75%), las cuales fueron adquiridas, también, por BISA fijándose un importe de compraventa de 222,03 Millones de euros, si bien Deutsche Bank manifestó su disconformidad con ese importe, según la información aportada, el pago de ese importe se ha efectuado, aunque Deutsche Bank estima que el precio resultante es de 261,14 Millones de euros. Tampoco está incluido en las cifras anteriores, el ejercicio de la opción put sobre las acciones del Banco de Valencia que supuso una salida de tesorería de 92 Millones de euros.

En resumen, si sumamos todos los flujos de caja de salida satisfechos a Deutsche Bank y Picton, Sarl por BFA para “romper” la estructura de BISA suman 1.753 Millones de euros frente a los 1.850 Millones de euros que fueron invertidos en el ejercicio 2007, suma de la ampliación de capital, 1.355 Millones de euros y la prima pagada por la permuta financiera por Picton, Sarl a Bancaja en el ejercicio 2007 por importe de 495 Millones de euros, lo cual pone de manifiesto, si bien en un momento posterior, y sin tener en cuenta las liquidaciones de la permuta financiera, que Picton, Sarl y Deutsche Bank han recuperado el 95% de su inversión, lo cual viene a reforzar su consideración como acreedores y no como accionistas minoritarios.

En la información remitida el **9 de mayo de 2014**, se indicaba que con **fecha de 26 de mayo de 2012**, la Entidad publicó el Plan de **Saneamiento y Recapitalización del Grupo BFA** en el cual se detallaba el análisis realizado identificando las necesidades de capital del Grupo BFA desglosando el origen, por tipología de activo, de dichas necesidades, incluyéndose el capital necesario para el registro a valor de mercado de las sociedades participadas por importe de 3.900 Millones de euros en previsión de una posible obligación de desinversión de las mismas, desglosándose 1.912 Millones de euros en Bankia y 2.013 Millones de euros para las sociedades participadas que cuelgan de BFA, entre ellas BISA.

## **5. Conclusiones**

BISA fue constituida en el ejercicio 2007 como sociedad vehículo que aglutinase las principales participaciones accionariales industriales de Bancaja en sociedades cotizadas. Bancaja dio entrada en el capital de BISA a Deutsche Bank y Picton, Sarl por un importe conjunto del 30,02% y una cifra de 1.355 Millones de euros. De forma enlazada y conexas económicamente, BISA se comprometió frente a Deutsche Bank a recomprarle, a petición de

este, su participación (7,75%) en la sociedad si con anterioridad al 1 de octubre de 2008 no se había producido la salida a Bolsa de BISA. Bancaja y Picton, Sarl, suscribieron un contrato de permuta financiera en virtud del cual, Bancaja se comprometía a pagar a Picton, Sarl una rentabilidad fija sobre un nocional de 1.500 Millones de euros y cambio Bancaja recibía los dividendos correspondientes a las acciones de BISA titularidad de Picton, Sarl.

Estos contratos accesorios a la ampliación de capital tenía como objetivo asegurar a Deutsche Bank y a Picton, Sarl, una remuneración fija sobre un nocional igual al dinero aportado en la ampliación de capital y además asegurar la recompra de las acciones poseídas por uno de ellos, Deutsche Bank, por la propia entidad emisora, BISA. Esta conexión económica entre los fondos aportados en la ampliación de capital y los contratos accesorios se manifiesta, también, en la “ruptura” de la estructura BISA, llevada a cabo por el nuevo equipo gestor, acordándose conjuntamente la terminación y resolución de los contratos accesorios y la recompra de las acciones por parte de BFA y BISA de las acciones suscritas por los inversores con fecha de 18 de septiembre de 2012, ejecutándose de forma ligada y conjunta el 17 de enero de 2013.

Todo ello provoca que estos contratos desvirtúen la condición de accionistas minoritarios y que los fondos aportados en la ampliación de capital sean considerados como pasivo financiero y No como patrimonio neto ni computen como “Intereses minoritarios “dentro de los recursos propios computables del estado RP-10 del Grupo BFA de acuerdo con lo preceptuado por la Circular 4/2004 y Circular 3/2008 del Banco de España.

De acuerdo con la Norma 19ª de la Circular 4/2004 del Banco de España y la NIC 8 estamos ante un concepto de Error contable, tanto en las cuentas anuales individuales y consolidadas cerradas a 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2011 de BFA formuladas el 28 de marzo de 2011 como las reformuladas el 28 de mayo de 2012 por el nuevo equipo gestor. En la tabla siguiente se muestran los ajustes a practicar en distintas fechas. (a partir de la ruptura del grupo Fiscal, desde las cuentas de 30 de septiembre de 2011, el coste de la put y de la permuta se imputa sin descontar impuestos, brutos)

Millones de euros	31.12.2010	30.03.2011	30.09.2011	31.12.2011	31.12.2011 reformuladas
Cargo en la cuenta de PyG individual y consolidada de BFA por la <b>permuta financiera</b>				800	800
Cargo neto en la cuenta de PyG individual y consolidada de BFA por la <b>put/acciones del Banco Valencia</b>	46,50	47,36	91,89	92	92
Reducción Recursos Propios Computables aportados por Picton, Sarl y Deutsche	1.259,71	1.259,71	1.259,71	1.150,61	1.150,61
<b>Total Reducción de los Recursos Propios computables y del Patrimonio neto</b>	<b>1.306,21</b>	<b>1.307,50</b>	<b>1.351,60</b>	<b>2.042,61</b>	<b>2.042,61</b>

**En definitiva, y por este ajuste:**

- las cuentas anuales individuales y consolidadas de BFA a 31 de diciembre de 2010 no cumplen con la normativa del Banco de España, al incluir Errores Contables.
- Las cuentas anuales individuales y consolidadas de BFA a 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de marzo de 2012 no cumplen con la normativa del Banco de España, al incluir Errores Contables.
- Las cuentas anuales individuales y consolidadas de BFA a 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de mayo de 2012 no cumplen con la normativa del Banco de España, al incluir Errores Contables.
- Los Estados de Recursos Propios declarados por el Grupo BFA desde el 31 de diciembre de 2010 hasta 31 de diciembre de 2011, incluidos los reformulados el 28 de mayo de 2012 no cumplen con la normativa del Banco de España, al incluir Errores Contables.

Por último indicar que, no consta intervención de ningún consejero de BFA en la reunión del Consejo de Administración del **19 de enero de 2012, pese a la importancia y materialidad de los posibles impactos en resultados y recursos propios que estos contratos podían tener.**

### **III) INTERVENCIÓN DEL BANCO DE VALENCIA. CONTROL DEL GRUPO BFA/BANKIA. SANEAMIENTOS NO CONTABILIZADOS Y EFECTOS EN EL GRUPO BFA/BANKIA.**

#### **1º) Introducción**

Banco de Valencia, SA (en adelante BdV) es un banco cotizado desde 1967, de ámbito nacional, si bien operaba, principalmente en las regiones de Murcia y Valencia, entidad de derecho privado, sujeta a la normativa y regulaciones de las entidades de crédito. Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, el Banco es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican a actividades diversas y que constituyen, junto a él, el Grupo Banco Valencia. El Grupo Banco Valencia ha venido integrándose, desde el año 1994, en un grupo superior de consolidación, por el método de integración global, cuya entidad matriz era la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (Bancaja). A 31 de diciembre de 2010, Bancaja participaba indirectamente en un 38,33% en el capital del Banco Valencia a través de su sociedad participada Bancaja Inversiones, SA. Con fecha de 14 de junio de 2010, el Consejo de Administración de Bancaja aprobó un protocolo de integración para la formación de un grupo constituido entre determinadas Cajas de Ahorro que se articularía como un Sistema de Protección Institucional (SIP). La Comisión Rectora del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) conforme a lo previsto en el Real Decreto-ley 9/2009, de 26 de junio aprobó con fecha 29 de junio de 2010 un apoyo financiero al proceso de integración del SIP por

**importe de 4.465 Millones de euros**, que se materializó en la suscripción del FROB, de participaciones preferentes convertibles de la **sociedad central que se constituyó, BFA. Los Activos Ponderados por Riesgo (APRs)** del BdV formaron parte de los APRs consolidados utilizados en el cálculo de las ayudas del FROB al incluirse en los APRs del balance consolidado de Bancaja, si bien, finalmente, no se sanearon sus activos en el asiento de combinación de negocios contra reservas de fecha 31 de diciembre de 2010, en un primer momento.

Con **fecha de 30 de diciembre de 2010**, las Cajas de Ahorro participantes en el SIP y BFA, suscribieron una addenda al contrato de integración, en virtud del cual, dichas Cajas de Ahorro cedieron a BFA los derechos políticos que les correspondían en determinadas entidades controladas por las mismas; entre la cuales se encontraba la participación que Bancaja poseía en BdV a través de Bancaja Inversiones, SA (BISA), por lo que a 31 de diciembre de 2010, la cuentas anuales consolidadas del Grupo Banco Valencia se integraron por el método de integración global en las cuentas anuales consolidadas del Grupo BFA/Bankia de misma fecha. A 30 de junio de 2011, BFA había proporcionado financiación a BdV por importe de 1.759 Millones de euros, siendo el activo consolidado del BdV 23.998 Millones de euros.

## **2º) Control del Grupo BFA/Bankia sobre Banco de Valencia**

### **2.1ª) Consolidación por el Método de la Integración global. Normativa aplicable**

La norma 46ª de la Circular 4/2004 del Banco de España, establece los criterios generales de consolidación, define en su punto 1º lo que es una entidad dominante; en el punto 4º lo que es una entidad **asociada y en el 6º los métodos de integración de consolidación aplicables**. Una entidad dominante es aquella que se encuentra en relación con otra entidad en alguna de las situaciones indicadas en el **apartado 3ª de la norma 3ª de la citada Circular**, “entidad controla otra cuando dispone del poder para dirigir sus políticas financiera y de explotación, por disposición legal, estatutaria o acuerdo, con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. En particular, se presumirá que existe control, salvo prueba en contrario, cuando una entidad, que se calificará como dominante, se encuentre en relación con otra entidad, que se calificará como dependiente, en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Posea la mayoría de los derechos de voto.
- b) Tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
- c) Pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
- d) Haya designado con sus votos a la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. En particular, se presumirá esta circunstancia cuando la mayoría de los miembros del consejo de administración, u órgano equivalente, de la entidad dependiente sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la entidad dominante o de otra dominada por esta. Este supuesto no dará lugar a la consolidación si la entidad cuyos administradores han sido nombrados está vinculada a otra en alguno de los casos previstos en las dos primeras letras de este apartado.”

A las entidades dependientes, de acuerdo con el apartado 6º de la norma 46ª de la Circular 4/2004, se les aplicará el método de integración global dado el control que ejerce la entidad dominante y a las asociadas el método de la participación. La norma 47ª de la Circular 4/2004, define y establece los distintos pasos en el método de consolidación, el cual se caracteriza porque “los activos y pasivos de las entidades del grupo se incorporarán, línea a línea, al balance consolidado, previa conciliación y, posteriormente, se eliminarán los saldos personales deudores y acreedores entre las entidades a consolidar”. (apartado 4º de la norma 47ª). Por tanto, la aplicación del método de integración global implica el control de la sociedad dependiente y el conocimiento de sus activos, pasivos y de la situación patrimonial de la misma. Una de las fases más importantes en el método de la integración global es la “Homogeneización valorativa” la cual consiste en que las cuentas consolidadas del grupo deben elaborarse siguiendo métodos de valoración uniformes por lo que será necesario realizar ajustes extracontables para homogeneización en aquellos casos en los cuales, alguna sociedad consolidada dependiente haya empleado criterios diferentes a estos. La responsabilidad de la realización de estos ajustes corresponde a la sociedad matriz.

### **2.2ª) Situación de control de Bancaja sobre Banco Valencia. Aplicación del método de integración global.**

La participación de Bancaja en BdV era del 38,33% al cierre del ejercicio 2010, mayor accionista del BdV, a través de Bancaja Inversiones, S.A (BISA), declarando por ello una participación indirecta del 27,11%. Dentro de las cuentas anuales consolidadas de Bancaja al cierre del ejercicio 2010, declara dentro de las “Entidades del Grupo” al BdV, por ello, pese a tener menos del 50% del capital del BdV, y en base a las presunciones de la norma 46ª de la Circular 4/2004 del Banco de España, Bancaja declara tener el control del BdV y constituir unidad de decisión. Además, este control se basaba y se explicitaba de manera pública, como prueba de ello:

- Bancaja tiene 6 de los 16 consejeros del Consejo de Administración, además, **el Presidente y Vicepresidente del Banco Valencia**, lo eran también, de Bancaja, señores Olivas Martínez y Tirado Jimenez.
- En la información reservada, la correspondiente al coeficiente de recursos propios, consideraba a BdV como filial consolidable en el Grupo Bancaja, aflorando, en su caso, como minoritarios el resto de accionistas de BdV (memoria de BFA y entidades dependientes a 31 de diciembre de 2010. Gestión de capital)
- En la Junta General Ordinaria de accionistas del Banco Valencia celebrada el 26 de marzo de 2011, el Presidente de Banco Valencia, Sr Olivas Martínez ante las preguntas reiteradas de algunos accionistas sobre “los problemas que puede haberle provocado Bancaja a Banco Valencia” contesta de forma contundente que “Bancaja siempre le ha dado soporte al Banco Valencia para sus emisiones de liquidez, ha sido Bancaja quien ha tenido siempre mejores ratios de recursos propios, y de ese mejor ratio de recursos propios se ha beneficiado Banco Valencia, ,,,,,”

Por tanto, desde el año 1994 Bancaja ha controlado de hecho el Banco Valencia, pese a tener un porcentaje inferior al 50%.

### **2.3ª) Situación de control sobrevenida de BFA sobre Banco Valencia hasta el 21 de noviembre de 2011. Aplicación del método de integración global.**

Una vez constituido BFA, el 30 de diciembre de 2010, las Cajas y BFA suscribieron una primera adenda al Contrato de Integración, comprometiéndose a ceder los derechos de voto de las entidades controladas por parte de las Cajas, para el desarrollo de las políticas de control de éstas por BFA previstas en el Contrato de Integración. En este sentido se publican los siguientes hechos relevantes, los cuales ponen de manifiesto la situación de control sobre el BdV por parte del Grupo BFA/Bankia:

- El 30 de diciembre de 2010, BFA publica un hecho relevante donde indica la “toma el control sobrevenida del BdV”.
- El 21 de febrero de 2011, BFA comunica “su intención de mantener su participación y ejercer sus derechos políticos en Banco de Valencia, S.A”.

El conocimiento y control sobre BdV por parte del Grupo BFA/Bankia se evidencia en el propio proceso de creación del SIP, ya que en el proceso de integración y más concretamente en el Plan de Integración se incluyen los activos, pasivos y demás elementos consolidables dentro del Grupo BFA/Bankia, permitiendo que el indicando Grupo obtuviera 4.465 Millones de euros del FROB, una parte de ellos se corresponden con los activos ponderados por riesgo (APRs) aportados por el propio BdV. Además en la información pública suministrada por el Grupo BFA, tanto a 31 de diciembre de 2010 como a 30 de junio de 2011, BdV se integraba globalmente en las cuentas consolidadas del Grupo BFA, S.A y sociedades que integran el Grupo. En la memoria consolidada del Grupo del periodo comprendido **entre el 3 de diciembre de 2010 y el 31 de diciembre de 2010 señala al BdV en el listado de entidades dependientes participadas en menos de un 50%, pero que tenían esa consideración porque BFA considera que ejerce control sobre ellas al tener “capacidad para dirigir sus políticas financieras y operativas de una entidad, con el fin de obtener beneficios de sus actividades”**. Consistente con lo anterior, en las citadas cuentas aparece dentro del capítulo de “Intereses minoritarios” el detalle aportado por cada sociedad consolidada al Grupo BFA, siendo el importe aportado por los “intereses minoritarios” procedentes del BdV de 779,26 Millones de euros. En las cuentas semestrales consolidadas resumidas a 30 de junio de 2011 de BFA, se indica **que Sr. Olivas Martínez** ostenta los siguientes cargos, además de Vicepresidente de BFA:

- Banco de Valencia, S.A. / Entidad Financiera. Presidente del Consejo.
- Bankia, S.A. /Entidad Financiera. Vicepresidente Unico participadas.
- Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja / Entidad Financiera. Presidente del Consejo.

Por su parte, **Sr Tirado Jiménez** ostenta los siguientes cargos, además de Vocal del Consejo de BFA:

- Banco de Valencia, S.A. / Entidad Financiera Vicepresidente del Consejo.
- Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja / Entidad Financiera Vicepresidente del Consejo.
- Bankia, S.A/ Entidad Financiera Vocal del Consejo.

Por tanto, BFA continuó ostentando el control sobre el BdV hasta el 21 de noviembre de 2011, momento de la intervención del Banco de España, si bien en el cierre contable de octubre de 2011 traspasó la participación en BdV a "Activo no corriente en venta", publicando posteriormente un hecho relevante con fecha de 21 de noviembre de 2011, día de la intervención del BdV, donde especificaba, que su participación en BdV era "financiera".

Hasta octubre del 2011, siguió consolidándolo globalmente en el Grupo, formando parte de las "Entidades del Grupo" e integrando línea a línea, todos los elementos patrimoniales, lo que le permite tener y, en su caso, ejercer el conocimiento y tener acceso a estado patrimonial de los mismos, y, por tanto, de la situación en que se encontraba el BdV, siendo responsable BFA, como matriz del grupo, de todo el proceso de integración global, incluido el proceso de homogeneización valorativa, que implica que se apliquen los criterios de valoración uniforme en todo el Grupo BFA, aplicándose ajustes extracontables, en su caso, cuando haya alguna filial que no aplique la política contable del Grupo.

#### **2.4ª) Reclasificación contable de la participación del Banco Valencia a "Activos no corrientes en venta" en el balance del mes de octubre 2011. Normativa aplicable.**

La reclasificación contable realizada por BFA en sus estados consolidados de su porcentaje de capital en el BdV desde la cartera de "Participaciones en empresas del Grupo" a "Activos no corrientes en venta" conlleva:

- Un cambio en el criterio valorativo en los estados individuales de BFA, ya que la participación en el Banco Valencia pasará a valorarse por el menor entre valor en libros (coste menos saneamientos practicados hasta la fecha) y el valor razonable menos costes estimados de venta. Los ajustes a que haya lugar pasarán por la cuenta de pérdidas y ganancias. (La norma 34ª de la Circular 4/2004, del Banco de España).
- La desconsolidación del Banco Valencia, y su no inclusión en el perímetro de consolidación del Grupo BFA, después que, desde el año 1994 se considerara como banco filial y dependiente, primero de Bancaja y después de BFA conlleva, desde un punto de vista contable, que el Grupo BFA/Bankia no integra en sus estados consolidados ni los activos ni los pasivos, ni la cuenta de resultados de la entidad, ni el patrimonio contable del BdV.

**La norma 34ª de la Circular 4/2004, del Banco de España** establece el concepto y los requisitos necesarios para que un activo pueda ser clasificado como "**Activo no corriente en venta**", en concreto se entiende por tal "cuando su valor en libros se pretenda recuperar, fundamentalmente, a través de su venta, en lugar de mediante su uso continuado y cumpla los siguientes requisitos (2): "Este disponible para su venta inmediata en el estado y forma existentes a la fecha del balance de acuerdo con la costumbre y condiciones habituales para la venta de estos activos y su venta se considere altamente probable". A los efectos de esta norma, la venta de un activo o grupo de disposición se considerará altamente probable si se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- *Las personas u órganos de dirección con facultades para ello han aprobado y adoptado un plan con el compromiso de realizar el activo o grupo de disposición.*
- *Se haya iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar el plan.*
- *El activo o grupo se está ofreciendo en venta activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.”*
- *Se espera completar la venta en un año desde la fecha en la que el activo se clasifique como “activo no corriente en venta”, salvo que, por hechos y circunstancias fuera del control de la entidad, el plazo necesario de venta se tenga que ampliar y exista evidencia suficiente de que la entidad siga comprometida con el plan de disposición del activo.*
- *“Las acciones para completar el plan indiquen que son improbables cambios significativos en el mismo o que este se retire.”*

No consta en ninguna acta del Consejo de Administración de BFA anterior a octubre de 2011 donde:

- se adoptara una decisión de tal trascendencia ni que se tratara el impacto que dicha decisión podría tener en la solvencia, cuenta de resultados y sobre todo en el riesgo reputacional del Grupo BFA/Bankia.
- ni existe ninguna decisión conocida, determinante y probada adoptada en el seno del Consejo de Administración de BFA que justifique el que una entidad dependiente-filial, que venía integrándose globalmente en el Grupo BFA/Bankia desde hacía 17 años, se reclasifique a activo para la venta, un mes antes de la intervención.

Por ello, la reclasificación contable de la participación en BdV como “Activo no corriente en venta” no cumplía ninguno de los requisitos exigidos por la norma 34ª, para su contabilización como tal, si bien, la entidad adoptó dicha reclasificación. Desde un punto de vista de normativa contable, lo que produjo la desconsolidación contable del BdV fue el control de la **entidad por el FROB**, ya que hasta ese momento se mantenían las mismas condiciones y circunstancias, indicadas anteriormente, **de control sobrevenida de BFA sobre BdV**.

Por su parte, los Estatutos de BFA en su artículo 31 establece que el consejo de administración “regirá por las normas legales que lea sean de aplicación y por los presentes estatutos. Asimismo, el consejo aprobará un reglamento del consejo de administración que contendrá normas de funcionamiento y régimen interno del consejo,,,,. *El reglamento del consejo se inspirará en las prácticas de buen gobierno, y en las mejores prácticas de buen gobierno corporativo de ámbito mercantil*”. Se complementa con lo preceptuado en el artículo 32 “Facultades de administración y supervisión” donde se indica en su punto 2 que el consejo *“asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión”*.

En este sentido el Reglamento del Consejo de Administración de BFA establece en su artículo 4. “Función general de supervisión” que es *“,,,política del Consejo concentrar su actividad en la función general de supervisión y en la consideración de aquellos asuntos de particular*



*transcendencia para la Sociedad*". Sin duda, la reclasificación de BdV a "Activo No corriente en Venta" y la desconsolidación del mismo puede considerarse como un asunto de particular trascendencia para la entidad que no fue adoptada en el seno de Consejo de Administración de BFA, por cuanto la desconsolidación de BdV, más allá de aspectos mercantiles, supuso proyectar un mensaje al mercado que ante una dificultad importante, muy significativa de una entidad bancaria como el BdV que venía comunicándose al mercado como filial-dependiente desde el año 1994, primero de Bancaja, y con posterioridad del Grupo BFA/Bankia, el Grupo BFA/Bankia no es capaz de gestionar y solucionar de forma privada esta situación, conllevando un quebranto reputacional que se tradujo, sin duda, en la evolución del rating de Bankia.

La Guía de la European Banking Authority (EBA) sobre gobierno corporativo de 27 de septiembre de 2011 e incorporada por la Comisión Ejecutiva del Banco de España con fecha de 27 junio de 2012 establece en el punto 10.2 letra b "*Funciones de dirección y supervisión del órgano de dirección*" que: el órgano de dirección (**Consejo de Administración**), en el ejercicio de su función de supervisión, deberá: b) "*vigilar que la estrategia, la tolerancia/apetito al riesgo y las políticas de la entidad se implanten de manera uniforme y que se mantengan pautas de desempeño acordes con sus intereses financieros a largo plazo y su solvencia*". Lo que significa la necesidad que cambios de estrategia, como el indicado, deben ser vigilados a priori, y no a posteriori, por el Consejo de Administración máxime en aquellos casos, como este con un fuerte impacto reputacional para el Grupo BFA/Bankia.

En consecuencia, desde un punto de vista de gobierno corporativo, la decisión de desconsolidar BdV no se adoptó de forma transparente en el órgano competente y el efecto contable era limitar el interés del Grupo exclusivamente al valor de la participación de renta variable suscritos y riesgos concedidos a Banco de Valencia, tratando de evitar el impacto de las pérdidas del Banco de Valencia, una vez contabilizados y reconocidos los ajustes pendientes en el balance consolidado del Grupo BFA/Bankia. Por tanto, la decisión de desconsolidar el BdV, adoptada por el Presidente Ejecutivo y no por el Consejo de Administración, **fue contraria a los Estatutos de BFA y del Reglamento del Consejo de Administración de BFA, ya que era un "asunto de particular trascendencia para la Sociedad" dado los efectos contables y reputacionales que conllevaba tal decisión.**

La caída del Banco de Valencia descompuso las relaciones entre los representantes de Bancaja y las seis cajas restantes en BFA, principalmente Caja Madrid, iniciándose los trámites necesarios para reducir la participación de Bancaja en BFA –el 38% de las acciones del Grupo–, alegando que, al integrar Bancaja en BFA, habían sido "engañados" en la valoración del BdV. Este debate en el Consejo de Administración de BFA se filtró a la opinión pública, dañando adicionalmente la imagen del Grupo BFA/Bankia.

### **3ª) Graves deficiencias en la gestión de riesgos y operaciones lesivas para el Banco de Valencia.**

Las graves deficiencias puestas de manifiesto por los Servicios de Inspección del Banco de España sobre el BdV concluyeron en la intervención del FROB, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 7.1.a) del Real Decreto-ley 9/2009, de 26 de junio y posteriormente en la **apertura**

de un expediente disciplinario a BdV y sus altos cargos por parte del Banco de España comunicados a las partes el 21 de enero de 2013. Muchas de estas graves deficiencias cuantitativas y cualitativas en la gestión del BdV se ponen de manifiesto en el Informe Complementario de Inspección y de conclusiones del seguimiento continuado de 3 de diciembre de 2012 y con carácter previo en el escrito de requerimientos de 10 de noviembre de 2011.

### **3.1ª) Graves deficiencias en la gestión de riesgos.**

El Informe Complementario deja patente las graves deficiencias cualitativas en la gestión de riesgos las cuales vienen fijadas desde el escrito de recomendaciones enviado al banco por la Comisión Ejecutiva del Banco de España con fecha de 27 de abril de 2007. De forma resumida, el Informe recoge las *graves* deficiencias de los gestores del BdV, y en particular:

- “Por una parte, la inobservancia de los diversos escritos de recomendaciones del Banco de España que provocaron que la entidad siguiera encaminándose hacia un perfil de riesgo cada vez más elevado”.
- “Por otra, el incumplimiento de los requerimientos del Banco de España del año 2011 y de los compromisos asumidos por el Consejo de Administración de la entidad de principios de ese año.”
- “Además las operaciones que se mencionan en los epígrafes 5 y 6 muestran unos criterios de gestión que se apartan de las buenas prácticas bancarias generalmente aceptadas y con una racionalidad económica cuestionable, según la información disponible. “

### **1ª) Riesgo de Crédito**

Centrándose en el riesgo de crédito, el Informe Complementario en su apartado tercero, enumera y justifica los motivos y las consecuencias que han acarreado la agresiva y poco prudente política crediticia llevada a cabo por los gestores del banco. En concreto:

- “La mala calidad de la inversión crediticia concedida en esos años de fuerte crecimiento ha tenido como consecuencia que los deterioros reconocidos por Banco de Valencia en la cuenta de pérdidas y ganancias entre el 1 de enero de 2004 y el 30.09.11 hayan sido 1.012 M€, equivalente al 60% de los recursos propios computables declarados a 31.12.10 (1.674 M€) “.
- “ En consecuencia, el elevado crecimiento de la inversión y la evolución de su calidad han dado lugar a una **cartera cuyo deterioro a 30.09.11** se resume a continuación:

<i>Inversión crediticia bruta (M€) 30.09.11</i>	<i>18.790</i>
<i>Normal</i>	<i>14.479</i>
<i>Subestándar</i>	<i>1.547</i>
<i>Dudosos</i>	<i>2.764</i>
<i>Morosidad (Dudosos / Inversión bruta)</i>	<i>14,7%</i>
<i>(Dudosos + subestándar)/Inversión bruta</i>	<i>22,9%</i>
<i>Adjudicados (Banco Valencia + participadas)</i>	<i>873</i>
<i>(Mora + subestándar + adjudicados)/(Inversión bruta + adjudicados)</i>	<i>26,3%</i>

En relación a las operaciones de importe elevado y riesgo inherente alto, el informe especifica de forma significativa “no se ajustaban a los procedimientos de gestión del riesgo, a las atribuciones y a las facultades establecidos por el Consejo de Administración y reflejados en los manuales de riesgo vigentes en la entidad, como se explica a continuación:

- En la **generalidad de los casos estas operaciones se aprobaron sin un análisis suficiente de su viabilidad y sin la adecuada participación de los empleados de la entidad que tenían encomendada la función de análisis y evaluación del riesgo en el proceso de toma de decisiones.** Así ocurrió con la financiación al grupo Soler de la adquisición de una participación en Metrovacesa y con las operaciones relacionadas con la venta de una parte de la propiedad de Polaris World.
- Con frecuencia la recuperación de los fondos prestados se hacía descansar casi en **exclusiva en la existencia de garantías que, con frecuencia, no han podido absorber las pérdidas.** Además se ha observado que, en ocasiones, llegado el vencimiento de los créditos garantizados con depósitos, la entidad había permitido la disposición por los acreditados de la garantía con lo que se incrementó la posibilidad de incurrir en pérdidas. Así ocurrió en operaciones del grupo Polaris y del grupo Soler descritas más adelante.
- Con frecuencia el libramiento de los fondos por Banco de Valencia de los préstamos y créditos se ha producido con anterioridad a su aprobación o a su conocimiento por los órganos a los que se atribuía la capacidad de aprobarlos. Así ocurrió en operaciones del grupo Soler.
- El libramiento de los fondos a sociedades participadas por Banco de Valencia y por promotores inmobiliarios, dedicados a la compra y gestión de suelos, se produjo al margen de los criterios establecidos en los manuales de riesgos sobre el importe máximo a financiar en operaciones de compra de suelos. Mientras que los manuales de riesgo fijaban dicho máximo entre el 50% y el 75% de su valor, según el grado de gestión urbanística del suelo, las compras a estas participadas se financiaban al 100%. Tal es el caso de las operaciones de Nou Litoral que más adelante se describen.”

El Informe destaca igualmente algunos casos particulares por la gravedad de los hechos descritos y las pérdidas imputadas al banco indicando, que “Entre las operaciones de tamaño elevado con graves carencias de control e incumplimientos de los procedimientos y atribuciones de riesgos destacan las siguientes”, se explican en sus páginas 12 y 13, tres operaciones:

- el papel significativo de Banco Valencia en la venta de la participación de Facundo Armero en el capital del Grupo Polaris World en diciembre de 2006 y en la emisión de un crédito participativo para la misma compañía en julio de 2007. Los riesgos por las operaciones del grupo Polaris llegaron a superar los 280 M€. Las pérdidas reconocidas por la entidad a 30.09.11 relacionadas con esos riesgos ascendían a 164 M€.
- La financiación concedida en enero de 2007 por Banco de Valencia al grupo de Bautista Soler Crespo por importe de 312 M€ para la compra al grupo de la Caja de Ahorros del Mediterráneo (CAM) del 2,349% de Metrovacesa. El Comité de Riesgos de Dirección General, cuyas competencias delegadas para aprobar operaciones de crédito eran máximas, tampoco conoció las operaciones previamente a su concesión. Las pérdidas reconocidas por la entidad a 30.09.11 por estas operaciones, ascendían a 55 M€ y
- Entre las sociedades participadas por la entidad dedicadas a la gestión de suelos destaca Nou Litoral SL, sociedad multigrupo constituida en 2003 por Banco de Valencia y cuatro promotores inmobiliarios, cuyos riesgos con Banco de Valencia a 30.09.11 ascendían a 109 M€ y tenían dotados fondos de insolvencia por 82 M€, debido al fuerte deterioro sufrido por los suelos financiados. Las pérdidas en las que ha incurrido la entidad a 30.09.11 por los riesgos con los socios de Nou Litoral y por los riesgos de las participadas por Banco de Valencia que les han adquiridos activos en pago de deudas ascienden a 33,6 Millones de euros”.

Todo este conjunto de operaciones de elevado volumen tienen como consecuencia el aumento de la concentración del riesgo crédito, indicando el Informe, que “el 28.07.11 el Banco de España remitió a la entidad un escrito requiriéndoles, la reducción de la concentración de riesgos con el grupo económico propio que a 30.06.11 era del 41% de los recursos propios, incumpliendo el límite establecido en la CBE 3/2008.” Sin duda, una de las más significativas y graves deficiencias del BdV, como indica el informe **era la falta de control interno del riesgo de crédito y la falta de rigor contable**, específicamente se menciona:

- “Según se ha constatado a lo largo de los trabajos de inspección y según manifestaciones de los responsables de Banco de Valencia, una parte considerable de las operaciones de mayor tamaño y riesgo eran conocidas en todos sus aspectos, únicamente por el Consejero Delegado. Esto fue así en relación con las operaciones del grupo Polaris, del grupo Soler, del grupo Calabuig y del grupo Ramón Salvador así como con las operaciones de la sociedad participada Nou Litoral, S.L., y con la cesión de un crédito de Caja de Ahorros del Mediterráneo a Inversiones en Resorts Mediterráneos a Banco de Valencia, entre otras operaciones.

- “Por otra parte la entidad retrasaba más de lo **razonable la clasificación de las operaciones dudosas por razones diferentes de la morosidad o en situación subestándar**. Únicamente se clasificaban en esta situación las expresamente señaladas por la inspección o por la auditoría externa y no en todos los casos. En el caso de clientes en concurso de acreedores el retraso en la entrada a dudoso llegaba hasta el momento de su publicación en el BOE. La tasa de mora declarada por Banco de Valencia a 31.03.11 era del 6,83% cuando, según el resultado de los trabajos de inspección, debía ser del 10,67%, un 56% superior.”
- “Las refinanciaciones han tenido como finalidad principal evitar la entrada en mora de las operaciones, alargando los plazos de vencimiento, otorgando nuevos periodos de carencia y financiando los pagos de intereses de dichos plazos sin que existieran planes de negocio de los que pudiera deducirse que fuesen a cobrarse en los nuevos plazos establecidos.”

Reflejo de lo indicado anteriormente y de la actuación de los gestores del BdV, el informe expone que “los trabajos de inspección de actualización a 31.03.2011 de inspección realizada sobre estados a 31.12.2009 pusieron de relieve que Banco de Valencia no había contabilizado a aquella fecha operaciones dudosas y subestándar por importe de 578 y 100 Millones de euros respectivamente que habían merecido dichas calificaciones en la inspección sobre estados a 31.12.2009 y que fueron comunicadas a la entidad en diversas reuniones. Dichas operaciones presentaban un déficit de provisiones a 31.03.2011 de 215 Millones de euros. Este retraso en la contabilización se produjo a pesar de que el 4.02.2011 se había recibido un escrito del Banco de Valencia que acompañaba certificación de un acuerdo adoptado el día 28.01.2011 por su Consejo de Administración que, entre otras cuestiones, se refería al cumplimiento por el Banco de Valencia de lo establecido en el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España.”

### **2ª) Riesgo de liquidez**

Al igual que en el riesgo de crédito, el informe complementario, pone de manifiesto el elevado riesgo de liquidez y la “la ausencia de evaluación de dichos nuevos riesgos fue la escasez de controles sobre ellos.” Específicamente, se señalan los motivos del incremento del riesgo de liquidez:

- “En el periodo de 2005 a 2008, en que la inversión crediticia creció más de 10.000 M€, los recursos de clientes minoristas crecieron algo más de 3.000 M€, por lo que más del 70% del crecimiento de la inversión se financió con recursos obtenidos en los mercados mayoristas que crecieron en ese periodo en 7.700 M€.”
- “Este **crecimiento** tan elevado y tan rápido de la financiación en mercados cuyos instrumentos eran ajenos a la experiencia anterior de la entidad fue posible en gran medida por el apoyo técnico prestado a Banco de Valencia por el área de tesorería de Bancaja, y no fue acompañado de la evaluación de los nuevos riesgos en que se incurría”.
- En conclusión: la financiación del crecimiento de la inversión crediticia en los mercados mayoristas, que se hizo en la creencia de que la liquidez ofrecida era inagotable y que iba a permitir su refinanciación sin dificultades, condujo a una estructura financiera inadecuada para la estructura de vencimientos y para el perfil de su negocio.”

- “La reducción de la calificación de Banco de Valencia por Moody’s el día 24.03.11 a Ba1 tuvo como consecuencia pérdidas de 500 M€ de depósitos asociados a posiciones de titulización al dejar de ser la entidad contraparte elegible y de otros 147 M€ de depósitos minoristas. En consecuencia, la entidad, que calificó la situación de iliquidez extrema, acordó el 08.04.11 la activación del Plan de Contingencia fijándose el objetivo de reducir el gap de negocio en 100 M€ cada mes. Sin embargo, el gap creció porque la pérdida de depósitos desde enero hasta el mes de septiembre fue de 487 M€, mientras la inversión solamente se redujo en 30 M€.”
- “En estas circunstancias, **el Banco de Valencia incurrió en situación de extrema iliquidez**, lo que precipitó **su intervención**.”

### **3ª) Evolución de la rentabilidad y de la solvencia**

El **informe complementario de 3 de diciembre de 2012**, en relación a estos 2 temas destaca, como conclusiones:

- “Los beneficios capitalizados entre 2004 y 2010, que suman 429 M€ más una ampliación de capital en 2007 de 262 M€, han sido absorbidos por las pérdidas reconocidas en 2011 de 871 M€.”
- “una vez contabilizados a 30.09.11, los ajustes necesarios según los trabajos de la visita de inspección de revisión limitada, referida a 31.03.11, la situación patrimonial de Banco de Valencia estaba por debajo de los coeficientes legales incumpléndose el coeficiente de solvencia mínimo, en los términos exigidos por la Circular 3/2008, de 22 de mayo, del Banco de España sobre determinación y control de los recursos propios mínimos..”

Recuerda el informe, que el Banco de España recibió un escrito del Banco Valencia “el 4.02.11 que acompañaba certificación de un acuerdo adoptado el día 28.01.11 por su Consejo de Administración que contemplaba la posibilidad de realizar las ampliaciones de capital convenientes para mantener los ratios de solvencia por encima de los mínimos regulatorios exigidos por la Circular 3/2008 del Banco de España. Dichas ampliaciones de capital no llegaron a producirse a pesar de que la entidad conocía desde el 09.03.11 los ajustes pendientes.”

### **4ª) Otras operaciones lesivas para los intereses de la entidad.**

El informe indica, igualmente, que además de los casos particulares indicados anteriormente, existen un conjunto de operaciones carentes de racionalidad económica que lesionan los intereses y el patrimonio de BdV de manera inmediata y en posible beneficio de terceros. Se trata de operaciones concedidas al Grupo Calabuig, Grupo Ramón Salvador, Grupo Bautista Soler Crespo, cesión de un crédito de Caja de Ahorros del Mediterráneo a Inversiones en Resorts Mediterráneos a BdV sin conocimiento de la Comisión Ejecutiva y la adquisición **de una** participación en Acuigrup Maremar (cuyos principales accionistas eran D. Antonio Asunción y D. Tarsio Piles).

### **5ª) Operativa con acciones propias.**

El Informe manifiesta que el BdV ha realizado operaciones en bolsa con sus acciones que, según la información disponible, podrían estar dirigidas a mantener su valor de cotización a

precios superiores a los que hubiera tenido sin su participación, tanto operando por cuenta propia como a través de terceros con créditos de BdV. Por cuenta propia, el BdV durante el periodo “comprendido entre enero de 2009 y mayo de 2011, el 28% de los días de contratación la operatoria con acciones propias realizada por Banco de Valencia fue superior al 10% del volumen de contratación total del día, y el 8% de los días fue superior al 20%. La operatoria con acciones propias produjo pérdidas al banco de 23 M€ entre enero de 2008 y mayo de 2011. De ellos 10 M€ en 2010 y 11,8 M€ en 2011.

Además, con esta operatoria se evitó, presumiblemente, la salida al mercado de paquetes relevantes de acciones. Banco de Valencia compró, el 2.03.09, 1,625 millones de acciones de Banco de Valencia propiedad de GMI Promociones 2000, S.L. (GMI) del grupo García Meroño, en una aplicación a 7,27 €/acción un 9,24% superior al precio medio contratado del día, 6,655 €/acción, y una pérdida sobre precio de cierre del día de 0,6 M€, según la información disponible. Estas operaciones se realizaron en contra de los Acuerdos del Consejo de Administración de Banco de Valencia de 25 de julio de 2008 de adhesión al Código Interno de Conducta de la AEB en el ámbito del mercado de valores. También se realizaron en contra de los acuerdos del Órgano de Control del Reglamento Interno de Conducta (OCRIC).” Por cuenta de terceros con fondos prestados por el propio BdV, el informe indica en particular que, el BdV prestó fondos:

- al grupo Calabuig, entre “marzo de 2008 y abril de 2009 se realizó un número muy elevado de compras y de ventas de acciones de Banco de Valencia, empleando para ello una cuenta de crédito abierta por Banco de Valencia a nombre de FUCSA. En esta cuenta de crédito, que tenía un límite de 1,2 M€, se abonaron el 4.03.09, 5 M€ procedentes de un préstamo de 55 M€ de Banco de Valencia a Inversiones Financieras AGVAL. **Desde abril de 2009** la operatoria con acciones de Banco de Valencia continuó haciéndose a través de una cuenta corriente de FUCSA, que recibió, también un abono de 1,4 M€ de otra cuenta del mismo grupo. FUCSA terminó el ejercicio siendo propietaria de 800.000 acciones del banco. En mayo de 2010 alcanzó el millón de acciones con un descubierto en cuenta de 1,2 M€”.
- al grupo García Meroño, en este caso la operativa consistía en que los “los fondos depositados en una cuenta **a nombre de GMI, del grupo García Meroño**, relacionados con el cumplimiento de unos pactos de opción de compra y de opción de venta de **acciones de Polaris**, propiedad de Banco de Valencia, con un saldo 13,4 M€, se emplearon en la adquisición de acciones de Banco de Valencia. Esta cuenta corriente permaneció en descubierto desde el 12.01.08 hasta el 22.05.08 por un importe de hasta 8 M€. No consta que estos descubiertos fuesen autorizados por los órganos correspondientes de Banco de Valencia. GMI en noviembre de 2008 era propietaria del 0,35% del capital de Banco de Valencia. La recompra de las acciones de Polaris propiedad del Banco de Valencia por el grupo García Meroño en cumplimiento de los mencionados contratos de opción de compra y de venta hizo necesario que se liquidasen las acciones de Banco de Valencia, **lo que dio lugar a una pérdida de 0,6 M€ para la entidad**.
- al grupo Ramón Salvador, en este supuesto “entre junio de 2006 y diciembre de 2007, el grupo Ramón Salvador compró acciones de Banco de Valencia con fondos procedentes de otras entidades y con fondos procedentes de una cuenta de crédito de

Banco de Valencia, con límite de 21,1 M€ en este último caso. Entre las operaciones realizadas en el periodo destaca que, el 18.12.07, vendieron 5 M€ de acciones que se volvieron a comprar dos días después y otros 2,5 M€ más el 31.12.07. También destacan por su volumen tres operaciones de compra realizadas en junio, julio y noviembre de 2006 por importe de 9 M, 5,3 M y 9,7 M€, respectivamente, que tuvieron como contrapartida operaciones de venta de Credit Suisse. Actualmente la sociedad Residencial Mirallevant, del grupo Ramón Salvador, es titular de 6,872 millones de acciones de la entidad, el 1,4% del capital, una parte de las cuales están pignoradas en garantía de dos operaciones de préstamo con un saldo deudor de 24 M€”.

Por ende, resulta evidente que **BdV intervenía en el mercado bursátil con el objetivo de mantener artificialmente alto el precio de la acción**. Finalmente, y como grave deficiencia cualitativa puesta de manifiesto en las inspecciones llevadas a cabo al BdV tal, y como indica el escrito de requerimientos de 10 de noviembre de 2011 es la dificultad existente en la conciliación de los ficheros informáticos que sirven de base para el análisis de la inversión crediticia y en particular estas carencias se producían en aspectos tan esenciales como la ausencia de atributos en las bases de datos empleadas para realizar los cuadros contables o para estimar el importe probable de recobro en función de la garantía.

#### **4º) Deterioros y saneamientos no contabilizados por el Banco de Valencia. Conocimiento de la situación por el Grupo BFA/Bankia** **Cronología de hechos acaecidos en el Banco de Valencia.**

##### **31.12.2010. Actualización de la visita de inspección realizada a 31 de diciembre de 2009.**

Según consta en el **Informe Complementario de la Inspección del Banco de España de fecha de 3 diciembre de 2012** y en relación a la visita de inspección a 31 de diciembre de 2009 y actualizada a 31 de marzo de 2011, el Banco Valencia tenía pendiente de contabilizar en sus estados financieros a 31 de diciembre de 2010:

- Provisiones por deterioro de activos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias derivadas de los ajustes de inspección consecuencia del análisis individualizado de acreditados por importe bruto de 215 Millones de euros.
- También había pendiente de reclasificar a **Dudosos** operaciones que Banco Valencia había clasificado en Normal por importe **de 578 Millones de euros**. Reclasificaciones a **Subestandar operaciones que Banco Valencia había clasificado en Normal por importe de 100 Millones de euros**.

Estos ajustes pendientes de contabilizar eran conocidos por la entidad y su Consejo de Administración en noviembre de 2010, tal y como establece el Informe Complementario de 3 de diciembre de 2012. La no contabilización de estos saneamientos y ajustes pendientes suponía ya un incumplimiento de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre del Banco de España.



**28.01.2011. Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 de Banco Valencia y sociedades que integran el Grupo Banco Valencia. Informe de auditoría sin salvedades de fecha 31 de enero de 2011.**

A pesar de los significativos ajustes de inspección pendientes de contabilizar al cierre de las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2010 y del compromiso adquirido por el Consejo de Administración de BdV el mismo día 28 de enero de 2011, el Consejo de Administración formula las cuentas anuales individuales y consolidadas del citado ejercicio, cuyos datos más importantes son:

- El patrimonio neto consolidado alcanza la cifra de 1.278,53 Millones de euros. A nivel individual la cifra es de 1.193,21 Millones de euros.
- El resultado consolidado del ejercicio es de 60,62 Millones de euros, pese a que tiene pendiente de contabilizar ajustes brutos por importe 215 Millones de euros, que neto de su ajuste fiscal ascendería a 150,50 Millones de euros, utilizando el saldo de la provisión genérica que excede del 10% (36,36 Millones de euros), el importe pendiente de dotar contra la cuenta de resultados del BdV sería de 114,14 Millones de euros, convirtiendo la cuenta de resultados consolidada del ejercicio finalizado en 2010 en pérdidas por importe de -53,52 Millones de euros. El resultado individual del BdV del ejercicio es 83,93 Millones de euros, que tras el razonamiento anterior se convierte en pérdidas, igualmente, por importe de -30,21 Millones de euros.
- La entidad contabiliza como "Activos dudosos" un importe de 1.208,05 Millones de euros, cuando tiene pendiente de contabilizar a dudosos, por los ajustes de inspección, 578 Millones de euros, lo que provocaría incrementar significativamente la tasa de morosidad declarada.

Pese a los importantes saneamientos y reclasificaciones contables pendientes, el informe de Auditoría de las cuentas anuales consolidadas e individuales elaboradas por la firma Deloitte, S.L. y firmadas por el Sr. D. Miguel Monferrer el 31 de enero de 2011, no incorpora ninguna salvedad acerca de las citadas cuentas. Tampoco las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 recogía algún tipo de salvedad.

**04.02.2011. Remisión a Banco de España de acuerdos del Consejo de Administración del Banco de Valencia relativos a provisiones a realizar.**

El **4 de febrero de 2011**, Banco Valencia envía copia certificada al Banco de España del acuerdo del Consejo de Administración adoptado con fecha 28 de enero de 2011, mismo Consejo de Administración donde se formulaban, también, las cuentas anuales del 2010, donde se contemplaba entre los acuerdos:

- a) " ..El Consejo de Administración de Banco Valencia ha tomado el acuerdo como línea estratégica fundamental, de incrementar prudencialmente el nivel de dotaciones asociadas a determinadas carteras, sobre las cuales, previsiblemente,

se producirán deterioros futuros dado el entorno comentado. Adicionalmente se ha acordado dotar, sin ninguna dilación aquellos riesgos que lo requieran por razones objetivas o deterioro explícito, **en riguroso cumplimiento de lo establecido en el Anejo IX de la Circular 4/2004 y de toda la normativa aplicable vigente en cada momento....”**

- b) ...” se asume el compromiso de dotar todas las carteras deterioradas, en el sentido comentado en el párrafo anterior, **aunque no estén analizadas por la inspección del Banco de España. Para cubrir los objetivos fijados anteriormente se decide:**

**5. Continuar durante los años 2011 y 2012 con la línea estratégica prudencial de incrementar el nivel de dotaciones en torno a 200 Millones de euros, adicionales a las dotaciones por calendario, con cargo a los resultados de los mencionados ejercicios. Adicionalmente el Consejo de Administración se plantearía, en cualquier caso, la posibilidad de **realizar las ampliaciones de capital que sean convenientes** para mantener los ratios de solvencia por encima de los mínimos regulatorios exigidos por la Circular 3/2008 y acordes a las prácticas del sector...”.**

Es decir, a cierre del ejercicio 2010, el Consejo de Administración del BdV conecedor, tras las reuniones mantenidas con el Banco de España, de la existencia de falta de provisiones por, al menos, 215 Millones de euros llevó a cabo las siguientes acciones:

- Formuló las cuentas anuales individuales y consolidadas sin incluir las citadas provisiones, ni las reclasificaciones contables a dudosos y a subestándar, y
- Se comprometió a **no dilatar la clasificación como activos dudosos o subestándar de las carteras deterioradas y a incrementar el nivel de provisiones en torno a los 200 Millones de euros.**

Pese a estos compromisos, el BdV no cumplió, por tanto, con la aplicación de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre del Banco de España.

#### **04.02.2011. Fitch Ratings rebaja la calificación a Banco de Valencia a “BBB-“ desde “BBB”.**

El comunicado de Fitch indica que las calificaciones de incumplimiento del emisor a largo plazo se colocan por debajo del grado de inversión hasta “BBB-“debido a que estas calificaciones del Banco de Valencia siguen siendo presionadas por el continuo deterioro de la rentabilidad y la calidad de los activos en 2010 en el contexto de debilidad del entorno económico de España. También permanece la financiación mayorista, la cual le resultará difícil reducir dada la competencia intensa por los depósitos de la clientela minorista.

## **21.02.2011. Hecho relevante de BFA sobre su intención de mantener la participación en Banco Valencia.**

BFA comunica el siguiente hecho relevante “El Banco comunica, a los efectos de lo previsto en el artículo 82 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, su intención de mantener su participación y ejercer sus derechos políticos en Banco de Valencia”. Este hecho relevante es continuación del remitido el 30 de diciembre de 2010 donde se especificaba que “la cesión a BFA, S.A de los derechos políticos inherentes a la participación de Bancaja en Banco de Valencia, S.A, que actualmente es del 38,4% implica la toma de control sobrevenida del Banco de Valencia, S.A,”. Recordar, que en este momento, BFA sigue siendo la matriz responsable de la integración global del BdV en el grupo BFA/Bankia, a través de Bancaja Inversiones, SA (BISA)

## **03.2011.Informe de PriceWaterhouseCoopers (PwC) sobre el Diagnóstico financiero del Banco Valencia y de la operación corporativa planteada. Conclusiones actualizadas a 25 de mayo de 2011 (en la información aportada por el Grupo BFA/Bankia el día de 9 de mayo de 2014 no aparece la firma del socio responsable del informe)**

El citado Informe dentro del alcance del trabajo manifiesta el comienzo del trabajo “documento de trabajo incluye **las conclusiones preliminares de nuestro trabajo que se ha desarrollado a lo largo de 4 semanas que comenzaron el 4 de abril de 2011**, así como la actualización de dichas conclusiones en base a nueva información o modificaciones a la información previamente facilitada, recibida hasta el 25 de mayo de 2011. Hemos realizado el trabajo de campo en la sede de Banco de Valencia. Dentro de los aspectos relevantes mencionados por el informe se fija como metodología y criterios de pérdida esperada los “alineados con los análisis previos realizados para el Grupo Bankia”. El documento incluye tanto las conclusiones preliminares trasladadas a BdV el 28 de abril de 2011, así como las conclusiones actualizadas al 25 de mayo de 2011. Las principales áreas de revisión son: inversión crediticia, cartera de participadas, activos inmobiliarios y liquidez, partiendo de los estados financieros a 31 de diciembre de 2010. Según indica el informe, las conclusiones **actualizadas con la información aportada a 25 de mayo de 2011** ofrece los siguientes datos cuantitativos:

- La pérdida esperada correspondiente a la inversión crediticia se fija en un rango entre 1.164 y 1.449 Millones de euros, de la que, no está provisionada entre 762 y 1.047 Millones de euros.
- La pérdida esperada correspondiente a los activos inmobiliarios se fija en un rango entre 330 y 375 Millones de euros, de la que, no está provisionada entre **110 y 155 Millones de euros**.

Si cogemos los extremos inferiores, la pérdida esperada no provisionada alcanza la cifra de 872 Millones de euros. Los extremos superiores suman 1.202 Millones de euros. Dentro de la pérdida esperada correspondiente a la inversión crediticia se incluyen los correspondientes a grandes riesgos analizados correspondientes a grupos, tales como el grupo **Soler (Kalite Desarrollo, SA)**, **Grupo Ramón Salvador (Hábitat 2018,SL)**, **Grupo Calabuig**, **Grupo Garcia**

**Meroño ( Inversiones en Resorts Mediterráneos), operaciones que posteriormente son calificadas por la Inspección del Banco de España como “operaciones de importe elevado, riesgo inherente elevado y carentes de racionalidad económica”.** Además de los datos cuantitativos, el Informe dentro de las conclusiones preliminares a 28 de abril ofrece graves deficiencias cualitativas en la gestión, evaluación, seguimiento y contabilización adecuada a la normativa del riesgo crediticio, en particular en el área de la revisión individualizada de grandes riesgos, indica:

- “Históricamente, el Banco Valencia no ha aplicado la política de clasificar y provisionar activos por razones distintas de la morosidad y subestándar.” y
- “las provisiones contables constituidas por BdV para determinados acreditados/grupos de riesgos son inferiores a las pérdidas esperadas consideradas por el Grupo Bankia en el marco de su combinación de negocios”.

En consecuencia, este informe pone de manifiesto 2 hechos significativos: por un lado el conocimiento que de la situación de deterioro de la cartera crediticia del BdV tenían que tener **directivos de primer nivel del Grupo BFA/Bankia**, así como de la pérdida no provisionada y por otro lado, el importe de la pérdida no provisionada la cual cogiendo el rango inferior suma **872 Millones de euros, importe muy similar a importe del déficit de provisiones (819 Millones de euros)** indicado por el Banco de España en su informe complementario de 3 de diciembre de 2012.

### **24.03.2011. La agencia de calificación Moody’s rebaja la calificación por debajo del grado de inversión.**

Lo que significa una bajada del rating a bono basura e implicó, según el Informe Complementario de 3 de diciembre de 2012 del Banco de España, una primera salida de depósitos por importe de 647 Millones de euros, mayor parte fondos de titulización para los que la entidad dejaba de ser elegible.

### **26.03.2011. Aprobación por la Junta General de Accionistas de las cuentas anuales del ejercicio 2010.**

En dicha fecha consta como punto primero del orden del día el “Examen y aprobación, en su caso, de la gestión social, cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado, referido todo ello al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2010”. La cuentas anuales formuladas y presentadas por el Consejo de Administración se aprueban finalmente, **pese a** que entre el momento de la formulación de cuentas (28 de enero de 2011) y la aprobación de las cuentas anuales por la Junta General (26 de marzo de 2011) hubo un nueva reunión, tal y como establece el Informe Complementario de 3 de diciembre de 2012, con fecha de 9 de marzo de 2011 donde se indica de nuevo que “la entidad conocía desde esa fecha los ajustes pendientes”.

Es decir, el Consejo de Administración presenta unas cuentas anuales, en especial, unas cuentas de resultados individual y consolidada positivas cuando la realidad, teniendo en cuenta los ajustes pendientes de contabilizar, es bien distinta.

### **31.03.2011. Datos del primer trimestre del ejercicio 2011 publicados con fecha de 28 de abril de 2011.**

El 28 de abril de 2011 se publica el informe financiero trimestral correspondiente al primer trimestre del ejercicio 2011, el cual destaca como reseñas principales los siguientes datos:

- El resultado neto consolidado del Grupo del BdV alcanza la cifra de 13,4 Millones de euros, obteniendo cifras positivas en todas las líneas anteriores de la cuenta de resultados.
- La cifra de activos dudosos es de 1.288,89 Millones de euros. El ratio de morosidad se sitúa en el 6,33% siendo el nivel de cobertura de esta morosidad del 85,76%.
- El patrimonio neto alcanza la cifra de 1.285 Millones euros. Los recursos propios computables declarados eran de 1.650 Millones de euros con una ratio de solvencia en el 10,2%.

Por tanto, tres meses después de la formulación de las cuentas del ejercicio 2010, el Consejo de Administración del BdV continúa sin incorporar a las cuentas del primer trimestre del ejercicio 2011 los ajustes pendientes, no contabilizando en sus cuentas anuales publicadas, tal y como indica el Informe Complementario del 3 de diciembre de 2012 las operaciones dudosas y subestándar por importe de 578 y 100 Millones de euros respectivamente.

De la misma forma, si contabilizamos en este cierre trimestral, los saneamientos pendientes brutos por importe 215 Millones de euros, que neto de su ajuste fiscal ascendería a 150,50 Millones de euros, utilizando el saldo de la provisión genérica que excede del 10% (36,36 Millones de euros), el importe pendiente de dotar contra la cuenta de resultados del BdV sería de 114,14 Millones de euros, convirtiendo el resultado consolidado del ejercicio positivo de 13,4 Millones de euros publicado el 28 de abril en pérdidas de -100,74 Millones de euros.

### **31.03.2011. Actualización de visita de inspección y ampliación del alcance de la inspección. Trabajos de actualización entre mayo y junio de 2011 mediante inspecciones in situ.**

Dentro del proceso de seguimiento continuado en que se encontraba el Grupo Bancaja y su participada Banco de Valencia, SA actualizándose a 31 de marzo de 2011 los ajustes resultantes a las operaciones calificadas en el curso de la inspección referida a 31 de diciembre 2009, revisándose los grandes acreditados, refinanciaciones, compras de activos y participadas inmobiliarias. Revisándose posteriormente los procedimientos de recobro y mejora de las garantías de la cartera crediticia, la situación de la liquidez y la actividad con las acciones propias, y realizándose un análisis cualitativo de las diferentes carteras agrupadas por atributos homogéneos.

El informe resumen de 3 de diciembre de 2012 (se refiere al informe de 21 de julio de 2011) elaborado por la Inspección del Banco de España pone de manifiesto los resultados cuantitativos de tales trabajos de inspección que arroja las siguientes cifras a fecha de **balance de 31.03.2011**:

Incremento Millones de euros	Reclasificaciones a Dudosos	Reclasificaciones a Subestándar	Dotaciones
Mayores acreditados	577	112	<u>215</u>
Análisis de atributos de los acreditados	141		223
Análisis de promotores		190	87
Análisis de segmentado		1.132	170
<b>Suma</b>	<b>718</b>	<b>1.434</b>	<b>695</b>
Deterioro de participadas y compras de activos			124
Total deterioros			<b>819</b>

En consecuencia, la tasa de mora y su cobertura con fondos de insolvencia a 31 de marzo de 2011 declaradas por el Banco de Valencia, SA era 6,83% y del 18,8%, pasaba a ser, considerando los resultados de la inspección del 10,67% y del 28,1%, respectivamente.

Por tanto, los trabajos de la Inspección del Banco de España que se volvieron a actualizar a 31 de marzo de 2011 de la inspección realizada sobre estados a 31 de diciembre de 2009 pusieron de relieve que Banco Valencia no había contabilizado a aquella fecha (31 de marzo de 2011) y por ende a 31 de diciembre de 2010 tampoco, operaciones dudosas y subestándar por importe de 578 Millones de euros y 100 Millones de euros, respectivamente y que presentaban un déficit de provisiones. El total de deterioros pendientes de contabilizar hasta llegar a los 819 Millones de euros fueron consecuencia de la ampliación de la revisión a otros aspectos de la inversión crediticia que fueron puestos de manifiesto a 31.03.2011.

### **28.07.2011. Escrito del Banco de España sobre el incumplimiento sobrevenido de los límites de concentración.**

La Dirección General de Supervisión del Banco de España envía escrito al Banco Valencia informando de la **“discrepancia detectada entre el perímetro de grupo económico declarado por la entidad y el calculado por el Banco de España.** De esta forma, los riesgos mantenidos frente a entidades no consolidadas del propio grupo económico alcanzan el 41% de los recursos propios de la entidad de crédito, superando el límite del 25% fijado en el artículo 63 del Real Decreto 216/2008 de 15 de febrero, según redacción dada por el Real Decreto 771/2011, de 3 de junio.”

“En cumplimiento del artículo 75 del Real Decreto 216/2008, deberán presentar en el plazo de un mes un programa en el que se concreten los planes para retornar al límite de concentración de riesgos. Dicho programa deberá ser aprobado por este Banco de España, que podrá incluir las modificaciones o medidas adicionales que considere necesarias para garantizar el retorno a los niveles mínimos de recursos propios exigibles.”.

### **01.08.2011. Documento denominado “Banco de Valencia. Escenarios Financieros 2011-2013. Resumen Ejecutivo” elaborado por Banco de Valencia.**

Se ha aportado al sumario el citado documento, que según consta en la contestación dada por el Grupo BFA/Bankia con fecha de 9 de mayo de 2014, dentro del punto 21, fue elaborado por la propia entidad, es decir, BdV. Este documento que consta de 11 páginas, y que en su parte superior incorpora la mención manuscrita “Informe provisional (sujeto a cambios), menciona en el apartado de “antecedentes” que es objeto de revisión por parte no solo de BdV sino también de la Dirección de Participadas de Bankia, contiene las siguientes conclusiones principales:

- PriceWaterhouseCoopers presentó en mayo de 2011 las conclusiones de un ejercicio de diagnóstico financiero de BdV, con un análisis de la pérdida esperada.
- Con el objetivo de fijar el importe de la ampliación de capital necesaria, el documento realiza varios escenarios diferentes, en función de los niveles de morosidad en el periodo 2011-2013, desapalancamiento del balance para cubrir necesidades de liquidez en 2012 y registro de dotaciones para insolvencias 2011-2013. En el escenario extremo con una mora del 12,50%, el nivel de dotaciones en los ejercicios 2011-2013 sería de 817,8 Millones de euros mientras que en el escenario intermedio las cifras serían de 10% y 604,6 Millones de euros.
- Considerando el escenario extremo y sus hipótesis, el documento, considera necesario una ampliación de capital a suscribir de 250 Millones de euros, identificándose 2 tramos: a) el tramo institucional, donde Bancaja Inversiones (39,2%) suscribiría hasta 98 Millones de euros y los accionistas de referencia de BdV (20%) hasta 50 Millones de euros y un b) tramo minorista, hasta 50 Millones de euros más desembolsos adicionales por 30-35 Millones de euros destinados a la compra de derechos de suscripción preferente. Se proponía, igualmente, un precio de emisión de 0,67 euros/acción, equivalente a aplicar un descuento del 75% sobre el valor en libros pre-ampliación, en línea con los descuentos aplicados por Bankia.

### **02.09.2011 Nota Interna denominada “Comentarios al documento Banco de Valencia Escenarios Financieros 2011-2013. Resumen Ejecutivo” elaborado por el Grupo BFA/Bankia.**

Según la documentación entregada el día 9 de mayo de 2014, este documento es una nota interna sobre el informe anterior (Banco de Valencia. Escenarios Financieros 2011-2013. Resumen Ejecutivo”, el cual estaba dirigido a la Dirección General Financiera y de Riesgos del Grupo BFA/Bankia. Como consideraciones y conclusiones de la nota interna extraemos las siguientes:

- La ampliación de capital planteada no obedece a criterios de aportación de valor al accionista, ni tampoco a un plan estratégico futuro como entidad autónoma sino a solventar una situación de debilidad del BdV y a un diferimiento de la afloración de esta debilidades mediante el apoyo financiero del Grupo BFA/Bankia.

- Esta nota interna de “comentarios”, pone en duda igualmente el importe de la ampliación de capital planteada (250 Millones de euros), ya que puede ser consumida por las pérdidas del BdV en los próximos 2 semestres. Destacando que el potencial **saneamiento estimado sería entre 800 y 900 Millones de euros**.
- Igualmente, la nota interna pone en cuestión la comparativa, que hace el documento anterior, **entre BdV y el Grupo BFA/Bankia** ya que aquella considera que:
  - a) “La estructura de balance, tipología de activos y saneamientos de BdV no es comparable con las del Grupo Bankia (saneado) sino en el mejor de los casos, por trayectoria histórica y políticas aplicadas, **con las de Bancaja (sin sanear)**.”
  - b) “El equity history” y plan estratégico de BdV y del Grupo Bankia no son comparables por lo que no sería de aplicación la referencia a la comparación del descuento a aplicar en la fijación del precio de la acción por lo que el descuento solicitado por los inversores podría ser mayor que el aplicado a Bankia”.
- Critica y pone en duda la realidad de algunos datos, así como la ocurrencia determinadas hipótesis que plantea el documento, en especial, la nota interna expresa en relación a los niveles de morosidad de BdV que “teniendo en cuenta los datos reales a junio,,,y dada la similitud en la base de clientes y en las políticas comerciales y **de concesión con Bancaja, la morosidad real actual de BdV podría situarse en el 9%**”. Recordar que en la presentación de resultados a 30 de junio de 2011 la entidad declaraba una tasa de mora oficial de 6,99%.

En conclusión, esta nota interna interpretativa elaborada por la Dirección General Financiera y de Riesgos de Bankia pone de manifiesto, la fijación y evaluación por parte de la Dirección General Financiera y de Riesgos de Bankia de los saneamientos no contabilizados por parte de BdV alcanzándose una cifra de entre “ 850-900 Millones de euros” .

**30.09.2011. Estados Financieros Intermedios Consolidados Resumidos y Notas explicativas a los mismos. Informe de Auditoría dirigido a los Accionistas de Banco de Valencia por encargo de los Administradores provisionales (FROB). Fecha del informe de auditoria es del 10 de febrero de 2012.**

Tras la decisión de la Comisión Ejecutiva del Banco de España adoptada el 21 de noviembre de sustitución provisional del órgano de administración de BdV y la designación del FROB como su Administrador provisional, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del art. 7 del Real Decreto-Ley 9/2009, los nuevos Administradores del BdV llevan a cabo las siguientes actuaciones:

- la publicación de un hecho relevante el 23 de noviembre de 2011 donde se especifica 2 circunstancias fundamentales; por un lado, la recepción de un escrito de requerimientos del Banco de España con fecha de 17 de noviembre de 2011 tras la inspección realizada sobre los estados a 31 de marzo de 2011, con alcance limitado al análisis de grandes acreditados, refinanciaciones, compras de activos, y participaciones inmobiliarias, así como a los procedimientos de recobro y mejora de las garantías de la



cartera crediticia, situación de liquidez, actividad con acciones propias y el análisis cuantitativo de la cartera crediticia por atributos homogéneos, y por otro lado, se cuantifica en el citado escrito el importe bruto del déficit de provisiones en 562 Millones de euros, indicándose, además, que dicho déficit podría ser mayor a resultas de las conclusiones que BdV debe extraer sobre las potenciales pérdidas del resto de la cartera crediticia no analizada individualmente. El déficit de provisiones deberá cargarse contra resultados. Consecuencia de lo anterior, el FROB se compromete a una ampliación de capital de 1.000 Millones de euros y una línea de crédito de 2.000 Millones de euros con el objetivo de estabilizar y garantizar la operativa normal del BdV, y además,

- la publicación de un hecho relevante el 14 de diciembre de 2011 donde los nuevos administradores indican que la “reestructuración va a motivar cierta demora en la divulgación de la información intermedia de gestión relativa al tercer trimestre de 2011, consecuencia de los trabajos de auditoría encargados sobre dicha información. No obstante lo anterior, y teniendo siempre como objetivo fundamental la difusión de información exacta y transparente al mercado, BdV pondrá todos los medios a su alcance para completar este procedimiento cuanto antes, estimando su publicación no más tarde del 10 de febrero de 2012”.
- el 10 de febrero de 2012, se publican los Estados Financieros Intermedios Consolidados resumidos y el informe de auditoría a 30 de septiembre de 2011, siendo los datos más significativos:

i) **el Grupo de BdV** obtiene en los 9 primeros meses del ejercicio 2011 un resultado consolidado negativo de – 901,17 Millones de euros, frente al resultado positivo del primer semestre de 2011 de 5,73 Millones de euros declarados por los antiguos administradores del BdV. El resultado negativo atribuido al Grupo es de – 876, 44 Millones de euros, frente al resultado positivo atribuido al grupo de 16,74 Millones de euros declarados por los antiguos administradores a 30 de junio de 2011.

ii) **este incremento significativo, 907 Millones de euros**, de las pérdidas es consecuencia, como expresa la Nota explicativa 1.2, del hecho que “los Administradores provisionales han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas resumida del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2011, el resultado del cambio en las estimaciones de las dotaciones a provisiones y pérdidas por deterioro que se han producido en el ejercicio 2011, en relación, fundamentalmente, con las financiaciones y activos recibidos en pago de deudas relacionadas con el sector inmobiliario,,,”. **Los nuevos administradores**, basándose en el escrito de **requerimientos del 10 de noviembre del Banco de España**, continua expresando la Nota, adecuan los citados estados financieros intermedios consolidados resumidos a 30 de septiembre de 2011 a los conclusiones del Banco de España.

iii) **dentro de las pérdidas por deterioro** registradas para la cobertura del riesgo de crédito, la dotación con cargo a resultados del ejercicio a 30 de septiembre de 2011 alcanza la cifra de **947,06 Millones de euros**, frente a los 204,98 Millones imputados por los anteriores administradores al cierre de junio de 2011, lo que supone un incremento de dotaciones con

cargo a resultados de 742,08 Millones de euros que incluye, en su caso, el déficit de provisiones por un importe bruto de 562 Millones de euros indicado en el escrito de requerimientos del Banco de España más otras dotaciones.

De forma adicional, los nuevos administradores, según indican los estados financieros, realizan una dotación por “Deterioro de activos” por importe de 171,08 Millones de euros correspondiente al epígrafe “Resto de activos-Existencias” de los balances consolidados resumidos que incluye, principalmente, las existencias del negocio inmobiliario del Grupo, así como existencias por operaciones de adquisición de activos realizadas con el objeto de cancelar determinadas operaciones crediticias con el Banco. Dichas existencias se corresponden, mayoritariamente, a *terrenos y solares*. En la evaluación de las pérdidas por deterioro de estos activos se han seguido criterios de máxima prudencia, en concreto, para aquellos terrenos y solares para los cuales no existe un plan urbanístico aprobado y en marcha, su valoración ha sido de suelo rústico.

En resumen, los incrementos correspondientes a las dotaciones por cobertura del riesgo de crédito y de las existencias-resto de activos suman **un importe bruto de 913 Millones de euros.**

- **los activos deteriorados-inversión crediticia a 30 de septiembre de 2011 alcanzan la cifra de 2.763,96 Millones de euros** mientras que a 31 de diciembre de 2010, los antiguos gestores contabilizaban, tan solo, 1.184,51 Millones de euros, por tanto, los administradores provisionales reexpresan al alza esta partida del balance en consonancia con el **escrito de requerimientos del Banco de España**, que cifraba las reclasificaciones consecuencia del análisis individualizado a activos dudosos en 577 Millones de euros y a activos subestándar por importe de 112 Millones de euros y reclasificaciones a activos dudosos y subestándar a partir de las características y atributos que incorporan los ficheros informáticos por importe de 141 y 1.132 Millones de euros.

- los fondos propios a 30 de septiembre de 2011 se reducen hasta 341 Millones de euros desde los 1.224 Millones declarados a 31 de diciembre de 2010. En junio de 2011, los antiguos administradores declaraban unos fondos propios de 1.238,27 Millones de euros.

Por tanto, los nuevos administradores del BdV, reexpresan económicamente los estados intermedios declarados hasta el 30 de septiembre de 2011, dotando de una vez y de forma prospectiva los ajustes correspondientes al escrito de requerimientos del Banco de España enviado con fecha de 10 de noviembre de 2011 y correspondiente a datos a 31 de marzo de 2011, los cuales no habían sido incorporados de forma fiel y adecuada a los estados financieros publicados hasta ahora por parte de los antiguos administradores del BdV.

### **01.10.2011. Reclasificación contable de la participación en Banco de Valencia a “Activos no corrientes en venta” por parte de BFA.**

La contestación dada por la entidad el 9 de marzo de 2014 indica que:

- “Fue una decisión adoptada por el Presidente Ejecutivo, una vez que el Director General Financiero y de Riesgos traslada que el Banco de España ha tomado conocimiento del planteamiento de la desconsolidación.”

- Se anexa también en la contestación un “Informe de gestión sometido al Consejo de Administración de BFA en sesión de 20 de noviembre de 2011”. En el mismo se recoge lo siguiente:
  - a) “A lo largo del mes de octubre se han  dado las circunstancias que recomiendan la actualización del tratamiento contable de la participación financiera que Banco Financiero y de Ahorros mantiene en Banco de Valencia a través de Bancaja Inversiones. Con efectos **1 de octubre** se ha procedido a registrar la participación financiera en el Banco de Valencia en el epígrafe de “Activos no corrientes en venta – Entidades Asociadas”. Este tratamiento ha sido compartido con el Regulador y los auditores.
  - b) Por ello, las variaciones en las distintas masas de balance y cuenta de resultados del periodo se encuentran afectadas por esta circunstancia.”

En las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 de Bancaja Inversiones, S.A (BISA) formuladas el 21 de marzo de 2012 por un nuevo Consejo de administración donde están presentes los señores: D. Manuel Lagares, D. Ildefonso Sanchez Barcoj, D. Sergio Dura, D. Carlos Stilianopoulos, D. Manuel Galarza, D. Fernando Manzanedo, entre otros, procedentes del Grupo BFA/Bankia exponen en el apartado 6 de las cuentas anuales “Activos no corrientes mantenidos para la venta” que “durante el ejercicio 2011, la Sociedad tras examinar y considerar determinados hechos o circunstancias (la capacidad práctica de gestión sobre BdV, así como la vocación inversora y la estrategia del Grupo BFA) que afectaban al ejercicio de los derechos políticos, al margen de la intención de ejercerlos y la capacidad para llevarlo a cabo, procedió a reclasificar la participación en BdV, S.A al epígrafe “ Activos No corrientes mantenidos para la venta”, y por tanto, dicha entidad quedó fuera del grupo de consolidación, en los términos que se definen en el Código de Comercio, calificándose así como una participación financiera disponible para la venta”.

En las citadas cuentas anuales del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2011 y formuladas por el Consejo de Administración de esta última el día 21 de marzo de 2012, Bancaja Inversiones, SA (BISA) obtiene unas pérdidas de **1.634,33 Millones de euros frente a unas ganancias en el ejercicio 2010 de 133,6 Millones de euros**, este incremento de las pérdidas en más de 1.767,93 Millones de euros se debe, fundamentalmente, a la corrección por deterioro de los “Instrumentos Financieros” en el apartado 5 de la memoria por importe de 1.751,79 Millones de euros, correspondiente al **saneamiento de la participación en el BdV**.

Ni el informe de gestión que se acompañó al Consejo de Administración de BFA el 21 de noviembre de 2011 ni la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 de BISA ni la contestación dada por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014, **explican que hechos o circunstancias han cambiado o han variado entre el momento del control sobrevenido de BFA sobre BdV y el indicado 1 de octubre**, así:

- no hay cuestiones significativas que se permita afirmar que ha variado la capacidad práctica de gestión, tales como planes estratégicos aprobados por el Consejo de

Administración del BdV que hubiesen permitido variar o cambiar la estrategia del Grupo BFA/Bankia con respecto al BdV.

- Tampoco hay circunstancias que permitan concluir que ha habido variaciones en la vocación inversora del Grupo BFA/Bankia sobre BdV dado que entre el hecho relevante publicado el 21 de febrero de 2011 de “intención de mantener la participación y ejercer sus derechos políticos en BdV” y el 1 de octubre de 2011 no consta ninguna decisión adoptada por órgano competente que manifieste una intención diferente.

Por ello, esa reclasificación contable y su consecuente desconsolidación es contraria a la norma 34ª de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre del Banco de España. Desde un punto de vista de gobierno corporativo, ver el apartado anterior 2.4)

### **07.10.2011. Nombramiento de nuevo Consejero Delegado de Banco de Valencia.**

Mediante hecho relevante el Consejo de Administración del Banco de Valencia, S.A., en su sesión extraordinaria, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, nombra Consejero Delegado a D. Aurelio Izquierdo Gómez en sustitución de D. Domingo Parra Soria firmado por el Secretario del Consejo, D. Eugenio Mata Rabasa.

### **28.10.2011 Dimisión del Presidente del Banco de Valencia S.A. D. Jose Luis Olivas Martínez.**

Mediante hecho relevante el Presidente de BdV S.A. **D. Jose Luis Olivas Martínez**, presenta su dimisión al cargo de Presidente y Consejero en representación de Bancaja, siendo elegido para sustituirle en el cargo actual Consejero Delegado del Banco a D. Aurelio Izquierdo Gómez, quien lo ejercerá como Presidente Ejecutivo.

### **31.10.2011. Escrito del Banco de España al nuevo Presidente, Consejero Delegado del Banco Valencia sobre compromisos no asumidos por el Consejo de Administración de Banco Valencia.**

Se remite al nuevo Presidente del Banco de Valencia, señor Izquierdo, por parte de la Dirección General de Supervisión del Banco de España, una comunicación donde se hace constar de forma expresa los siguientes hechos significativos:

- “Con motivo de su reciente nombramiento como Presidente del Banco de Valencia queremos reiterarle que la situación del **Banco de Valencia es muy delicada** como entidad individual, pues presenta un **importante deterioro de la cartera de inversión crediticia**, situación preocupante de liquidez y una insuficiente generación de recursos de manera recurrente.”
- “Como sabes, desde hace tiempo, han sido frecuentes las reuniones mantenidas por nuestra parte con el anterior Presidente (señor Olivas), en un caso con el Vicepresidente y con los gestores de la entidad, así como con diferentes

**representantes de BFA y de Bankia**, encuentros en los que se ha comentado la fragilidad de la entidad y sin que hasta la fecha se hayan adoptado las medidas necesarias para enderezar la situación”.

- “En la reunión del Consejo de Administración del Banco (Banco Valencia, SA), del pasado 28 de enero de 2011, comunicada al Banco de España por Carta el 4 de febrero de 2011, la entidad se comprometía a llevar a cabo diversas medidas: a realizar 200 Millones de euros de dotaciones adicionales derivadas del calendario de provisiones y establecer un plan de contingencia en el caso de que la evolución de la entidad no fuera la esperada en sus proyecciones; y, en cualquier caso, plantear la necesidad de reforzar su capital. Hasta la fecha estos anuncios no se han materializado, mientras que continúa deteriorándose la situación de liquidez, aumentan las necesidades de saneamiento de la entidad y, en consecuencia, se deteriora su solvencia”.

“ .... Estamos a la espera de recibir en muy pocos días un plan realista donde se fijen las medidas necesarias para recomponer la situación del Banco de Valencia y el apoyo que a dicho Plan prestará BFA- Bankia, y te pedimos el máximo esfuerzo para evitar demoras en su entrega”.

### **07.11.2011. Escrito de contestación del nuevo Presidente, Consejero Delegado de Banco Valencia, Sr Aurelio Izquierdo, dirigido al Banco de España reconociendo la nula viabilidad del Banco Valencia.**

Contestación del nuevo Presidente y Consejero Delegado del Banco Valencia, Sr. Izquierdo Gómez, a la comunicación anterior de la Dirección General de Supervisión del Banco de España, donde se indica expresamente lo siguientes hechos:

- “ ... *mi llegada como primer ejecutivo de Banco Valencia S.A, se produce como consecuencia del cese de su anterior Consejero y Consejero Delegado en la reunión de su Consejo de Administración del pasado día 7 de octubre, a propuesta de los consejeros representantes del principal accionista y matriz del grupo al que pertenece Banco Valencia, razón por la que he dejado mis responsabilidades como Director General de Negocio de Bankia y como Director General de Bancaja.*
- “ ... Aunque no dispongo aún de un conocimiento absoluto de su situación, coincido plenamente con la opinión que me transmites en tu escrito. En este sentido, las reuniones mantenidas con Banco España y miembros del equipo del Grupo BFA han sido clarificadoras”. Al margen de las reuniones mantenidas anteriormente por Banco de España con el Presidente y gestores de Banco Valencia, así como representantes de BFA, **que no han fructificado en acciones específicas de Banco Valencia** para resolver los temas indicados, quiero manifestarle mi total compromiso para clarificar lo antes posible la situación del Banco Valencia, SA “.

- **“Acabamos de realizar en Banco Valencia, con conocimiento de BFA, y con el apoyo de PricewaterhouseCoopers, un diagnóstico de la situación de Banco Valencia, que hemos hecho seguir al equipo de inspección de Banco de España. Este diagnóstico, no hace más que incidir en la situación de dificultad de Banco Valencia y en su **nula viabilidad como Entidad independiente en su gestión**, siendo necesario abordar un importante proceso de recapitalización, que no podrá por sí solo y que necesitará, sin duda, **la implicación de BFA**, tanto en su diseño como en su ejecución”.**
- “En relación a la reunión del Consejo del Banco Valencia del 28 de enero de 2011 a la que haces referencia y en la que lógicamente no estuve, desconocía hasta hace bien poco los compromisos asumidos por el Banco Valencia con Banco de España, en relación con ésta u otras reuniones o comunicaciones habidas. En la última reunión mantenida con el equipo de inspección de Banco de España, en la cual estaban presentes profesionales del Grupo BFA, se ha considerado, de común acuerdo, registrar las dotaciones antes del cierre del ejercicio, una vez definido el plan que deberá abordar y comunicar el Banco de Valencia. Por otra parte, he tenido conocimiento del requerimiento de fecha 28 de julio de 2011 sobre delimitación del grupo económico propio e incumplimiento sobrevenido de los límites de concentración que el anterior equipo gestor de Banco Valencia no había contestado y que paso a contestaros en la carta que remito junto con la presente”.

Por tanto, el nuevo Presidente y Consejero Delegado de BdV indica como idea fundamental que Banco de Valencia era inviable fuera del ámbito protector del Grupo BFA/Bankia consecuencia de los ajustes y saneamientos pendientes de anotar contablemente en los estados contables de BdV.

Resulta, sin duda, paradójico que el Sr. Aurelio Izquierdo afirme en relación con la situación problemática en que se encuentra el BdV que “... ***Aunque no dispongo aún de un conocimiento absoluto de su situación,***”. Como se ha indicado al principio, el BdV viene integrándose globalmente en el consolidado del Grupo Bancaja desde el año 1994, pero además **el Sr. Izquierdo era miembro del Consejo de Administración de Bancaja Inversiones, S.A (BISA)**, sociedad que ostenta la participación directa del 38,4% en el BdV, tal y como se establece en las cuentas anuales de los ejercicios 2009 y 2010. También era miembro del Consejo el Sr. Miguel Angel Soria, Director de Auditoría Interna del Grupo BFA/Bankia.

### **07.11.2011. Hecho relevante del Banco de Valencia comunicando al mercado la inspección abierta del Banco de España.**

Con fecha 7 de noviembre publica BdV publica un hecho relevante firmado por el Interventor General de la entidad, Sr. Juan Ignacio Hernández Solanot, el cual expresa “que ante las proceso de culminación de la inspección ordinaria que actualmente mantiene abierta Banco de España, no siendo posible determinar en estos momentos las necesidades de recapitalización y/o saneamiento requeridas como resultado dicha inspección”.

Este hecho agravó, aun más la situación de liquidez y la propia estabilidad de la entidad.

### **07.11.2011 Suspensión de la negociación de Banco de Valencia.**

La Comisión Nacional del Mercado de Valores decide **suspender cautelarmente**, con efectos inmediatos, al amparo del artículo 33 de la ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la negociación del Banco de Valencia, en los siguientes mercados:

- en las Bolsas de Valores y en el Sistema de Interconexión Bursátil, de las acciones y otros valores que puedan dar derecho a su suscripción, adquisición o venta y
- en AIAF, Mercado de Renta Fija, SA, de sus emisiones de Renta Fija, por concurrir circunstancias que pudieran perturbar el normal desarrollo de las operaciones sobre los citados valores.

### **10.11.2011. Escrito de requerimientos de la Comisión Ejecutiva del Banco de España.**

Se remite a la entidad por parte de la Comisión Ejecutiva del Banco de España escrito de requerimientos dentro del proceso de seguimiento continuado en el cual se encontraba el Grupo Bancaja y su participada BdV consecuencia de la visita de inspección a este banco limitada en principio al análisis de los grandes acreditados, refinanciaciones, compras de activos y participadas inmobiliarias y que posteriormente se amplió la visita de inspección a otros aspectos, tales como un análisis cualitativo de las diferentes carteras agrupadas por atributos homogéneos, **actualizando todos los datos a 31.03.2011**. Añadía el escrito de requerimientos como una grave deficiencia cualitativa que “las actuaciones realizadas se llevaron a cabo con un **elevado grado de dificultad** por presentar los **ficheros informáticos** que servían de base para el análisis de la inversión crediticia numerosas deficiencias y errores”

Dicho escrito de requerimientos consta de cuatro (4) requerimientos, destacándose los siguientes de forma resumida:

#### **Primer requerimiento:**

- Respecto al análisis individual de acreditados restan todavía por reclasificar a activos dudosos riesgos por un total de 577 Millones de euros y a activos subestándar por 112 Millones de euros. El déficit de provisiones específicas necesario se eleva a 215 Millones de euros.
- El cálculo de **reclasificaciones y dotaciones**, a partir de las características y atributos que incorporan los ficheros informáticos de los inventarios de operaciones crediticias da como resultado unas reclasificaciones a activos dudosos por 141 Millones de euros y déficit de provisiones específicas por otros 223 Millones de euros.
- Se ha identificado un tramo residual en el análisis segmentado de la inversión crediticia que sería necesario reclasificar a la categoría de subestándar, cuyo importe se sitúa en **1.132 Millones de euros y cuya probabilidad de pérdida ha de ser estimada por la entidad**.

### Segundo requerimiento:

- En la revisión efectuada se observó que, en numerosos casos, la prórroga o **reinstrumentación** de las operaciones de riesgo crediticio se ha concebido como una **solución de un problema contable**, y no como una medida de gestión que permita mejorar las opciones de recobro y recuperación de las operaciones crediticias. Así se han refinanciado operaciones o reestructurado deudas de acreditados con aplazamientos de vencimientos sin que, en la mayoría de las ocasiones, se aportaran siquiera un plan de negocio consistente ni garantías adicionales efectivas, distintas de la superposición de las previamente existentes.

Como resultado de la revisión efectuada de los procedimientos de contabilización de las adjudicaciones y compras de activo en pago de deudas realizadas por la entidad, en algunas de ellas consecuencia de las refinanciaciones comentadas anteriormente, y contabilizadas en el banco o en sus sociedades instrumentales, se ha considerado que existen deterioros no contabilizados por 124 Millones de euros.

### Tercer requerimiento:

- Sin contar con la aprobación de los órganos de administración del banco ni ser sometidas a control por comité alguno, se ha venido realizando una **desproporcionada operativa con acciones propias** en los últimos ejercicios, produciendo daños patrimoniales a la entidad. El quebranto por esta actividad en lo que llevamos del **ejercicio 2011 ha sido de 63 Millones de euros**. Dicha operativa representa más del 10% del total de la contratación en el mercado continuo durante el 28% de los días hábiles del periodo comprendido entre enero de 2008 y mayo de 2011, siendo incluso superior al 20% en el 8% de los días. Tras la supresión de la misma, la ratio entre la cotización y su valor teórico contable **ha pasado de 1,33 a 0,31**.

### Cuarto requerimiento:

- En cuanto a la solvencia del Banco de Valencia, con datos de 30 de junio de 2011, los principales indicadores mostrarían que el capital principal del banco se reduciría desde 1.143 Millones de euros, el 7,2% de sus activos ponderados por riesgo (APR), a 750 Millones de euros, el 4,9% de sus APR.
- Los recursos propios computables serían de 1.173 Millones de euros, el 7,7% de sus APR, en lugar de los 1.566 Millones de euros, el 9,9% de sus APR declarados. Todo ello después de considerar el efecto de los ajustes de inspección señalados en este escrito de requerimientos por un importe bruto de 562 Millones de euros, que neto de su efecto fiscal ascendería a 393 Millones de euros. Ajustes que podrían ser mayores en función de las conclusiones del análisis exigido en el primer requerimiento.

Finalmente el escrito de requerimiento ante el evidente deterioro que presenta la cartera crediticia y de los activos inmobiliarios, **que deterioran gravemente su solvencia**, requiere al Banco Valencia, S.A, para que elabore, de una vez por todas, un Plan creíble, aprobado por el Consejo de Administración del banco, para la recomposición de su situación económica,



patrimonial y financiera, que habrá de remitirse al Banco de España no más tarde del 30 de noviembre de 2011, y se ejecutado en cuanto a la recomposición patrimonial antes del 31 de diciembre de 2011.

Además, se les indicaba que, si antes del día 30 de noviembre señalado, la situación del Banco **Valencia, S.A, sufriera un agravamiento que pudiera poner en peligro su viabilidad** y determinase la conveniencia de acometer un proceso de reestructuración, el Presidente del banco debería informar de ello, con carácter inmediato, al Banco de España, presentando simultáneamente el Plan al que se refiere el artículo 6.1 del Real Decreto-Ley 9/2009, de 26 de junio.

### **21.11.2011. Respuesta del Consejo de Administración del Banco Valencia al escrito de requerimientos del Banco de España solicitando la intervención de la entidad.**

El Consejo de Administración del Banco de Valencia, S.A, en su sesión del día **21 de noviembre de 2011**, da contestación al escrito de requerimientos, donde indica que analizado el borrador de informe de diagnóstico de la situación financiera del banco, informe en el cual se pone de **manifiesto la difícil situación**, fundamentalmente, en lo que se refiere a los **asuntos relacionados con la solvencia y liquidez**, expone que la complicada situación de liquidez se ha visto especialmente afectada a partir de los acontecimientos ocurridos desde que el pasado día 7 de noviembre, la Comisión Nacional del Mercado de Valores acordó la suspensión de la cotización de las acciones del Banco de Valencia en las Bolsas españolas. Igualmente indica el escrito, el conocimiento de la comunicación reservada de la agencia Moody's que señalaba una inminente nueva bajada de rating del banco, por ello entendía el Consejo del Banco Valencia, S.A, que el banco no podría resolver la situación sin contar con ayudas externas.

Consecuencia de lo anterior expone que entiende el Consejo del banco, que la entidad se encuentra en ese momento en la situación prevista en el artículo 6.1 del Real Decreto- Ley 9/2009, de 26 de junio, manifestando la imposibilidad de encontrar una solución viable para su situación y solicitando expresamente se proceda a acordar el inicio del proceso de reestructuración ordenada del BdV, con intervención del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7.1 del Real Decreto-Ley 9/2009 de 26 de junio.

### **21.11.2011. Intervención de Banco Valencia y sustitución de los administradores.**

Este mismo día, la Comisión Ejecutiva del Banco de España, a petición del Consejo de Administración del Banco de Valencia y ante la grave situación financiero patrimonial del Banco Valencia, acuerda la sustitución de los administradores del banco por el FROB (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria) de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del Real Decreto-Ley 9/2009. A partir de la intervención del banco por el FROB, éste administrará provisionalmente el banco y con ese objetivo la Comisión Rectora del FROB ha acordado suscribir capital del banco por un importe de hasta 1.000 Millones de euros y otorgarle una línea de crédito de hasta 2.000 Millones de euros.

### **21.11.2011. Hecho relevante de BFA sobre su participación financiera en Banco de Valencia.**

El mismo día de la sustitución de los Administradores del BdV, el Grupo BFA/Bankia, a través de un hecho relevante publicado por BFA considera su participación en el BdV como un “activo no corrientes en venta”. El hecho relevante indica expresamente:

“...relación con la decisión del Banco de España de intervenir el Banco de Valencia, el Banco Financiero y de Ahorros (BFA) informa de los siguientes puntos:

- BFA ostenta una participación financiera del 27,3% en Banco de Valencia a través de su participación del 69,98% en Bancaja Inversiones SA.
- De acuerdo a la información actualmente disponible, esta circunstancia no tendrá un impacto significativo en la solvencia del grupo BFA.

### **21.11.2011. Dimisión de D. Jose Luis Olivas Martinez como Vicepresidente Único para Participadas y Consejero de BANKIA, S.A. y como Vicepresidente y Consejero de BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S.A.**

El Sr Olivas manifiesta en la sesión del Consejo de Administración de BFA, acta nº 17, que “deja la entidad a iniciativa y por decisión propia, señalando que no percibirá ninguna indemnización. Señala que si bien su marcha de la Entidad, coincide con la Intervención por Banco de España del Banco de Valencia, cuya Presidencia ha ocupado hasta época reciente, quiere dejar claro que no ocupó posición ejecutiva alguna en el Banco de Valencia en el mismo tiempo en que formó parte del Consejo de Administración.”

### **07.02.2012. Reunión del Consejo de Administración de BFA y evaluación del impacto de la intervención del Banco Valencia. Adopción de acuerdos por parte de BFA. Disputas entre BFA y Bancaja.**

El acta nº 20 de la reunión del Consejo de Administración de BFA, S.A, celebrada el 7 de febrero de 2012 y dentro del informe del Presidente, Sr Rato, informa de la evaluación de la intervención del Banco Valencia, indicando expresamente, entre otras cuestiones:

- “**Sr Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento (Sr Acebes Paniagua)** toma la palabra para dar cuenta de la presentación a la misma de un Informe sobre Banco Valencia y del acuerdo adoptado por la Comisión de Auditoría de someter dicho informe al Consejo de Administración de BFA a efectos de la adopción, en su caso, de la decisión que estime oportuna en el marco del Contrato de Integración. El Responsable de Cumplimiento de la Sociedad Central, tras agradecer la invitación, toma la palabra e informa al Consejo en los siguientes términos:

“Con fecha **de 3 de febrero de 2012** se ha recibido **informe de la Intervención General** firmado por D. Sergio Durá Mañas. El mencionado Informe trae causa de la intervención del Banco Valencia decretada por el Banco de España con fecha de 21 de noviembre de 2011.,,, la Intervención General no observa factores o circunstancias

acaecidas durante el ejercicio 2011 que hagan pensar que el deterioro patrimonial del Banco Valencia y que ha dado lugar a su intervención se haya producido durante el periodo transcurrido entre diciembre de 2010 y noviembre de 2011 de los que resulta **un valor del Banco de Valencia inferior al que se tomó en consideración con anterioridad a la fecha de constitución de la Sociedad Central del SIP** lo que, en consecuencia, pudiera suponer un impacto en las aportaciones correspondientes de las Cajas firmantes del mismo a las cuotas previstas en el Contrato de Integración en la Sociedad Central.”

- “El Responsable de Cumplimiento indica, de conformidad con el procedimiento previsto en la cláusula **24º del Contrato de Integración** que: 2. En caso de que las operaciones patrimoniales comprometidas por una Caja a la Sociedad Central, conforme a lo señalado, no se corresponda con su respectiva cuota de interés, debe determinarse si efectivamente se ha producido el indicado desajuste.”
- “A la vista de la Comunicación efectuada al Consejo por el Responsable de Cumplimiento de la Sociedad Central, **el Consejo acuerda y aprueba por Unanimidad**: la iniciación, tanto de los oportunos procedimientos que están previstos a estos efectos en el Contrato de Integración, como de los que pudieran resultar de las legislación civil aplicable al caso, incluyendo la posibilidad de recabar informes y dictámenes de experto externo que resulten necesarios, para la determinación, en su caso, del **impacto en el cumplimiento del Contrato de Integración**, con las consecuencias a que hubiere lugar.” A continuación y dentro de este apartado, se indica de forma resumida las fechas más significativas en el ***Procedimiento Arbitral de Bancaja contra BFA***:
  - 9 de febrero de 2012, el Director de Cumplimiento normativo de BFA informa a Bancaja la intención de BFA de iniciar el procedimiento de la Cláusula 24 del Contrato de Integración.
  - 21 de febrero de 2012, el Consejo de Administración de Bancaja acuerda **rechazar la** iniciación del procedimiento de la Cláusula 24ª del Contrato de Integración y, asimismo, impugnar el acuerdo del Consejo de Administración de BFA de 7 de febrero de 2012.
  - 5 de marzo de 2012, BFA comunica a Bancaja que el 7 de marzo se procederá ante notario a designar por insaculación a una firma auditora internacional para que se pronuncie sobre el mencionado incumplimiento. El 7 de marzo se designa a KPMG Auditores, S.L.
  - 8 de marzo de 2012, Bancaja interpone **procedimiento arbitral contra BFA** en relación con el mencionado acuerdo del Consejo de Administración de BFA de 7 de febrero de 2012, y concreto contra la iniciación del procedimiento previsto en la Cláusula 24ª del Contrato de Integración, alegando entre otros motivos: que dicho acuerdo lesiona gravemente los derechos de Bancaja como accionista de BFA, **dada la**

falta de transparencia e indefensión de que ha sido víctima con la adopción del acuerdo y solicita que se dicte laudo arbitral declarando la nulidad **del acuerdo impugnado**.

- 21 de abril de 2012, **BFA** contesta a la solicitud de arbitraje de Bancaja, alegando que se está en presencia de un mero trámite interno previsto en el propio Contrato de Integración por el que se creó el SIP.
- 14 de mayo de 2012, Bancaja solicita al CIMA el rechazo de las pretensiones de BFA y solicita la continuación del procedimiento de arbitraje.
- 7 de junio de 2012, la CIMA, por unanimidad resuelve, ordenar la continuación del procedimiento arbitral por los trámites previstos en el Reglamento de Procedimiento de la Corte Civil y Mercantil de Arbitraje.

En conexión, con el procedimiento arbitral anterior, Bancaja con fecha 13 de marzo de 2012 presenta una demanda de medidas cautelares ante el Juzgado de Primera Instancia nº 101 de Madrid, solicitando, la suspensión del acuerdo del Consejo de Administración de fecha 8 de febrero de 2012. Con fecha de 23 de abril de 2012, por solicitud de partes interesadas, el Juzgado de Primera Instancia nº 101 de Madrid acuerda la suspensión del procedimiento durante 60 días.

Esta situación puso de manifiesto las **graves discrepancias entre los accionistas**, cajas de ahorro, **presentes en el capital de BFA**, fundamentalmente entre los representantes de **Caja Madrid y Bancaja**.

### **27.02.2012. Formulación de cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31.12.2011 por el FROB.**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo BdV del ejercicio 2011 fueron formuladas por los Administradores provisionales del BdV (FROB) en reunión celebrada el día 27 de febrero de 2012, tan solo 17 días después de las cuentas anuales formuladas a 30 de septiembre de 2011. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Banco Valencia del ejercicio 2010 fueron formuladas por los Administradores del Banco, en sesión de su Consejo de Administración celebrada el día 28 de enero de 2011. De la comparación entre ambas **cuentas anuales consolidadas y formuladas por distintos Consejos de Administración del Banco Valencia**, en lo relativo a los resultados del ejercicio, a la clasificación de los activos crediticios e inmobiliarios y sus coberturas así como el origen de los deterioros y la solvencia del banco, se destacan los siguientes datos:

- El resultado consolidado al cierre del ejercicio a 31.12.2011 arroja unas pérdidas de (-921,79) Millones de euros mientras que el ejercicio 2010 se cierra con unos beneficios de 60,62 Millones de euros, incrementando las pérdidas en 982,41 Millones de euros. A nivel individual, Banco Valencia, SA, obtiene en el 2011 unas pérdidas de (-870,55) Millones de euros mientras que al cierre de 2010 alcanzaba unos beneficios de 83,93 Millones de euros, incrementando las pérdidas en 954,48 Millones de euros.

- El patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2011 es de 367,76 Millones de euros mientras que a 31 de diciembre de 2010 era de 1.278,53 Millones de euros. A nivel individual, el patrimonio neto a 31.12.2011 es de 334,79 Millones de euros mientras que al cierre del ejercicio 2010 era de 1.193,21 Millones de euros.
- Incremento de los riesgos clasificados, (balance individual), **con el sector inmobiliario desde los 3.107,01** Millones de euros en el cierre del 2010 hasta los **5.000,60 Millones de euros** en el **2011**, lo cual es debido, según se transcribe de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011, *“a reclasificaciones de contratos que al 31 de diciembre de 2010, atendiendo a su finalidad, se clasificaban en sectores distintos de la promoción inmobiliaria y construcción, y que al 31 de diciembre de 2011, atendiendo al CNAE del acreditado, se han clasificado como riesgo vinculado al sector de la promoción inmobiliaria y construcción”*. Es decir, estaban **mal clasificados y contabilizados en el balance de 31 de diciembre de 2010**.
- Los activos financieros deteriorados por riesgo de crédito al cierre del ejercicio 2010 (balance individual) alcanzan la cifra de 1.187,05 Millones de euros, a 31 de diciembre de 2011 esta cifra sufre un incremento hasta los 2.928,95 Millones de euros (crecimiento del 146%). En concreto, de la cifra anterior los activos financieros deteriorados por riesgo de crédito y que han sido analizados individualmente, es donde se aprecia una mayor diferencia, de 380,63 Millones de euros en el ejercicio 2010 frente a los 1.225,22 Millones de euros en 2011 (crecimiento del 221%). Dentro de los activos financieros deteriorados, destaca el incremento experimentado en el cierre del ejercicio 2011 de la exposición al sector de la promoción inmobiliaria y **construcción dudosa y subestandar** que pasa **de 768,75 Millones de euros en el cierre del 2010 a 2.708,91 Millones de euros** (crecimiento del 252%).
- Tasa de mora de la inversión crediticia consecuencia de este proceso de reclasificaciones crediticias acometidas por el FROB en el ejercicio 2011 produce un incremento muy significativo de la misma desde el 6,55% en el cierre del 2010 hasta 17,26% en el 2011:

Millones de euros	2011	2010
Activos deteriorados por riesgo crédito	2.947,32	1.208,05
Crédito a la clientela-inversión crediticia	17.071,49	18.450,11
<b>Tasa de mora</b>	<b>17,26%</b>	<b>6,55%</b>

- Debido a estas reclasificaciones de activos crediticios en el balance individual del ejercicio 2011, aumentan de forma significativa y determinante las *“pérdidas por deterioro de activos financieros neto”* contabilizadas en la cuenta de pérdidas y ganancias, que pasan de 185,36 Millones de euros hasta los 1.211,30 Millones de euros (**crecimiento del 553%**). En concreto, las coberturas específicas correspondientes a la exposición deteriorada de los sectores de promoción

inmobiliaria y construcción pasa de 56,30 Millones de euros en el 2010 hasta los 710,60 Millones de euros en el 2011 (crecimiento del 1.162%).

Por tanto, los nuevos administradores del BdV siguiendo la reexpresión económica efectuada en las cuentas anuales consolidadas acumuladas a 30 de septiembre de 2011, recogen en la formulación de cuentas a 31 de diciembre de 2011 **los deterioros y saneamientos no contabilizados hasta ahora poniendo de manifiesto la verdadera situación patrimonial y económica del BdV.**

### **01.06.2012. Emisión del Informe Pericial por parte de KPMG Forensic a petición de los nuevos administradores del Banco de Valencia (FROB) sobre operaciones de dudosa racionalidad económica realizadas en el periodo temporal anterior a su designación como Administrador Provisional.**

Con fecha 1 de junio de 2012, un semestre después de la sustitución de los Administradores del BdV por el FROB, se emite por parte de la empresa KPMG Forensic y a petición de los nuevos Administradores provisionales un informe pericial sobre operaciones de dudosa racionalidad económica llevada a cabo en la entidad durante el periodo temporal anterior a la designación del FROB como Administrador Provisional, las cuales tienen **significativos perjuicios económicos para BdV**. El citado informe describe en concreto 3 operaciones:

- la compraventa de participaciones de la sociedad Inversiones Financieras Agval, S.L (en lo sucesivo, "Agval") en el año 2008 y su efecto en el control ejercido en ella por BdV. (**Operación Agval**)
- Adquisición por parte de Agval de una serie de acciones de la sociedad Costa Bellver, S.L. (**Operación Costa Bellver**)
- Concesión de financiación a favor de la sociedad Capital Residencial, S.L compañía de la que es accionista Capital Costa. (**Operación Residencial**)

A modo de resumen, el informe expresa, con carácter previo a la descripción de las operaciones, las personas y sociedades involucradas en las mismas, destacando así:

- "Sr Parra está vinculado, al margen de los cargos en BdV, a las sociedades **Intercapiresa e IzPa**, ostentando un porcentaje de participación en las mismas y donde su entorno familiar forma parte de sus órganos de administración. Por lo tanto, hemos dispuesto de información suficiente que nos ha llevado a concluir que el Sr.Parra y el Sr. Izquierdo poseen un interés compartido en la sociedad IzPa".
- La Familia Calabuig Gimeno ha estado íntimamente ligada al entorno del Sr. Parra, a través de sociedades en las que ambos han ostentado su propiedad, tal es el caso de Capital Costa, cuyos accionistas han sido, sucesivamente, las sociedades Galbis, IzPa y Fucsa (entorno del Sr.Parra y Familia Calabuig Gimeno; respectivamente).

El análisis forense expresa, además, de una descripción de las operaciones un conjunto de irregularidades contables y financieras, así como una evaluación, en su caso, del impacto económico negativo que las citadas Operaciones han provocado en el BdV.

En concreto en **la Operación Agval**, el informe forense valora como consecuencia económica para BdV en relación con la creación de Agval y su pérdida de la posición de socio mayoritario en la misma un importe que cifra en **un rango de entre 9,64 y 13,13 Millones** de euros en concepto de **“Prima de Control”**. Esta cantidad se situaría entre 15,02 y 21,38 Millones de euros tomando como referencia la operación de compra de acciones de Agval de 2007 y todo ello derivado de la renuncia que al derecho de suscripción preferente que en Agval tenía el BdV, ejercido aquel por el Sr. Parra en nombre de BdV en el seno del consejo de administración del Agval, renuncia que, sin duda, carece de toda racionalidad económica.

En el caso de la **Operación Costa Bellver** también se producen significativos impactos económicos perjudiciales **no sólo para el BdV**, sino también para **Bancaja Habitat** y todo ello, como denomina el análisis forense acompañado de la recepción por parte del Sr.Parra y su entorno de **“Ciertos movimientos relacionados con el entorno del Sr.Parra”** cuyas conclusiones son las siguientes:

- **“hemos observado la entrada de dos transferencias de 4 Millones de euros en una cuenta bancaria del entorno del Sr.Parra, concretamente, en la cuenta corriente de IzPa (sociedad en la cual mantienen un interés compartido el Sr.Parra y el Sr.Izquierdo).**
- **“al trazar el origen de los citados 4 Millones de euros, hemos comprobado que provienen indirectamente, a través del entorno de la Familia Calabuig, de fondos financiados por BdV”**.

### **05.06.2012.Escrito de contestación de los Administradores Provisionales del Banco de Valencia al escrito de requerimientos emitido por el Banco de España con fecha de 10 de noviembre de 2011.**

Una vez examinada la situación del BdV, tras su intervención y formuladas las cuentas anuales del ejercicio 2011 por los Administradores Provisionales del FROB, se remite por estos al Banco de España un escrito de contestación al escrito de requerimientos remitido por el Banco de España con fecha 10 de noviembre de 2011, donde certifica el estado del cumplimiento de los requerimientos exigidos a la entidad.

En este sentido, indica el escrito que **“las reclasificaciones y dotaciones específicas señaladas, así como la correcta clasificación y cobertura de las operaciones crediticias conforme a lo dispuesto en el anejo IX de la Circular 4/2004 de Banco de España, le confirmamos que los mismos han sido registrados en su totalidad en las cuentas anuales correspondientes al 31 de diciembre de 2011. Así mismo, se ha realizado un exhaustivo análisis en las carteras de inversión crediticias que han llevado a dotaciones específicas superiores a las allí contempladas”**.

“Respecto al segundo requerimiento, en relación con las adjudicaciones y compras de activos en pago de deudas en todo el perímetro de consolidación, les confirmamos que han sido registradas todas las dotaciones necesarias para cubrir dichos deterioros, de acuerdo con la Circular 4/2004 mencionada. En el tercer requerimiento prohibían de forma expresa las operaciones de autocartera, lo cual ha sido cumplido y no se han realizado operaciones de este tipo desde el 28 de octubre de 2011”

Por tanto, los Administradores Provisionales **no sólo contabilizan los ajustes de inspección del Banco de España**, sino que identifican otras pérdidas, tras el análisis exhaustivo de la cartera crediticia, no contabilizadas por los antiguos gestores.

### **17.01.2013 Incoación de Expediente disciplinario a Banco de Valencia, S.A y a sus altos cargos aprobado por la Comisión Ejecutiva del Banco de España.**

El 17 de enero de 2013, la Comisión Ejecutiva del Banco de España aprueba la incoación de expediente disciplinario al BdV, S.A y a las personas que ejercieron cargos de administración o de dirección de la entidad, a fin de esclarecer los siguientes hechos:

- El incumplimiento del compromiso adquirido por el Consejo de Administración de BdV del día 28 de enero de 2011.
- El incumplimiento del requerimiento de 10 de noviembre de 2011 de la Comisión Ejecutiva del Banco de España.
- Deficiencias en los mecanismos de control y gestión de riesgos. En especial las operaciones de importe elevado y riesgo inherente alto.
- Existencia de una situación de insuficiencia de recursos propios con los que hacer frente a las pérdidas.

Indica el documento de apertura de expediente que una vez contabilizados a **30 de septiembre de 2011** los ajustes de inspección según los trabajos de la visita de inspección de revisión limitada, referida a 31 de marzo de 2011, la situación patrimonial de BdV estaba **por debajo de los coeficientes legales (2,4% el capital principal y 4,6% el coeficiente de solvencia)**. Por tanto, **el BdV** no mantenía un volumen suficiente de recursos propios computables, según se define en la Norma Séptima de la Circular 3/2008, de 22 de diciembre del Banco de España lo que supone un incumplimiento de la Norma Cuarta de la referida Circular 3/2008 y todo ello acompañado de la operativa del BdV con sus propias acciones encaminada a **mantener una cotización muy superior a la que le correspondía**. Este incumplimiento era consecuencia, en gran parte, de defectos de control interno en la concesión y seguimiento del riesgo de crédito. En relación a este tema, el documento aprobado por la Comisión Ejecutiva del Banco de España hace referencia a las denominadas **“Operaciones de importe elevado y riesgo inherente alto”**, las cuales han posibilitado el considerable crecimiento de la inversión crediticia. Señala el documento aprobado el 17 de enero de 2013, que “muchas de las operaciones de importe elevado no se ajustaban a los procedimientos de gestión del riesgo, a las atribuciones y a las facultades establecidos por el Consejo de Administración y reflejados en los manuales de riesgo vigentes en la entidad”, tales como:

- En la generalidad de los casos estas operaciones se aprobaron **sin un análisis suficiente de su viabilidad sin la adecuada participación** de los empleados de la entidad que tenían encomendada la función de análisis y evaluación del riesgo en el proceso de toma de decisiones. Así ocurrió con la financiación al **grupo Soler** de la adquisición de una participación en Metrovacesa y con las operaciones relacionadas con la venta de una parte de la propiedad de **Polaris World**.



- Con frecuencia la recuperación de los fondos prestados se hacía descansar casi en exclusiva en la existencia de garantías que, con frecuencia, no han podido absorber las pérdidas. Además llegado el vencimiento de los créditos garantizados con depósitos, la entidad había permitido la disposición por los acreditados de la garantía con lo que se incrementó la posibilidad de incurrir en pérdidas. Así ocurrió en operaciones del grupo Polaris y del grupo Soler.
- En determinados casos el libramiento de los fondos por BdV de los préstamos y créditos se ha producido con anterioridad a su aprobación o a su conocimiento por los órganos a los que se atribuía la capacidad de aprobarlos. El documento señala como ejemplo de esta irregularidad las operaciones del grupo Soler.
- La disposición de fondos por las sociedades participadas conjuntamente por BdV y los promotores inmobiliarios, se produjo al margen de los criterios establecidos en los manuales de riesgo en cuanto al importe máximo a financiar en operaciones de compra de suelos. Los manuales de riesgo fijaban dicho máximo entre el 50% y el 75% de su valor, según el grado de gestión urbanística del suelo, mientras que las compras a estas participadas se financiaban al 100%. Tal es el caso de las operaciones de Nou Litoral.

Consecuencia de estas irregularidades y deficiencias plasmadas en el documento aprobado por la Comisión Ejecutiva del Banco de España, los nuevos administradores a 30 de septiembre de 2011 del BdV tuvieron que reconocer unas **pérdidas, por el conjunto de las tres operaciones, de 252,6 Millones de euros**.

Por último, manifestar con respecto al documento indicado y en el **último apartado 3 "Información adicional"** expresa que en un conjunto de operaciones en las cuales "se observaron conductas irregulares en su concesión, según información disponible, causando un perjuicio económico evaluable a la entidad de manera inmediata y en posible beneficio de terceros".

### **5º) Efectos de los saneamientos y ajustes pendientes de contabilizar en las cuentas anuales de Banco de Valencia.**

Para delimitar los efectos de los ajustes y reclasificaciones pendientes de contabilizar en las cuentas anuales del BdV debemos con carácter previo fijar dos premisas fundamentales: momento temporal de la incorporación de los ajustes y reclasificaciones pendientes de contabilizar y el importe de los mismos.

#### **a) Momento temporal de incorporación de los ajustes y reclasificaciones no contabilizados en las cuentas anuales del BdV.**

Las cuentas anuales del BdV del ejercicio 2010 tenían que haber incorporado parte de los de los deterioros y reclasificaciones no contabilizados y ello debido, principalmente, a las afirmaciones realizadas por la Intervención General del Grupo BFA/Bankia en el informe de 3 de febrero de 2012, donde manifiesta, entre otras, que "existen indicios suficientes para entender que el repentino deterioro sufrido por los activos del Banco Valencia durante el segundo semestre del ejercicio 2011 **se encontraba latente en dichos activos en el cierre del ejercicio 2010**". Esta fijación del momento temporal viene, también, acreditada por:

- El informe de “**Diagnóstico Financiero de BdV**” elaborada por PwC, indicado anteriormente, el cual, incluye dentro de los servicios a prestar diagnosticar la situación de la entidad a 31 de diciembre de 2010.
- Los trabajos de inspección del Banco de España cuya fecha de referencia es 31 de diciembre de 2010, ponen de manifiesto la existencia de deterioros y reclasificaciones no efectuadas por la entidad.

Las primeras cuentas anuales que recogen los deterioros y reclasificaciones pendientes son las elaboradas por los Administradores Provisionales de la entidad (FROB) en los Estados Financieros Intermedios Consolidados Resumidos de 30 de septiembre de 2011.

**b) Importe de los deterioros y reclasificaciones no contabilizados en las cuentas anuales del BdV.**

El informe complementario de la **Inspección del Banco de España 3 de diciembre de 2012** indica los resultados cuantitativos de los trabajos de inspección:

Déficit de fondos de insolvencia según información y atributos del Inventario de Activo <sup>1</sup>	223
Déficit de fondos de insolvencia a 31.03.2011 de los acreditados analizados a 31.12.2009	155
Deterioro del crédito y de la participación de BdeV en su holding de participadas VIP	106
Deterioro de la inversión crediticia en participadas inmobiliarias	60
Deterioro de préstamos para promoción inmobiliaria calificados normal por la entidad.	87
Déficit de deterioros de adjudicados	18
Deterioro estimado del tramo residual del análisis censal de la inversión crediticia.	170
<b>Total</b>	<b>819</b>

Además esta cifra viene **también avalada y reconocida por 3 hechos fundamentales:**

- por los resultados obtenidos del informe solicitado por la propia entidad a la compañía PwC donde recogía en sus conclusiones, de 25 de mayo de 2011 y referidos a estados financieros de 31 de diciembre de 2010, una pérdida esperada no provisionada de 872 Millones de euros, en su rango inferior.
- En la formulación de cuentas del cierre de 30 de septiembre de 2011 de los nuevos administradores provisionales (FROB) realizan dotaciones correspondientes por el riesgo de crédito y deterioro de existencias por importe de 947,06 y 171,08 Millones de euros, respectivamente, además de indicar que los citados “estados financieros intermedios consolidados resumidos a 30 de septiembre de 2011 se adecuan a los requerimientos del Banco de España.”
- La nota interna “Comentarios al documento Banco de Valencia Escenarios Financieros 2011-2013” elaborada por el propio BdV indica un potencial “saneamiento de los activos de la Entidad, estimado entre 800-900 Millones de euros.

Por tanto, consideramos 819 Millones de euros como el importe mínimo bruto del déficit de provisiones NO contabilizado en los estados financieros desde el cierre del ejercicio 2010 hasta

la cuentas de 31 de agosto de 2011. En cuanto al importe de las **reclasificaciones pendiente de contabilizar**, fijamos como tales las preceptuadas por el escrito de requerimientos del Banco de España de fecha de 10 de noviembre de 2011:

- Respecto al análisis individualizado de acreditados restan por reclasificar a activos dudosos riesgos por importe de 577 Millones de euros y a activos subestándar por 112 Millones de euros.
- Reclasificaciones a activos dudosos pendientes de contabilizar a partir de las características y atributos que incorporan los ficheros informáticos de los inventarios de operaciones crediticias por importe de 141 Millones de euros.
- Reclasificaciones a activos subestándar pendientes de contabilizar consecuencia de la identificación de un tramo residual en el análisis segmentado de la inversión crediticia por importe de 1.132 Millones de euros.

En suma, el importe total pendiente de reclasificar a activos dudosos alcanza la cifra de 718 Millones de euros mientras que las reclasificaciones pendientes de contabilizar a activos subestándar alcanzan la cifra de 1.244 Millones de euros.

Desde un punto de vista cualitativo y como grave deficiencia de control interno la entidad tenía como práctica común **“retrasar la clasificación de las operaciones dentro de la categoría de activos dudosos por razones diferentes de la morosidad o en la de activos subestándar” tal y como establece el Expediente Disciplinario a BdV, SA y a sus altos cargos aprobado por la Comisión Ejecutiva del Banco de España.**

#### **Ejercicio 2010**

- a) Si tenemos en cuenta las Provisiones a contabilizar en la cuenta de pérdidas y ganancias derivadas de los ajustes de inspección por importe bruto de 819 Millones de euros, netos 573,30 Millones de euros, utilizando previamente el saldo de la provisión genérica que excede del 10% (36,36 Millones de euros), el importe pendiente de dotar contra la cuenta de resultados sería de 536,94 Millones de euros, convirtiendo el resultado consolidado del ejercicio 2010 del BdV en negativo por importe de - 476,32 Millones de euros (- 536,94 + 60,62 ).
- b) El patrimonio neto consolidado del BdV a 31 de diciembre de 2010 es de 1.278,53 Millones de euros, considerando los ajustes anteriores se reduce hasta 741,59 Millones de euros.(1.278,53 -536,94 = 741,59)
- c) Según la información aportada el 9 de mayo, el estado de Recursos Propios Computables y cumplimiento de los requerimientos del Banco de Valencia, a nivel individual, y según se deduce del C-5 (matriz presentadora es BFA), los Recursos propios computables del BdV ascienden a 1.674,47 Millones de euros, con un superávit de 355,55 Millones de euros y un ratio de solvencia del 10%, después de considerar los ajustes anteriores, 536,94 Millones de euros, los Recursos Propios computables se sitúan en 1.137,53 Millones de euros, por debajo del nivel exigido por la normativa bancaria (8%).

- d) Si la entidad hubiera reclasificado a Dudoso operaciones que estaban clasificadas como Normal, 718 Millones de euros, la cifra de “Activos Dudosos “contabilizada en las cuentas del ejercicio 2010, pasaría de 1.184,51 Millones de euros hasta 1.902,51 Millones de euros (incremento del 61%).

**Este no reconocimiento del deterioro** en las cuentas anuales del 2010 se produce a pesar de que el Consejo de Administración del BdV en su sesión del **día 28 de enero de 2011**, mismo día que formula las cuentas, además:

- se comprometía ante el Banco de España, al cumplimiento de lo preceptuada por el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España y
- “continuar durante los años 2011 y 2012 con la línea estratégica prudencial de incrementar el nivel de dotaciones en torno a 200 Millones de euros, adicionales a las dotaciones por calendario, con cargo a los resultados de los mencionados ejercicios”.

Por tanto, las cuentas anuales individuales y consolidadas del BdV del ejercicio 2010 no se **adecuan a la Circular 4/2004, de 22 de diciembre del Banco de España y no expresaban la imagen fiel del patrimonio y la situación financiera**. El auditor del BdV (Deloitte) firmó las cuentas sin salvedades.

#### **Ejercicio 2011**

Con datos a **30 de junio de 2011**:

- a) Si tenemos en cuenta las Provisiones a contabilizar en la cuenta de pérdidas y ganancias derivadas de los ajustes de inspección por importe bruto de 819 Millones de euros, netos 573,30 Millones de euros, convirtiendo el resultado consolidado semestral de 2011 en negativo por importe **de – 567,57 Millones de euros** (-573,30 + 5,73 Millones de euros). En este caso no se utiliza previamente el exceso de provisión genérica por considerar que no existe a esta fecha, ya que el saldo de la misma se ha reducido en 36 Millones de euros entre diciembre de 2010 y junio de 2011.
- b) El patrimonio neto consolidado del BdV a **30 de junio de 2011** es de 1.282,53 Millones de euros, considerando los ajustes anteriores se reduce hasta 709,23 Millones de euros.( 1.282,53 -573,3).
- c) Según el escrito de requerimiento de 10 de noviembre de 2011 enviado a la entidad por el Banco de España, “los Recursos Propios computables serían de 1.173 Millones de euros, **el 7,7% de los Activos Ponderados por Riesgo (APR), en lugar de los 1.566 Millones de euros, el 9,9% de sus APR declarados**. Todo ello después de considerar el efecto de los ajustes de inspección señalados en este escrito de requerimientos por un importe bruto de 562 Millones de euros, que neto de su efecto fiscal ascendería a 393 Millones de euros. Ajustes que

podrían ser mayores en función de las conclusiones del análisis exigido en el primer requerimiento.”

- d) Si la entidad hubiera reclasificado a Dudoso operaciones que estaban clasificadas como Normal, 718 Millones de euros, la cifra de “Activos Dudosos” contabilizada en las cuentas a 30 de junio de 2011, pasaría de 1.395,75 Millones de euros hasta 2.113,75 Millones de euros (incremento del 51%), y

Por tanto, las cuentas anuales individuales y consolidadas del BdV del primer semestre del ejercicio 2011 **No se adecuan a la Circular 4/2004**, de 22 de diciembre del Banco de España **ni reflejan la imagen fiel del patrimonio y la situación financiera.**

### **6º) Efectos en los estados consolidados del Banco Financiero y de Ahorro de los saneamientos y ajustes pendientes de registrar una vez contabilizados en las cuentas anuales del Banco de Valencia.**

Con carácter previo y en la medida que la participación en BdV es mantenida a través de Bancaja Inversiones, SA (BISA) donde el grupo BFA/Bankia ostenta una participación del 70%, hay que realizar una premisa técnica de cara a evaluar los efectos en los estados consolidados del Grupo BFA/Bankia, **referido al hecho de que los accionistas minoritarios de BISA (Picton y Deutsche Bank) son considerados como acreedores y no como accionistas minoritarios.** (ver nota de esta tema). Igualmente hay que tener en cuenta que la consolidación en el Grupo BFA/Bankia tiene una primera etapa que, **es la subconsolidación del subgrupo BISA.** Este subgrupo aportará al Grupo BFA/Bankia entre otros, todos los activos, pasivos y patrimonio neto del BdV por el procedimiento de la integración global, incluido los intereses minoritarios del BdV. Para recoger los deterioros y los ajustes no contabilizados por el antiguo Consejo de Administración del BdV y no incorporados a los estados consolidados del Grupo BFA/Bankia restamos de los Recursos Propios del Grupo BFA/Bankia: la parte del patrimonio neto del BdV no ajustado por los deterioros y provisiones no contabilizados (parte serán Intereses Minoritarios del BdV y parte reservas consolidadas):

<b>Miles de euros</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>30.06.2011</b>
Reducción de Recursos propios y patrimonio neto por deterioros no contabilizados	536,94	573,30

Si BFA no hubiera reclasificado su participación en BdV a activo no corriente en venta y no hubiera desconsolidado el BdV en el cierre de octubre de 2011, tendría que haber integrado las pérdidas en su caso, que posteriormente recogieron los Administradores provisionales del BdV (FROB) a fecha de 30 de septiembre de 2011.

### **7º) Remuneraciones**

En escrito dirigido a la Dirección General de Supervisión del Banco de España el 7 de noviembre de 2011 el nuevo Presidente y Consejero Delegado de Banco Valencia, Sr. Aurelio

Izquierdo, informa sobre las remuneraciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración y de su Comité de Dirección *correspondientes al ejercicio 2010*, así como una previsión de los importes previstos para el ejercicio 2011.

### **Remuneraciones del Consejo de Administración y del Comité de Dirección**

Las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración de BdV, exclusivamente en su calidad de Consejeros del banco, durante el ejercicio 2010, así como las dietas devengadas hasta el 31 de octubre de 2011:

Consejero	Representante	Miles de Euros			
		Dietas		Atenciones*	
		Hasta 31/10/11	2010	2011	2010
Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja Operador de Banca-Seguros Vinculado del G.Bancaja Celestino Aznar Tena Valenciana de Inversiones Mobiliarias, S.L. Libertas 7, S.A. Grupo Bancaja Centro de Estudios, S.A. Bancaja Hábitat, S.L. Bancaja Participaciones S.A. Inversiones Rocertex, S.L. José Segura Almodóvar Minaval, S.L. Gesvalmina, S.L. Macomar Inver, S.L. Montepío Loreto Mutualidad de Previsión Social Agroinmobiliaria, S.L. Federico Michavila Heras Aurelio Izquierdo Gómez	José Luis Olivas Martínez  Antonio J. Tirado Jiménez  Domingo Parra Soria Agnés Noguera Borel  Silvestre Segarra Segarra José Luís de Quesada Ibáñez María Dolores Boluda Villalonga José Vicente Royo Cerdá  María Irene Girona Noguera Jose Antonio Girona Noguera Manuel Olmos Llorens  Pedro Muñoz Pérez Rosa María Lladró Sala	114  70 65  59 60  63 30 34 27 67 34 56 29  32 6 37 4	163  84 80  79 72  79 42 42 58 82 42 70 36  42 35 48 -	73  61 61  49 61  49 24 24 61 49 37 49 24  37 31 37 -	73  61 61  49 61  49 24 24 61 49 37 49 24  37 31 37 -
		<b>787</b>	<b>1.054</b>	<b>727</b>	<b>727</b>

\* Las atenciones estatutarias se provisionan en el ejercicio y se perciben en el ejercicio siguiente, tras la aprobación de las cuentas anuales en la Junta General de Accionistas.

Los **importes unitarios** retribuidos a los **miembros del Consejo de Administración**, para los ejercicios 2010 y 2011, en **concepto de dietas** por la asistencia al consejo, así como a las **comisiones existentes**, son los siguientes:

	Euros	
	Presidencia	Vocales
Consejo de Administración	7.600	3.800
Comisión Ejecutiva	3.800	1.900
Comisión de Auditoria	-	1.900
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	-	1.900

Las remuneraciones percibidas por aquellos miembros del Consejo de Administración del Banco, en su calidad de Consejeros de sociedades integrantes del Grupo son las siguientes:

Sociedad Aguas de Valencia, S.A.	Miles de Euros			
	Hasta 31/10/2011		2010	
	Dietas	Atenciones	Dietas	Atenciones
Domingo Parra Soria	41	90	49	59
Juan Antonio Girona Noguera	39	30	16	58
	<b>80</b>	<b>120</b>	<b>65</b>	<b>117</b>

En el cuadro siguiente se muestra las remuneraciones devengadas a favor de los miembros del Comité Ejecutivo de la Dirección General, en concepto de retribución a corto plazo:

Ejercicio 2010

	Miles de Euros			
	Fija	Variable*	Especie	Total
Domingo Parra Soria – Dirección General	772	329	172	1.273
Jesús Sancho-Tello Grau - Director General Adjunto	216	63	-	279
Víctor Beristáin López - Director General Adjunto	328	78	-	406
Juan Ignacio Hernández Solanot - Interventor General	182	32	1	215
Juan Carlos Zafrilla López - Subdirector General	115	35	2	152
José Manuel Piera Catalán - Director Control de Gestión	125	26	-	151
Francisco Egea Beneyto - Director Inversiones	90	15	3	108
Juan Bautista Chuliá Azorín - Director Recursos Técnicos	114	27	-	141
Eugenio Mata Rabasa - Director Asesoría Jurídica	103	10	-	113
	<b>2.045</b>	<b>615</b>	<b>178</b>	<b>2.838</b>

\* Variable percibido en 2010 correspondiente al ejercicio 2009

Ejercicio 2011 – Estimación anual

	Miles de Euros				
	Fija	Variable*		Especie	Total
		Dineraria	Acciones		
Domingo Parra Soria – Dirección General <b>CESA 7/10/11</b>	594	197	132	173	1.096
Jesús Sancho-Tello Grau - Director General Adjunto	218	38	25	-	281
Víctor Beristáin López - Director General Adjunto	335	47	31	-	413
Juan Ignacio Hernández Solanot - Interventor General	192	19	13	-	224
Juan Carlos Zafrilla López - Subdirector General	115	21	14	1	151
José Manuel Piera Catalán - Director Control de Gestión	125	16	10	-	151
Francisco Egea Beneyto - Director Inversiones	90	9	4	3	106
Juan Bautista Chuliá Azorín - Director Recursos Técnicos	114	16	11	-	141
Eugenio Mata Rabasa - Director Asesoría Jurídica	103	6	6	-	115
	<b>1.886</b>	<b>369</b>	<b>246</b>	<b>177</b>	<b>2.678</b>

\* Variable percibido en 2011 correspondiente al ejercicio 2010

Respecto a las retribuciones post-empleo devengadas por los miembros del Comité Ejecutivo de Dirección General durante el ejercicio 2010, así como los derechos consolidados al cierre del citado ejercicio, son los siguientes:

	Miles de Euros				
	Prestaciones Post - Empleo			Derechos Consolidados	
	Plan de Pensiones	Pólizas de Seguro	Total	Prejubilación	Jubilación
Domingo Parra Soria – Dirección General	-	90	90	3.088	9.041
Jesús Sancho-Tello Grau - Director General Adjunto	-	18	18	-	64
Víctor Beristáin López - Director General Adjunto	2	27	29	-	101
Juan Ignacio Hernández Solanot - Interventor General	-	67	67	-	1.530
Juan Carlos Zafrilla López - Subdirector General	-	10	10	-	38
José Manuel Piera Catalán - Director Control de Gestión	2	10	12	-	42
Francisco Egea Beneyto - Director Inversiones	1	7	8	-	28
Juan Bautista Chuliá Azorín - Director Recursos Técnicos	-	8	8	-	31
Eugenio Mata Rabasa - Director Asesoría Jurídica	12	1	12	-	288
Bartolomé Díaz López	-	-	-	-	5
Manuel Pons Fabra	-	-	-	-	5
	<b>17</b>	<b>238</b>	<b>254</b>	<b>3.088</b>	<b>11.173</b>

El citado informe indica, igualmente, en relación a estas prestaciones post-empleo correspondientes al ejercicio 2011, “no se dispone actualmente del informe actuarial. En este sentido, los importes no diferirán significativamente de los registrados en el ejercicio 2010 y detallados en el cuadro anterior.”

Las principales **conclusiones** que podemos **extraer del citado informe** son:

- Si asimilamos las **“Atenciones estatutarias”** a la retribución variable, en el ejercicio **2010** los miembros del Consejo de Administración obtuvieron unas “atenciones” de 727.000 euros, un 40,82% sobre la retribución total percibida por los miembros del Consejo en el citado ejercicio 2010 (1,78 Millones de euros).
- Igualmente, los miembros del Comité de Dirección del BdV recibieron una retribución variable en el ejercicio 2011 correspondiente al ejercicio 2010 por importe de 615.000 euros, 60% en metálico y un 40% en acciones.
- Se percibe una concentración muy acentuada de las remuneraciones totales, fijas y variables, pagadas al Comité Ejecutivo de la Dirección General sobre el que fuera Consejero Delegado de la entidad, D. Domingo Parra Soria. En el caso de la retribución variable percibida en el ejercicio 2010, el variable percibido por el Sr. Parra supone más del 53% del total.

Contextualizando las retribuciones variables percibidas en el ejercicio 2011 correspondientes al ejercicio 2010, hay que indicar que estas se reciben en un momento en el cual:

- La entidad no contabiliza los ajustes de inspección por importe bruto de 819 Millones de euros, netos 573,30 Millones de euros, de haberlo hecho el resultado positivo de 60,62 se hubiera convertido en un resultado consolidado del ejercicio 2010 negativo.
- Teniendo en cuenta los citados ajustes no contabilizados, el coeficiente de solvencia del BdV, se situaría por debajo del mínimo exigido por la Circular 3/2008.

Los Estatutos del BdV correspondientes al periodo marzo 2010-febrero 2011 establece en su **artículo 30<sup>a</sup>-“Remuneración del Consejo de Administración”** lo siguiente:

- **1.-** “los miembros del Consejo de Administración percibirán **dietas por su asistencia** a las sesiones del mismo”.



- **2.-** “ independientemente de las dietas, los Consejeros percibirán, por el desempeño de sus funciones y en concepto de remuneración variable por beneficios, el equivalente de hasta un 3% de los beneficios líquidos anuales de la sociedad, después de impuestos, previa deducción del importe que proponga el auditor externo en su informe anual, si así fuere, que minore los resultados de la sociedad, que sólo podrá ser detráido de dichos beneficios una vez cubiertas las atenciones de la reserva legal y en su caso, de la estatutaria y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo del 4%.

Los Estatutos de BdV, por ende, fijan la obligatoriedad para repartir la retribución variable, la existencia de beneficios distribuibles. Si BdV hubiera contabilizado los ajustes y saneamientos pendientes cumpliendo con lo fijado en la Circular 4/2004 al cierre del ejercicio de 2010, los beneficios publicados se convertirían en pérdidas y no hubiera podido satisfacer tanto las atenciones estatutarias al Consejo de Administración ni la retribución variable al Comité de Dirección. Por tanto, el acuerdo, distribución y pago tanto de las atenciones estatutarias como la retribución variable fueron en contra de los Estatutos de la Sociedad.

### **8º) Dividendos distribuidos en el ejercicio 2010**

**Con cargo al resultado del ejercicio 2010**, el BdV repartió un dividendo total de 48,43 Millones de euros, repartidos en dos dividendos a cuenta por un importe conjunto de 22,80 Millones de euros repartidos en el mismo ejercicio 2010, mediante la entrega de 3.868.067 acciones propias, incluyendo dicho importe 1,38 Millones de euros que se abonaron en efectivo.

Durante el ejercicio 2011, y con cargo al resultado del ejercicio 2010 se ha aprobado una retribución complementaria al accionista de 25,62 Millones de euros consistente en la distribución parcial, en especie, de la prima de emisión mediante la entrega de 7.558.704 acciones existentes en autocartera con un valor en libros de 37,25 Millones de euros y el pago de 0,065 Millones de euros. El importe total del dividendo satisfecho con cargo al resultado del ejercicio 2010, es de 48,43 Millones de euros, suma de los dos dividendos a cuenta y el dividendo complementario. No consta distribución de reservas al accionista correspondiente al ejercicio 2011. Por tanto, siguiendo el mismo razonamiento que el apartado anterior, **la distribución de dividendos acordada resulta contraria a los estatutos de la compañía.**

### **9º) Conclusiones**

En el periodo 2004-2011 (a 30 de septiembre de 2011), de acuerdo con el informe del expediente disciplinario incoado por la Comisión Ejecutiva del Banco de España a BdV y a sus altos cargos, llevó a cabo un “desmesurado incremento” de su inversión crediticia, asumiéndose unos riesgos que, básicamente, se concentraban en el segmento inmobiliario y que, en el tercer trimestre de 2011, llegaron a representar hasta un 37,1% del patrimonio contable consolidado de la entidad, constatándose la arriesgada política crediticia llevada a cabo en ese periodo, lo que determinó unas tasas de morosidad (14,7%) y unos saneamientos muy significativos en el periodo (1.012 Millones de euros) muy por encima de la media de la entidades. Una parte considerable del citado crecimiento de la inversión crediticia fue posible por la financiación de las denominadas “operaciones de importe elevado y de riesgo ihrente elevado” lesivas para el patrimonio del BdV y en beneficio de terceros. Parte de estas operaciones están siendo investigadas en los Tribunales de Justicia, la cuales en numerosos

**casos eran compartidos con Bancaja, tales como las procedentes de grupos como Grand Coral, Grupo Ramón Salvador, Grupo Royactura, Costa Bellver (Grupo Calabuig) etc.,.** Las otras **características determinantes de la inversión crediticia:**

- La **ausencia de controles adecuados** a la actividad de la entidad, en especial, en una **parte de las operaciones de mayor riesgo y dudosa racionalidad económica**, en las cuales todas sus peculiaridades eran únicamente conocidas por el Consejero Delegado (D. Domingo Parra), que en algunos casos, como en la operación “Costa Bellver” compartía intereses en la empresa IzPa con el señor D. Aurelio Izquierdo, en su día Director General de Bancaja y posteriormente de Director de Negocio de Bankia y Presidente y Consejero Delegado del BdV.
- **Retraso generalizado en la clasificación de las operaciones** dentro de la categoría de activos dudosos por razones diferentes de la morosidad o en la de activos subestándar. En especial, las refinanciaciones o reestructuraciones de las **operaciones no cumplían con lo establecido en el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España, ya que como señala el citado expediente sancionador del Banco de España,** “las refinanciaciones ha tenido como finalidad principal evitar la entrada en mora de las operaciones, alargando los plazos de vencimiento, otorgando nuevos periodos de carencia y financiando los pagos de intereses de dichos plazos,”.

Todo ello, sin duda, ha contribuido a que las **cuentas anuales del BdV no reflejen la verdadera situación patrimonial de la entidad y no cumplan con la normativa del Banco de España, al menos desde el cierre del 2010 hasta las cuentas de 30 de septiembre de 2011,** elaboradas por los Administradores Provisionales del BdV (FROB), primeras cuentas que reflejan la verdadera situación de la entidad bancaria, incorporando, entre otros, los ajustes y saneamientos pendientes requeridos por el Banco de España y que determinan unas pérdidas consolidadas a aquella fecha de -921,79 Millones de euros. Esta situación se ha producido en un contexto de conocimiento y control por parte del Grupo BFA/Bankia:

- En primer lugar, a través de Bancaja, la cual consolidaba globalmente el BdV desde el año 1994, siendo 6 de los 16 consejeros del Consejo de Administración de BdV procedentes de Bancaja, además, Presidente y Vicepresidente de BdV, lo eran también de Bancaja.
- Y, posteriormente por BFA, una vez constituida el 30 de diciembre de 2010, mediante “control sobrevenido” mediante adenda al Contrato de Integración. Este conocimiento y control sobre BdV por parte del Grupo BFA/Bankia se evidencia en el propio proceso de creación del SIP, ya que en el proceso de integración y más concretamente en el Plan de Integración se incluyen los **activos, pasivos y demás elementos consolidables del BdV dentro del Grupo BFA/Bankia,** permitiendo que el Grupo BFA/Bankia obtuviera 4.465 Millones de euros del FROB, una parte de ellos se corresponden con los activos ponderados por riesgo (APRs) aportados por el propio BdV.
- En este sentido, el Grupo BFA incluía y computaba con efectos positivos dentro de su Patrimonio Neto, en las cuentas públicas consolidadas a 31 de diciembre de 2010 del

Grupo BFA, los “Intereses minoritarios” de las sociedades consolidadas, siendo los procedentes del BdV por importe de 779,26 Millones de euros, los cuales representaban un 35% del total de minoritarios (2.193,39 Millones de euros), poniendo, por ende, el interés del Grupo BFA de incorporar los recursos del BdV.

BFA, como matriz del grupo, era responsable de todo el proceso de integración global, incluido el proceso de homogeneización valorativa, que implica conocimiento y aplicación de los criterios de valoración uniformes en todo el Grupo, aplicándose ajustes extracontables, en especial, cuando haya alguna filial que no aplique la política contable del Grupo, la cual debe estar de acuerdo con la normativa contable del Banco de España.

Para concretar los efectos de los ajustes y reclasificaciones pendientes de contabilizar en los estados, primero de BdV y después en los de BFA, hay que delimitar dos premisas previas: momento temporal de la incorporación de los ajustes no contabilizados por el BdV y el importe de los mismos. El primer ejercicio que debería haber registrado los deterioros no contabilizados es el cierre del ejercicio 2010, debido a que:

- a) El informe de la Intervención General del Grupo BFA/Bankia de 3 de febrero de 2012 sobre la actualización del valor razonable de los activos en la combinación de negocios manifiesta, de forma rotunda, que “existen indicios suficientes para entender que el repentino deterioro sufrido por los activos del Banco Valencia durante el segundo semestre del ejercicio 2011 se encontraba latente en dichos activos en el cierre del ejercicio 2010”.
- b) El informe de “Diagnóstico Financiero de BdV” elaborada por PwC, incluye dentro de los servicios a prestar, diagnosticar la situación de la entidad al 31 de diciembre de 2010.
- c) Los trabajos de inspección del Banco de España cuya fecha de referencia **es 31 de diciembre de 2010**, ponen de manifiesto la existencia de deterioros y reclasificaciones no efectuadas por la entidad.

Las primeras cuentas anuales que recogen los deterioros y reclasificaciones pendientes son las elaboradas por los Administradores Provisionales de la entidad (FROB) en los Estados Financieros Intermedios Consolidados Resumidos de 30 de septiembre de 2011. Con anterioridad, **el Consejo de Administración de BdV**, a pesar de su compromiso aprobado en fecha **28.01.2011** de incrementar el nivel de dotaciones en **200 Millones de euros** y de cumplir con lo preceptuado en la Circular 4/2004 del Banco de España, incumple reiteradamente este compromiso en la formulación de las cuentas del ejercicio 2010, en las cuentas del primer trimestre del ejercicio del 2011 y en las cuentas semestrales consolidadas de 30.06.2011. Con respecto al importe y teniendo en cuenta los trabajos de inspección del Banco de España consideramos 819 Millones de euros como el importe mínimo bruto del déficit de provisiones NO contabilizado en los estados financieros desde el cierre del ejercicio 2010 hasta la cuentas de 30 de septiembre de 2011. Esta cifra viene corroborada por los siguientes hechos:

- Por el propio informe de “Diagnóstico financiero de BdV” elaborado por PwC que indica, en sus conclusiones, **una pérdida esperada No provisionada de 872 Millones de euros, en su rango inferior**.

- En la **formulación de cuentas del cierre de 30 de septiembre de 2011 de los nuevos Administradores Provisionales del BdV (FROB)** realizan dotaciones correspondientes por riesgo de crédito y deterioro de existencias por importe de 913 Millones de euros.
- La nota interna “Comentarios al documento Banco de Valencia Escenarios Financieros 2011-2013” dirigida a la Dirección General Financiera y de Riesgos del Grupo BFA/Bankia indica un potencial “saneamiento de los activos de la Entidad, estimado entre 800-900 Millones de euros.

El importe pendiente de reclasificar a activos dudosos alcanza la cifra de 718 Millones de euros, mientras que las reclasificaciones pendientes a activos subestándar es 1.244 Millones de euros. Por tanto, **las cuentas anuales individuales y consolidadas del BdV del ejercicio 2010 y las del ejercicio 2011, hasta las formuladas por los Administradores provisionales (FROB) a fecha de 30 de septiembre de 2011, no cumplen con la normativa del Banco de España, la Circular 4/2004, de 22 de diciembre del Banco de España y Circular 3/2008.**

Pese a ello, el BdV procedió al reparto de una retribución variable con cargo al ejercicio 2010 por importe de 1,34 Millones de euros, tanto a los miembros del Consejo como a los miembros del Comité de Dirección, destacando las percibidas por los señores, D. Domingo Parra, D. Jose Luis Olivas y D. Antonio. J Tirado, resultando todo ello, conjuntamente con el reparto de dividendos con cargo al ejercicio 2010, por importe de 48,43 Millones de euros contrario a los estatutos de la compañía.

Con efectos 1.10.2011, **BFA** reclasificó su participación en BdV a “Activo no corriente en venta” no incluyéndose, por tanto, en el perímetro de consolidación del Grupo BFA, mediante decisión adoptada por el Presidente Ejecutivo. Dicha reclasificación, desde un punto vista contable, no cumple con lo indicado en la Norma 34ª de la Circular 4/2004 del Banco de España. Desde un punto de vista de gobierno corporativo, la forma de adoptar la decisión de excluir de consolidar, después de 17 años, al BdV fue contraria a los Estatutos de BFA y al Reglamento del Consejo de Administración de BFA, ya que se trata de un “asunto de particular trascendencia” cuya decisión debe adoptarse en el seno del Consejo de Administración, dado los efectos contables y reputacionales que conlleva. Contablemente, la **desconsolidación**, que conlleva la reclasificación, suponía para el Grupo BFA, no solo un cambio valorativo, sino también, **no** integrar las pérdidas en que incurría el BdV una vez contabilizados los saneamientos y déficits pendientes a 30.09.2011.

**Desde un punto de vista reputacional**, la desconsolidación suponía proyectar al mercado que ante una dificultad significativa de una entidad filial-dependiente desde el año 1994, el Grupo BFA/Bankia no era capaz de gestionar y solucionar de forma privada esta situación, conllevando un quebranto reputacional, que se tradujo en una bajada de calificación por parte de Moody’s, dos meses después de la intervención. Las actas de los Consejos de Administración de Bankia y de BFA relativas a BdV de 7 y 21 de noviembre de 2011 no traslucen preocupación alguna por la intervención del BdV, por cuanto, parece que Bankia consideraba el problema fuera de su competencia, puesto que BdV, no dependía de ella sino de su matriz. La intervención del BdV descompuso las relaciones entre los representantes de

Bancaja y las seis restantes cajas (especialmente Caja Madrid), iniciándose los trámites para reducir la participación de Bancaja en BFA, alegando que habían sido “engañados” en la valoración del BdV. Lo que desencadenó, en parte, las dimisiones de los señores D. Domingo Parra y D. Jose Luis Olivas.

En la siguiente tabla se muestra los Recursos Propios a restar del Grupo BFA/Bankia, consecuencia de la parte del patrimonio neto del BdV no ajustado por los deterioros no contabilizados (parte serán Intereses Minoritarios del BdV y parte reservas consolidadas):

Miles de euros	31.12.2010	30.06.2011
Reducción de Recursos propios en el Grupo BFA y patrimonio neto por deterioros no contabilizados	<u>536,94</u>	<u>573,30</u>

En definitiva, este ajuste no realizado por el Grupo BFA/Bankia debería haberse incorporado a los estados consolidados y estados de Recursos Propios declarados del Grupo BFA/Bankia desde diciembre de 2010 hasta 30 de agosto de 2011, no cumpliendo con la normativa del Banco de España, por ello implica:

- Que en la “Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 3 de diciembre de 2010 y el 31 de diciembre de 2010”, debería haberse contabilizado “Pérdidas por deterioro de activos” en la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada por importe de 536,94 Millones de euros, reduciéndose el Patrimonio neto y la cifra de Recursos Propios en tal importe.
- Afecta a la información contenida en el Folleto de salida a Bolsa de Bankia relativa a “Información Financiera Intermedia. Grupo BFA-consolidado de marzo de 2011.” El Folleto de salida declara un “Beneficio Neto Consolidado de Marzo-2011” por importe de 205 Millones de euros, que se convierte en pérdidas de – 331 Millones de euros de haberse contabilizado los ajustes del BdV.

## **IV) AJUSTE DE REFORMULACIÓN EN BANKIA HABITAT**

**1ª) Conclusiones del ajuste de reformulación sobre compromisos y contingencias y sobre las rúbricas de partidas de Inversiones Crediticias y Participaciones que afectan al Grupo BFA/Bankia en relación con sociedades participadas.**

Las cuentas reformuladas consolidadas del grupo BFA/Bankia recogen una corrección en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo BFA/Bankia del ejercicio 2011 por importe de 1.117 Millones de euros que se corresponde con 2 grandes ajustes:

- Ajuste de 805 Millones de euros en las cuentas anuales consolidadas del grupo BFA/Bankia consecuencia de la reestimación del valor de determinados activos

inmobiliarios mantenidos a través de sociedades y vehículos de inversión participados, directa e indirectamente, por Bankia por lo que se ha procedido a reducir el importe contabilizado de las inversiones mantenidas en las entidades tenedoras de estos activos registradas en las rúbricas “Activos financieros disponibles para la venta – Instrumentos de capital”, “Participaciones” e “Inversiones crediticias – Crédito a la clientela” e incrementado el saldo de los ajustes por valoración registrados en la rúbrica “Ajustes por valoración” de los distintos conceptos con cargo a las distintas rúbricas de pérdidas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo BFA/Bankia del ejercicio 2011. Este ajuste afecta a:

- a) Cuentas anuales consolidadas de Bankia por importe de 719 Millones de euros, incluidas las cuentas individuales y a las cuentas anuales individuales de Bankia por importe de 1.182 Millones de euros.
  - b) Cuentas anuales individuales de BFA por importe de 86 Millones de euros.
- Ajuste de 312 Millones de euros en las cuentas anuales consolidadas del grupo BFA/Bankia consecuencia de la actualización de la información relativa a determinados compromisos asumidos por parte del Banco en relación con sociedades e inversiones de naturaleza inmobiliaria (pactos de socios, compromisos y garantías concedidas por el Banco, etc.) que ha supuesto realizar una revisión de la probabilidad de ocurrencia estimada de las posibles contingencias asociadas a los mismos, riesgos y compromisos contingentes" del pasivo del balance consolidado al 31 de diciembre de 2011 en un importe de 312 Millones de euros, con cargo, por el mismo importe, a la rúbrica "Dotaciones a provisiones (neto)" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio consolidada del ejercicio 2011. Este ajuste afecta a:
- a) Cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia por importe de 297 Millones de euros, incluidas las cuentas individuales.
  - b) Cuentas anuales individuales de BFA por importe de 15 Millones de euros.

Las Memorias reformuladas, tanto de Bankia como de BFA, tanto a nivel individual como a nivel consolidado aportan poca información y aclaración sobre el ajuste practicado. Por este motivo, se solicitó al Grupo BFA/Bankia una ***“explicación detallada, indicando los motivos y criterios (informes y presentaciones internas o externa, documentación, etc...) de los distintos ajustes indicados, señalando las provisiones constituidas en las distintas fechas citadas”***. En la información remitida por la entidad el 9 de mayo de 2014 se han apreciado las siguientes deficiencias:

- No se aporta una explicación detallada e individualizada de la forma de cálculo de las distintas provisiones o correcciones efectuadas para cada una de las empresas inmobiliarias participadas, que permita apreciar y distinguir, ante el nuevo entendimiento de la situación del mercado, el deterioro sufrido consecuencia del empeoramiento del sector inmobiliario en el cierre del ejercicio 2011 pero que se reveló con posterioridad, especialmente en los meses de abril y en los primeros 25 días de mayo de 2012.

- En el caso concreto de la información aportada en las **“contingencias y compromisos asumidos por el grupo BFA/Bankia”** existe una clara inconsistencia entre la información aportada por el auditor y la información aportada el 9 de mayo de 2014, siendo la base la información la misma, es decir, el Grupo BFA/Bankia( ver apartado 2.5).
- En el supuesto concreto de la información aportada sobre el ajuste de correcciones por **“Inversiones crediticias- Crédito a la clientela”** por importe de 139,55 Millones de euros, no se aporta, ni siquiera en el momento de la reformulación, las provisiones o correcciones por sociedad participada, sino agrupadas.

Todo ello, cuestiona la consistencia de algunas de las explicaciones dadas por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014 en relación a este ajuste. La información de la situación económica-financiera y de las operaciones significativas de escasa razonabilidad económica que han sido denunciadas ante la Fiscalía o que por distintas razones (tipología, socios, destino de los fondos) han dado lugar a que se encargue una serie de informes de investigación o forensic en el seno de las principales sociedades participadas de naturaleza inmobiliaria ha sido obtenida:

- De los informes forensic aportados por el Grupo BFA/Bankia. Notas internas del Grupo BFA/Bankia. Informes de análisis legal sobre la relevancia jurídica y potencial actuaciones en relación con las operaciones inmobiliarias.
- De los papeles de trabajo aportados a la causa por el Auditor.
- De los datos de la cuentas anuales extraídas del Registro Mercantil.

El Grupo BFA/Bankia en el asiento de reformulación realizó una corrección por deterioro por importe de 1.117 Millones de euros, relativos, por un lado a un conjunto de activos consecuencia de la reestimación del valor de determinados activos inmobiliarios mantenidos a través de sociedades y vehículos de inversión participados, directa e indirectamente, por Bankia y, por otro lado, una corrección por deterioro de determinados compromisos asumidos por parte del Grupo BFA/Bankia en relación con sociedades e inversiones de naturaleza inmobiliaria (pactos de socios, compromisos y garantías concedidas por el grupo).

De aquel importe (1.117 Millones de euros), 777,85 Millones de euros (70% del ajuste) se corresponden con pérdidas por deterioro de activos financieros y provisiones dotadas que se identifican con sociedades participadas inmobiliarias identificadas por la presencia de:

- Pérdidas continuadas, flujos de caja insuficientes para atender las deudas, escasa generación de recursos, y en algunos casos, con cifras de patrimonio neto negativo con altos volúmenes de endeudamiento bancario. Todas estas situaciones están presentes, al menos, **desde el cierre del ejercicio del 2010**.
- La **mayoría de las sociedades participadas inmobiliarias analizadas (mayor volumen de provisiones en la reformulación)** se han identificado en unos casos, un conjunto de operaciones que han sido denunciadas ante la Fiscalía y que han sido objeto de informes forensic donde se analizan operaciones con escasa razonabilidad económica. Al mismo tiempo, los nuevos gestores con respecto a otro conjunto de operaciones y de acuerdo con el “Protocolo de actuación previo al ejercicio de acciones judiciales” aprobado por su Comisión Rectora, solicitan a un consultor externo la elaboración de un informe de investigación o forensic.

- Este conjunto de operaciones con indicios de actuaciones irregulares realizadas, en su mayoría, a favor de los socios de las empresas participadas, provocan perjuicios para la propia sociedad participada, con reflejo en sus cuentas anuales, que se traduce en un deterioro aún mayor de su solvencia y de su capacidad de generación de recursos que conlleva un menor importe recuperable de las inversiones mantenidas en las mencionadas sociedades participadas por parte del Grupo BFA/Bankia. Este conjunto de operaciones con escasa racionalidad económica presentan, a la luz de los informes forensic, calificativos comunes:
  - a) Consisten, principalmente, en compras de suelos, o de participaciones en sociedades cuyo, principal activo, son suelos rústicos o urbanizables y con largo desarrollo urbanístico, habiéndose formalizado durante los últimos años del ciclo inmobiliario, cuando ya era evidente la situación de deterioro del ciclo inmobiliario.
  - b) Valoraciones de los activos realizadas para fijar el precio a satisfacer basadas en hipótesis de desarrollo urbanístico terminado, lo que supone asegurar al vendedor una ganancia difícilmente realizable.
  - c) Todas estas actuaciones suponían unas ventajas económicas para los socios promotores y de forma paralela un significativo y grave perjuicio económico para el Grupo BFA/Bankia.

Como se indica en los apartados siguientes para cada uno de los ajustes practicados, las pérdidas por deterioro de activos financieros correspondientes a las citadas sociedades participadas inmobiliarias, debería haberse recogido en el cierre del ejercicio 2010 de las cuentas anuales del grupo BFA/Bankia dada la situación de deterioro de las sociedades participadas y el efecto, en su caso, de las operaciones de escasa razonabilidad económica que afectan a su solvencia y que se realizaron antes del cierre del ejercicio 2010. Además, en relación con las provisiones constituidas por el Grupo BFA/Bankia con respecto a cada uno de los ajustes anteriores y las sociedades indicadas hay que señalar:

- Según la información aportada, el Grupo BFA/Bankia no tenía ninguna provisión constituida anterior a 31 de diciembre de 2010, por las “contingencias inmobiliarias y compromisos asumidos por Bankia Habitat.” Por tanto, fue el ajuste de la reformulación por importe de 312 Millones de euros, el que recoge el deterioro real de la cartera de fianzamientos y comfort letters por primera vez desde la constitución del SIP.
- En el ajuste del “Valor de la participación deterioro participadas”, pese a la falta de información de desglose de las provisiones de las sociedades citadas, el valor de la participación en 6 casos analizados no varía desde diciembre de 2010. Siendo el más relevante el de la sociedad “Nuevas Actividades Urbanas”, que supone el 40% del incremento de las pérdidas por deterioro de activos. El ajuste de reformulación conlleva el 98% del valor de la participación antes de la reformulación, por tanto, recoge el deterioro real del valor de las participaciones no contabilizado hasta la reformulación.
- En el ajuste del “Deterioro de Instrumentos de capital”, pese a la falta de información de desglose de las provisiones, de las sociedades citadas, el valor efectivo de la



participación en 9 casos verificados no varía desde diciembre de 2010. Siendo el más relevante el de la sociedad "Grupo Empresarial Pinar". El ajuste de reformulación supone el 77% (sin tener en cuenta el fondo de inversión, Bankia Inmobiliario, FII) del valor efectivo contable antes de reformulación, por tanto, recoge el deterioro real del valor de los citados instrumentos de capital no contabilizado hasta la reformulación.

- Por último, en el ajuste de "Inversiones Crediticias-Crédito a la clientela", pese a la falta de información de desglose de la provisión a nivel de sociedad, los porcentajes dotados a nivel global son inferiores desde diciembre de 2010, a lo exigidos normativamente dada la situación de las compañías analizadas.(Dudosos y cobertura del 25%).

Es necesario recordar en este punto, lo preceptuado **en el Anejo IX de la Circular 4/2004** del Banco de España, en relación con el estudio y seguimiento de las operaciones y su cobertura por provisiones, "Pondrán el máximo cuidado y diligencia en el estudio riguroso e individualizado del riesgo de crédito de las operaciones, no solo en el momento de su concesión, sino también continuamente durante su vigencia, y no retrasarán su reclasificación a una categoría peor por empeoramiento de la calidad crediticia, ni su cobertura adecuada, las cuales se deberán realizar tan pronto como se aprecie la existencia de una situación anormal o de deterioro del riesgo de crédito". Por tanto, las provisiones dotadas por los nuevos gestores, por importe de 777,85 (70% de 1.117 Millones de euros) se caracterizan por qué:

- Se trata de **Errores contables**, de acuerdo con la Norma **19ª de la Circular 4/2004 del Banco de España**, resultado de omisiones o inexactitudes resultantes de fallos al emplear o utilizar información que estaba disponible, por cuanto la situación de deterioro de las empresas participadas debía ser conocida por el Grupo BFA/Bankia, desde, al menos, el cierre del ejercicio 2010. Además, las operaciones las cuales están siendo objeto de investigación proceden de los ejercicios anteriores al cierre del ejercicio 2010.
- Afecta a los estados individuales y consolidados de Bankia, estados individuales y consolidados de BFA desde el ejercicio 2010 hasta el cierre del ejercicio 2011.
- No se trata de un "**cambio de estimaciones contables**" por cuanto la información, es decir, la situación de deterioro de las compañías existía desde, al menos, el cierre del **ejercicio 2010**.

Resulta concluyente, en cuanto a la calidad de los activos del grupo inmobiliario, lo especificado en el **acta nº 13 del Consejo de Administración de Bankia de 12 de diciembre de 2011, donde se transcribe literalmente que "D. Jose Manuel Fernández Norriella presenta el punto 8 " GRUPO INMOBILIARIO"**. Se refiere a la situación de la cartera de activos antes y después de la fusión. La situación actual es compleja con los activos adjudicados y sociedades participadas que ascienden a 294 de las que 47 son participadas al 100%, 26 tienen una participación mayor del 50% y 221 inferiores al 50%. **Contamos con más de 350 socios de los que 80% son promotores, en su mayoría insolventes. El origen es diverso, el 51% provienen de Bancaja con un riesgo alto, 20% de Caja Madrid con riesgo bajo y el 29% del resto de cajas con riesgo medio.** La situación resultante es de 53.123 unidades, tenemos que gestionar activos por un total de de 28.500 Millones de euros." Indicar 2 cuestiones:

- Desde la constitución del SIP hasta el mes de Diciembre de 2011, Sr. D Jose Luis Olivas Martínez había sido Vicepresidente Único para las Sociedades Participadas de la misma forma, el Sr Miguel Angel Soria, había sido durante ese tiempo y jerárquicamente dependiente de aquel, Director de Auditoría Interna. Sin duda, esta inadecuada estructura organizativa por la inexistencia de una adecuada segregación de funciones, no ayudó a poner de manifiesto la situación de deterioro de las sociedades participadas inmobiliarias, así, como en su caso, las operaciones con indicios de actuaciones irregulares las cuales (sociedades participadas), como se ha indicado en el acta, la mayoría venían de la antigua Bancaja y Bancaja Hábitat.
- Las afirmaciones del acta nº 13 indicada, ponen de manifiesto, por parte del nuevo responsable del Área Inmobiliaria, Sr Norniella, un conocimiento y una preocupación especial ante la situación de deterioro y el número de sociedades participadas, señalando el elevado riesgo de las provenientes de Bancaja.

Por tanto, y en relación a este ajuste bruto de 777,85 Millones de euros (70% del ajuste de 1.117), **en términos netos es de 544,50 Millones de euros**, dotado en la reformulación de cuentas debía haberse contabilizado en la fecha de cierre de las cuentas anuales del ejercicio 2010 lo que implica que:

- i) Debería haberse incorporado a la “Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 3 de diciembre de 2010 y el 31 de diciembre de 2010 correspondiente a BFA” **incrementando el saldo de las pérdidas por deterioro de activos financieros y dotación de provisiones de la cuenta de pérdidas y ganancias por el citado importe, no cumpliendo estas cuentas con la normativa del Banco de España.**
- ii) Debería haberse incorporado a los “Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo que comprende desde el 1 de enero al 31 de marzo de 2011 de Bankia, SAU y Sociedades dependientes e Informe de Gestión y de Auditoría” incrementando el saldo de las pérdidas por deterioro de activos financieros y dotación de provisiones de la cuenta de pérdidas y ganancias por el citado importe, no cumpliendo estas cuentas con la normativa del Banco de España. El resto del ajuste en términos netos, 237 Millones de euros, afecta al ejercicio 2011, en cuyo caso, el impacto se realiza trimestralmente, 59 Millones de euros.
- iii) Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia y consolidadas de BFA cerradas a 31 de diciembre de 2011 y que se formularon el 28 de marzo de 2012, **no cumplen con la normativa del Banco de España.**
- iv) De igual forma, las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia y consolidadas de BFA que se formularon el 25 y 28 de mayo de 2012, en relación a este ajuste se considera correcto, si bien, como se ha indicado No por motivos de cambio de estimaciones contables sino debido a ERRORES CONTABLES.

**2ª) Ajuste de reformulación sobre compromisos y contingencias asumidos por el Grupo BFA/Bankia en relación con sociedades e inversiones de naturaleza inmobiliaria por importe de 312 Millones de euros.**

### **2.1) Introducción. Información aportada por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014.**

En las cuentas reformuladas consolidadas de Bankia con fecha de 31 de diciembre de 2011 en la nota 1.11 de “Hechos posteriores” de la Memoria consolidada se indica expresamente “Se ha actualizado la información relativa a determinados compromisos asumidos por parte del Banco en relación con sociedades e inversiones de naturaleza inmobiliaria (pactos de socios, compromisos y garantías concedidas por el Banco, etc.) que ha supuesto realizar una revisión de la probabilidad de ocurrencia estimada de las posibles contingencias asociadas a los mismos, riesgos y compromisos contingentes” del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2011 en un importe de 297 Millones de euros, con cargo, por el mismo importe, a la rúbrica “Dotaciones a provisiones (neto)” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 adjunta.(véanse las notas 22 y 44).” Por su parte, las cuentas reformuladas individuales cerradas aprobadas el 28 de mayo de 2012 de BFA se expresa en los mismos términos que en el caso anterior, si bien, en la nota 1.9 de “Hechos posteriores” de la Memoria individual de BFA a 31 de diciembre de 2011, y por un importe de 15 Millones de euros. Por último, las cuentas reformuladas consolidadas de BFA aprobadas el 28 de mayo de 2012, recogen la cifra conjunta del ajuste de 312 Millones de euros en la nota 1.10 de “Hechos posteriores” de la Memoria consolidada de BFA a 31 de diciembre de 2011.

Las Memorias reformuladas, tanto de Bankia como de BFA, tanto a nivel individual como a nivel consolidado **aportan poca información y aclaración sobre el ajuste practicado**. Por este motivo, se solicitó al Grupo BFA/Bankia una “Explicación detallada, indicando los motivos y criterios (informes y presentaciones internas o externa, documentación, etc...) del ajuste de formulación de cuentas de 28 de mayo de 2012 por importe de 312 Millones de euros en el Balance consolidado del Grupo BFA/Bankia (página 29 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2011).”

### **Información aportada por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014.**

El Grupo BFA/Bankia aporta el nombre de **26 sociedades participadas de naturaleza inmobiliaria** indicando, para cada una de las mismas, las provisiones por contingencias constituidas en la reformulación totalizando unas provisiones de 312 Millones de euros, que se dividen, en provisiones consecuencia de afianzamientos efectuados por el grupo BFA/Bankia, principalmente, a favor de financiaciones dadas por otras entidades de créditos a las citadas sociedades participadas de naturaleza inmobiliaria por importe de 191,97 Millones de euros y por otra parte, las provisiones constituidas por el Grupo BFA/Bankia consecuencia de “Pactos de socios y compromisos” por importe de 120 Millones de euros. La hoja Excel entregada indica, igualmente, que **“no existían provisiones constituidas en fechas anteriores a 31 de**

**diciembre de 2011".** No se aporta una explicación detallada de forma individualizada del cálculo de las provisiones para cada una de las 26 sociedades participadas.

**2.2) Operaciones denunciadas ante la Fiscalía y operaciones con indicios de actuaciones irregulares efectuadas por sociedades de naturaleza inmobiliaria participadas por el Grupo BFA/Bankia.**

De las provisiones constituidas en la reformulación de cuentas de 28 de mayo de 2012 por tales compromisos y garantías asumidas por el grupo BFA/Bankia, **221,67 Millones de euros (71%) se corresponden a sociedades participadas** en las cuales han existido operaciones que han sido denunciadas ante la Fiscalía Anticorrupción o bien se han identificado operaciones en las cuales hay indicios de irregularidades, en las cuales hay informes forensic o bien están en proceso de elaboración los mismos por encargo del grupo BFA/Bankia.

Miles de euros	AFIANZAMIENTOS	PACTOS DE SOCIOS Y COMPROMISOS
ACINELAV INVERSIONES 2006	30.480	20.320
EDUSA	435	290
INMOVEMU, SL	27.150	18.100
PROMOCIONES Y PROPIEDADES ESPACIO- HABITAT	6.300	4.200
RESIDENCIAL GOLF MAR	1.292	862
RESIDENCIAL NAQUERA GOLF ( grupo Aedifica)	143	95
ROYACTURA, SL	4.695	3.130
URBANIKA, Proyectos Urbanos	47.606	28.183
URBANIZADORA FUENTE DE SAN LUIS, S.L.	933	0
VISTA HERMOSA CIUDAD, SLU (grupo Urbanika)	7.463	4.382
VIVIENDAS MEDITERRANEO ORVI, SL (grupo Urbanika)	9.917	5.697
Total	136.414	85.259
Suma Total	<b>221.673</b>	

La información de la situación económica-financiera y de las operaciones significativas de escasa razonabilidad económica que han sido denunciadas ante la Fiscalía o que por distintas razones (tipología, complejidad, socios, destino y cuadro de los fondos) han dado lugar a que se encargue una serie de informes de investigación o forensic en el seno de las principales sociedades participadas de naturaleza inmobiliaria ha sido obtenida:

- De los informes forensic aportados por el Grupo BFA/Bankia. Notas internas del Grupo BFA/Bankia. Informes de "Análisis Legal sobre la Relevancia jurídica y potenciales actuaciones en relación con las operaciones inmobiliarias del Grupo Bankia" elaboradas por Herbert Smith Freehills Spain LLP.

- De los papeles de trabajo aportados a la causa por el Auditor.
- De los datos de la cuentas anuales extraídas del Registro Mercantil.

La situación de las principales sociedades participadas señaladas en este apartado, en base a la información anterior, es la siguiente:

**ACINELAV INVERSIONES 2006,SL:** Es una **empresa inmobiliaria participada por Bankia Habitat (25,40%)** conjuntamente con otros socios, entre ellos, principalmente **Lubasa Desarrollos Inmobiliarios, SL, (20,40%) y Construcciones Valencia Constitución, SL ( 20,40%)**. En los papeles de trabajo suministrados por el auditor, pone de manifiesto las incertidumbres que genera el proyecto de la cual es titular la citada mercantil, así indica que “esta sociedad posee un suelo en una de las zonas de expansión de la ciudad de Valencia. Este suelo tiene una tasación basada en normativa ECO realizada en 2011 en base a la que se registraron los deterioros de 22.177 miles de euros incluidos en los estados financieros individuales, no obstante existen determinados aspectos que penalizan el proyecto que no han sido considerados por el tasador así como determinados hitos urbanísticos que no han sido alcanzados a fecha actual y a los que está sujeto la tasación”.

**Concluye el trabajo del Auditor** sobre la citada mercantil indicando que “previsiblemente esta inversión acabará como un activo adjudicado o bien perdiendo Banca Habitat el total de la inversión en la citada sociedad participada, dado que al vencimiento del préstamo sindicado el resto de socios no van a poder hacer frente al pago del mismo “ y ello es debido, a que “el resto de socios de esta sociedad son empresas inmobiliarias valencianas que tienen tensiones de tesorería, por este motivo es Bancaja Habitat quien tiene que hacer préstamos a la filial y el importe de los préstamos otorgados al 31 de diciembre de 2011 asciende a 60 millones de euros”. “Por todo, ello el informe de auditoría de esta sociedad participada (**auditada por Deloitte**) incluirá previsiblemente, de acuerdo a los reportes recibidos, una incertidumbre sobre la continuidad de las operaciones de la misma, así como una incertidumbre sobre la relevancia de los hitos urbanísticos pendientes de aprobación. En este contexto existe una clara incertidumbre sobre la recuperabilidad de la totalidad de la inversión en esta sociedad por 63 Millones de euros.

Fiel reflejo de esa incertidumbre en cuanto al proyecto inmobiliario son las cifras de las cuentas anuales depositadas en el Registro Mercantil:

- Resultado de explotación negativo en el ejercicio 2009 por importe de -0,22 Millones de euros y – 10,55 Millones de euros de resultado del ejercicio consecuencia de la carga financiera. Obtiene Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores en el 2009 por importe de - 9,60 Millones de euros.
- Mantiene unas “Existencias” al cierre del ejercicio 2010 por importe de 320,02 Millones de euros, donde contabiliza los terrenos indicados. Financiados con patrimonio neto por importe de 69,76 Millones de euros y con pasivo corriente por 254,44 Millones de euros.
- La cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2010 indica un Resultado de Explotación negativo por importe de – 2,79 Millones de euros, reflejando la incapacidad manifiesta de la mercantil para generar flujos de caja positivos procedentes de su actividad de explotación. El resultado después de impuestos del ejercicio 2010 es negativo por importe de – 10,07 Millones de euros.

- Las cuentas del ejercicio 2011 muestran un deterioro, si cabe, mayor con un resultado después de impuestos negativo en – 29,12 Millones de euros y un resultado de explotación negativo -18,18 Millones de euros.

En la información remitida por la entidad el 9 de mayo de 2014 y dentro de las operaciones identificadas por el Grupo BFA/Bankia con indicios de irregularidades, y que se ha puesto en marcha el proceso de elaboración de los informes forensic destaca la citada mercantil. El citado documento denominado “Ficha Acinelav Inversiones 2006, SL”, donde se recogen tres operaciones identificadas concedidas por Bancaja Habitat, objeto de revisión, las cuales, totalizan un importe de 64,95 Millones de euros, siendo su finalidad la de “atender gastos financieros y amortización de deuda sindicada”. Las fechas de concesión de las citadas operaciones son de los 9 primeros meses del ejercicio 2010. Una cuarta operación por importe de 7,29 Millones de euros concedida por Caja Madrid para comprar un suelo en Valencia en agosto de 2010. Los asuntos objeto de forensic:

- Elevado porcentaje de financiación por parte de Bancaja Hábitat.
- Razonabilidad de la inversión desde el punto de vista accionarial.
- Destino de los fondos del préstamo sindicado y aparición en prensa de los principales socios de la sociedad.

Por tanto, **Acinelav Inversiones 2006, SL** es una empresa que debía estar calificada como Dudosa por razones de Morosidad al cierre del ejercicio 2010, de acuerdo con el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España, debido a la situación de pérdidas de la compañía y la incapacidad para generar flujos de caja positivos y suficientes para atender la deuda. Fue necesario que Bancaja Hábitat concediera 64,95 Millones de euros en préstamos participativos a lo largo de los ejercicios 2009 y 2010 para atender los gastos financieros y la deuda del préstamo sindicado, ya que de lo contrario estaría en situación de Impago, poniendo de manifiesto el incumplimiento de la norma de refinanciaciones del citado anejo IX.

Por todo ello, la incertidumbre sobre la continuidad de la mercantil Acinelav Inversiones 2006, SL existía, al menos, desde el cierre del ejercicio 2010, y por tanto, la probabilidad de que las garantías prestadas por Bancaja Habitat se ejecutaran se manifestó ya en el cierre del ejercicio 2010 ante la evidencia de deterioro de la empresa inmobiliaria y su situación de impago.

**URBANIKA ,SL (antes Deproinmed, SL)**. A 31 de diciembre de 2010, empresa inmobiliaria participada, principalmente, por el **grupo Bankia en un 44,10%**, a través de **Bankia Habitat (antigua Bancaja Hábitat) y de CISA, y por el grupo Cívica (grupo Enrique Ortiz) en un 42%**. El Banco de Valencia entró en el capital de la empresa en el ejercicio 2011 con un 8,80% del capital.

En los papeles de trabajo aportados por el auditor (Auditoria de Bankia a 31.12.2011), se pone de manifiesto las significativas e importantes incertidumbres acerca de la situación de Urbanika, así “la Dirección de la sociedad participada ha obtenido unas valoraciones actualizadas realizadas bajo criterios RICS en los mismos términos de las obtenidas en los últimos años, es decir, condicionadas a que la Sociedad sea capaz de desarrollar el suelo en unos plazos y condiciones sujetos a elevado grado de incertidumbre teniendo en cuenta el tipo de activos (suelo con largos plazos de desarrollo) y la zona con un elevado stock muy superior a la demanda estructural. **En este sentido la opinión de auditoría del ejercicio 2010 (auditada**

por Deloitte) ya incluía una limitación al alcance por considerar que las hipótesis de las valoraciones eran agresivas”.

Continúan los papeles de trabajo, indicando situación de falta de viabilidad de la mercantil, expresando que:

- “Urbanika tiene una deuda acumulada al 31 de diciembre de 2011 de 700 millones de euros, aproximadamente. Adicionalmente, esta sociedad participada es, fundamentalmente, propietaria de suelo por lo que necesita financiación para pagar los intereses, para pagar las deudas a su vencimiento y para pagar las futuras obras en el momento en que se arranquen”.
- “EL Plan de Negocio contempla todavía hipótesis sobre las que consideramos que existe un elevado nivel de incertidumbre teniendo en cuenta las dificultades de viabilidad de la compañía hasta que sea factible convertir el suelo en finalista y ejecutar la construcción y venta en los términos previstos en el Plan de Negocio.” La opinión de auditoría del ejercicio 2011 incluirá, de acuerdo a los reportings recibidos del equipo de auditoría de Urbanika:
  - “Una salvedad por haber registrado en su totalidad los deterioros identificados en las tasaciones (410 millones de euros, aproximadamente en libros individuales) en el ejercicio 2011 cuando parte de los deterioros provienen de ejercicios anteriores”.
  - “Incertidumbre en las estimaciones de valor realizadas en base a hipótesis y las modificaciones de las mismas, que pueden tener un efecto significativo en el resultado de las estimaciones de valor, sobre todo teniendo en cuenta la tipología de suelo, parte en rustico y en una parte muy importante suelo no finalista.”
  - Un párrafo de incertidumbre sobre la continuidad de las operaciones. Going Concern. La Sociedad no tiene capacidad para cumplir su plan de negocio y desarrollar el proyecto por sí sola”

Fiel reflejo de esa incertidumbre en cuanto al proyecto inmobiliario son las cifras de las cuentas anuales depositadas en el Registro Mercantil:

- Mantiene unas “Existencias” al cierre del ejercicio 2010 por importe de 598,94 Millones de euros, y una cifra de 577,76 Millones de euros donde contabiliza las participaciones que ostenta en otras sociedades inmobiliarias, tales como Valle Condomina, SLU, VistaHermosa Ciudad, SLU, Inmovist,SL, Viviendas Sociales del Mediterráneo etc. Financiado en el ejercicio 2010 con patrimonio neto por importe de 666,66 Millones de euros y con pasivo corriente por 398,10 Millones de euros.
- La cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2010 indica un Resultado de Explotación negativo por importe de – 3,22 Millones de euros, reflejando la incapacidad manifiesta de la mercantil para generar flujos de caja positivos procedentes de su actividad de explotación. El resultado después de impuestos del ejercicio 2010 es negativo por importe de – 30,04 Millones de euros, después de acumular, **también pérdidas en el ejercicio 2009 por importe de – 8,01 Millones de euros y unos Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores.**

- La cuentas del ejercicio 2011 muestran un deterioro significativo con un resultado después de impuestos negativo en – 447,06 Millones de euros, que provoca una caída del patrimonio neto de más de un 50%, hasta los 331,47 Millones de euros.

Dentro de las operaciones que han dado lugar a la **denuncia de Bankia Habitat (antigua Bancaja Habitat)** ante la Fiscalía Anticorrupción en el seno de esta sociedad participada (Urbanika), el informe forensic pone de manifiesto 4 grandes grupos de operaciones carentes de razonabilidad económica:

- Operaciones relacionadas con las participaciones de la sociedad Viviendas Sociales del Mediterráneo (Visomed).
- Operaciones relacionadas con las participaciones de la sociedad Inmovist Inversiones Inmobiliarias (Inmovist).
- Operaciones relacionadas con las participaciones de la sociedad VistaHermosa Ciudad
- Ciertas operaciones de compraventa y aportaciones no dinerarias de terrenos.

De forma general, el informe forensic pone de manifiesto potenciales y graves irregularidades, tales como:

- Sobrevaloración de activos no justificada a favor de las sociedades del Grupo Cívica ( Enrique Ortiz), como por ejemplo la operación de compraventa de participaciones del 20% realizada el 8 de octubre de 2008 por Bancaja Habitat en el capital de **Visomed** a la empresa Ortiz Desarrollos Urbanos por un importe de 44 Millones de euros en base a una valoración de la mercantil adquirida basada en unas hipótesis muy optimistas y cuestionadas de manera expresa por parte de quienes intervienen en representación de Bancaja Habitat ( Sr. Cortina, Sr. Codoñer, Sr. Setien, etc).
- Existencia de Financiación Irregular por parte del Grupo Bankia a Urbanika en favor de las sociedades del grupo Cívica (grupo Enrique Ortiz). Así, hay 2 operaciones de financiación de Bancaja concedidas a Urbanika por importe de 84,8 Millones de euros cuya finalidad era “compra de suelo en Armanello y las participaciones sociales de Inmovist, SL” a las sociedades Enrique Ortiz Hermanos, SL y Ortiz Desarrollos Urbanos, SL, donde el analista de Bancaja se mostraba totalmente desfavorable a la propuesta de financiación por entender que esta tipología de operaciones iba “en contra de la política crediticia de Bancaja “ y “desconocer el destino de los más de 72 Millones de euros” siendo “lo único cierto es que ese dinero no va a cancelar posición alguna de riesgo con Bancaja “.
- Operaciones irregulares como la adquisición por parte de Urbanika del 50% de la sociedad Vistahermosa y que “supuso claras ventajas económicas para las sociedades del Sr Ortiz en perjuicio de Bancaja, ya que las empresas del Sr Ortiz obtienen fondos por importe de 55,5 Millones de euros a cambio de la venta de activos valorados en libros por importe de 1,7 Millones de euros y la cesión de una cuenta a cobrar valorada en 12 Millones de euros, ascendiendo la plusvalía total obtenida por el Grupo del Sr Ortiz de 41,8 Millones de euros.”



**Concluye el informe forense** indicando que en su conjunto las operaciones del grupo Urbanika han supuesto una clara ventaja económica para el Grupo Cívica, suponiendo para el Grupo Bankia las mismas operaciones “un incremento significativo del riesgo bancario por importe de 245,5 Millones de euros y una pérdida de valor de sus activos en más de 50,3 Millones de euros.” El informe de Herbert Smith Freehills Spain LLP manifiesta en sus conclusiones que el “perjuicio sufrido por Urbanika se traduce en un perjuicio para sus socios (entre los que las sociedades del Grupo Bankia ostenta el mayor porcentaje de participación) y en la imposibilidad de que Urbanika pueda hacer frente a la devolución de cantidades que fueron entregadas por Bankia mediante préstamos”.

Por tanto, Urbanika, SL es una empresa que debía estar calificada como Dudosa por razones distintas de la Morosidad al cierre del ejercicio 2010, de acuerdo con el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España:

- Dada la situación **de** pérdidas de la compañía y la incapacidad para generar flujos de caja positivos y suficientes para atender la deuda.
- **Así como, este conjunto de operaciones con indicios de actuaciones irregulares con inexistente razonabilidad económica** realizadas entre los ejercicios 2008 y 2010 han provocado un perjuicio para la propia sociedad Urbanika, SL, como reflejan sus cuentas anuales ya en el ejercicio 2009, que se traduce en un mayor deterioro de su solvencia y de la capacidad que pueda tener para hacer frente a la devolución de las cantidades que fueron objeto de financiación por las entidades bancarias.

Por tanto, al menos, desde el cierre del ejercicio 2010, dada la situación de pérdidas de la sociedad y el conjunto de operaciones con indicios de actuaciones irregulares realizadas en perjuicio de Urbanika, SL, ponían de manifiesto la mayor probabilidad de que las garantías prestadas por Bancaja Habitat se ejecutaran dadas las evidencias de deterioro apuntadas. **El grupo Urbanika, SL participa**, a su vez, en empresas inmobiliarias de 2 y 3 nivel, entre ellas, los nuevos gestores, según la información aportada, dotaron una provisión conjunta de 15,6 Millones de euros por las contingencias surgidas de los afianzamientos y pactos de socios en la sociedad **Viviendas Mediterráneo Orvi, SL**.

Las cifras de las cuentas anuales depositadas de Viviendas Mediterráneo Orvi, SL en el Registro Mercantil de los ejercicios 2009, 2010 y del 2011 reflejan una manifiesta situación de insolvencia y de flujos de caja insuficientes para atender las deudas, ya que:

- Mantiene unas “Existencias” al cierre del ejercicio 2009 por importe de 84,84 Millones de euros, financiado con deudas con empresas del grupo por importe de 26,2 Millones de euros y deudas bancarias a corto plazo por importe 57,05 Millones de euros.
- La cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2009 indica un Resultado de Explotación negativo por importe de -0,06 Millones de euros, reflejando la incapacidad manifiesta de la mercantil para generar flujos de caja positivos procedentes de su actividad de explotación. El resultado después de impuestos del ejercicio 2009 es negativo por importe de -5,08 Millones de euros. Presenta Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores por importe de -1,9 Millones de euros.

- El deterioro se acentúa en el ejercicio 2010, reflejándose en un patrimonio neto negativo por importe de - 0,9 Millones de euros, aumentando las deudas bancarias hasta los 58,17 Millones de euros. El resultado después de impuestos del ejercicio 2010 es negativo por importe de -3,10 Millones de euros.
- Finalmente, **la empresa inmobiliaria en el 2011**, siguiendo la senda negativa de los 2 anteriores ejercicios, **cierra el ejercicio con un patrimonio neto negativo de - 14,32** Millones de euros y un resultado del ejercicio negativo de -41,701.

Todo ello provoca un deterioro significativo de su insolvencia e incapacidad para generar flujos de caja de la explotación positivos que le permitan amortizar la deuda bancaria, que se mantiene invariable en el ejercicio 2011. Por tanto, **Viviendas Mediterráneo Orvi, SL** es una empresa que debía estar calificada como **Dudosa por razones distintas de la Morosidad al cierre del ejercicio 2010** de acuerdo con el **Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España**. Todo ello ponía de manifiesto la **mayor probabilidad de que las garantías prestadas por Banca Habitat se ejecutaran dadas las evidencias de deterioro apuntadas**. En la misma situación se encuentra la compañía Vistahermosa Ciudad, SLU con pérdidas continuadas desde el ejercicio 2008 hasta el 2011, con un patrimonio neto negativo en el 2010 por importe de - 1,41 Millones de euros.

### **RESIDENCIAL GOLF MAR,SL:**

Dentro de la información aportada el 9 de mayo de 2014 por el Grupo BFA/Bankia se ha aportado esta sociedad, dentro de las sociedades participadas por el Grupo donde se han identificado una serie de operaciones, que por distintas razones (tipología, socios, destino y cuadro de fondos) dieron lugar a que se encargara una serie de informes de investigación o forensic sobre esta sociedad. Los socios principales de esta sociedad son el grupo Nuevas Actividades Urbanas con un 28,7%, Banco de Valencia (a través de Valenciana de Inversiones Participadas) con un 21,5%, además de Bankia Hábitat con un 7,2%, siendo consejero de la sociedad participada. El informe aportado por el Grupo se detalla un conjunto de operaciones de financiación concedidas por Bankia Habitat a la sociedad por un importe total de 12,37 Millones de euros, estimándose la pérdida en 12,1 Millones de euros. El informe aportado indica que “existen aspectos judicializados por terceras personas que afectan a sociedades o personas relacionadas a diferentes niveles en las operaciones analizadas”. El objetivo del forensic será analizar:

- Criterios y análisis que soporten la racionalidad económica de la financiación concedida en función de la participación en el Capital.
- Aprobación de determinadas operaciones de financiación y destino final de los Fondos y posibles impactos de los resultados del análisis propuesto por Riesgos.

La situación económica-financiera de las cuentas anuales depositadas en el Registro Mercantil indican una manifiesta situación de insolvencia, ya que:

- **Resultado de explotación del ejercicio 2008** negativo por importe de -1,02 Millones de euros. **Resultado del ejercicio por importe de -3,52 Millones de euros y unos Resultados Negativos de Ejercicios anteriores de -3,88 Millones de euros.**

- Mantiene unas “Existencias” al cierre del ejercicio 2009 por importe de 88,09 Millones de euros, financiado con deudas a largo plazo por importe de 45,16 Millones de euros y deudas a corto plazo por importe 23,32 Millones de euros.
- La cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2009 indica un Resultado de Explotación negativo por importe de -1,41 Millones de euros, reflejando la incapacidad manifiesta de la mercantil para generar flujos de caja positivos procedentes de su actividad de explotación. El resultado después de impuestos del ejercicio 2009 es negativo por importe de -4,50 Millones de euros.
- El deterioro se mantiene en el ejercicio 2010, el resultado después de impuestos del ejercicio 2010 es negativo por importe de -2,28 Millones de euros.
- El deterioro se acentúa en el ejercicio 2011, reflejándose en un patrimonio neto que disminuye hasta los 12,43 Millones de euros, aumentando las deudas bancarias a corto plazo hasta los 69,14 Millones de euros. El resultado después de impuestos del ejercicio 2011 es negativo aumentando hasta un importe de -4,65 Millones de euros.

Por tanto, Residencial Golf Mar SL es una empresa que debía estar calificada como Dudosa por razones distintas de la Morosidad al cierre del ejercicio 2010 de acuerdo con el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España, debido a la situación de pérdidas de la compañía y la incapacidad para generar flujos de caja positivos y suficientes para atender la deuda, poniéndose de manifiesto ya en ese ejercicio una mayor probabilidad de que las garantías prestadas por Bancaja Habitat se ejecutaran ante la manifiesta situación de insolvencia.

**EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, SA (EDUSA):** sociedad inmobiliaria participada **por Bankia en un 20%, conjuntamente con Reyal Urbis, SA (20%), Hecesa Inmobiliaria (20%) y otras sociedades pertenecientes a entidades financieras.** Dentro de la información remitida al juzgado el 9 de mayo de 2014, aparece esta sociedad como una de las empresas en las cuales se ha solicitado la elaboración de los informes forensic, una vez que se han identificado, según consta en la ficha explicativa, operaciones en las cuales se pretende revisar la razonabilidad económica en la concesión del riesgo crediticio y en la inversión de capital. Las operaciones financieras concedidas, en su día por Caja Ávila, suman un importe de 45,54 Millones de euros y sirvieron parte para la compra de suelos rústicos y no urbanizables en Navalcarnero y El Álamo en la Comunidad de Madrid. Las cuentas anuales de la sociedad inmobiliaria **EDUSA, SL** reflejan el estancamiento del sector inmobiliario y en concreto del desarrollo urbanístico de los citados suelos:

- Resultado del ejercicio 2008 negativo por importe de - 16,58 Millones de euros y resultado de explotación negativo de -10,66 Millones.
- Mantiene unas “Existencias” al cierre del ejercicio 2009 por importe de 188,72 Millones de euros, financiado con deudas bancarias por importe 135,02 Millones de euros. La cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2009 indica un Resultado de Explotación negativo por importe de - 10,84 Millones de euros, reflejando la incapacidad manifiesta de la mercantil para generar flujos de caja positivos procedentes de su actividad de explotación. El resultado después de impuestos del ejercicio 2009 es negativo por importe de -12,61 Millones de euros.

- El deterioro continúa en el ejercicio 2010, con un Resultado de Explotación negativo por importe de – 1,92 Millones de euros y un Resultado después de impuestos del ejercicio 2010 negativo en –10,26 Millones de euros. Financiando todo ello con un aumento de las deudas bancarias hasta la cifra de 190,46 Millones de euros, lo que evidencia una inadecuada estructura económica y financiera.
- La situación de declive de la sociedad participada se agudiza en el ejercicio 2011, obteniendo un resultado negativo por importe de –7,74 Millones de euros.

Por tanto, EDUSA,SL es una empresa que debía estar calificada como Dudosa por razones distintas de la Morosidad al cierre del ejercicio 2010 de acuerdo con el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España, dada la situación de pérdidas de la compañía y la incapacidad para generar flujos de caja positivos y suficientes para atender la deuda, poniendo de manifiesto, la mayor probabilidad de que las garantías prestadas por Bancaja Habitat se ejecutaran dadas las evidencias de deterioro apuntadas.

### **INMOVEMU, SL:**

Sociedad inmobiliaria participada por Bankia en un 95%, a través de InverAvila, y por el Grupo Ventero Muñoz en un 5%. Dentro de la información remitida el 9 de mayo de 2014, se incluía dentro del punto 1.B de la petición, un conjunto de sociedades donde se han identificado operaciones correspondientes indicando que “por distintas razones (tipología, complejidad, socios, destino y cuadro de fondos) dieron lugar a que se encargara una serie de informes de investigación o forensic”, dentro de los cuales se incluye Inmovemu, SL. Esta sociedad es la titular del denominado “Proyecto urbanístico Ajalvir” consistente en terrenos rústicos al norte de la Comunidad de Madrid, a 28 Km. de la capital y a 12 Km. de Alcalá de Henares. Entre los años 2004 y 2006 Inmovemu, S.L adquiere diversas parcelas por una superficie total de 1.006.328 m2 de las cuales, y tras las ventas realizadas permanecen en balance, a 30 de junio de 2012, un total de 705.496 m2 valorados contablemente en 81.276 miles de euros, lo que supone un 89% del total activo. El informe de Auditoría Interna de Participadas indica, una vez analizada la documentación de las compras efectuadas una serie de indicios de irregularidades:

- Existen inversiones en suelo por 405.496 metros cuadrados e importe aproximado de 63 Millones de euros, para las que no se ha dispuesto de evidencia de la aprobación, ni del conocimiento por el Consejo de Caja Ávila.
- No se ha recibido la documentación contable ni bancaria necesaria para verificar el destino de los fondos, análisis especialmente relevante al alcanzar el coste de existencias activado por el proyecto Ajalvir los 81 millones de euros, mientras que el coste de adquisición cotejado con escrituras es de unos 61 millones de euros, por lo que existe una diferencia de **20 Millones de euros entre lo activado como coste de existencias en balance y lo cotejado y aprobado en escrituras.**
- En el desglose totalizado por naturaleza de gasto facilitado figuran aproximadamente 7 millones de euros que corresponden a una activación incorrecta de gastos financieros (Ajalvir era suelo rústico, que inicialmente no debía haber generado **gastos de urbanización**) y 2,5 millones se corresponden con “gastos de intermediación”.

Las cuentas anuales de la sociedad inmobiliaria **Inmovemu**, SL reflejan el estancamiento del “Proyecto Ajalvir”:

- **Resultado del ejercicio 2008 negativo** por importe de -5,27 Millones de euros.
- **La cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2009** indica un Resultado de Explotación negativo por importe de – 0,70 Millones de euros, reflejando la incapacidad manifiesta de la mercantil para generar flujos de caja positivos procedentes de su actividad de explotación. El resultado después de impuestos del ejercicio 2010 es negativo por importe de – 6,70 Millones de euros. El patrimonio neto de Inmovemu, SL, a 31 de diciembre de 2009 es negativo por importe de -10,55 Millones de euros, siendo la cifra de capital social de 1,2 Millones de euros. La deuda mantenida con entidades de crédito es de 99,57 Millones de euros.
- **La cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2011** indica un Resultado de Explotación negativo por importe de – 0,06 Millones de euros, reflejando la incapacidad manifiesta de la mercantil para generar flujos de caja positivos procedentes de su actividad de explotación. El resultado después de impuestos del ejercicio 2011 es negativo por importe de – 3,89 Millones de euros, dejando el patrimonio neto negativo a 31 de diciembre de 2011 en -6,93 Millones de euros. La deuda mantenida con las entidades de crédito a dicha fecha es de 97,7 Millones de euros. Resultados Negativos de ejercicios anteriores en 2011 negativo de -15,82 Millones de euros.
- La situación judicial de Inmovemu, SL está pendiente de recibir informe jurídico externo sobre el ejercicio de acciones.

Por tanto, **Inmovemu, SL** es una empresa que debía estar calificada como Dudosa por razones distintas de la Morosidad al cierre del ejercicio 2010 de acuerdo con el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España:

- Dada la situación de pérdidas de la compañía y la incapacidad para generar flujos de caja positivos y suficientes para atender la deuda, **así como, este conjunto de operaciones con indicios de conductas irregulares con inexistente razonabilidad económica**, han provocado un perjuicio para la propia sociedad Inmovemu,SL como reflejan sus cuentas anuales ya en el ejercicio 2010, que se traduce en la imposibilidad de que ésta pueda hacer frente a la devolución de las cantidades que fueron objeto de financiación por las entidades bancarias.

Por tanto, al menos, desde el cierre del ejercicio 2010, dada la situación de pérdidas de la sociedad y el conjunto de circunstancias indicadas por la Auditoría Interna de Bankia en perjuicio de Inmovemu, SL ponían de manifiesto en ese ejercicio la mayor probabilidad de que las garantías prestadas por Banca Habitat se ejecutaran ante la situación de deterioro de la compañía.

## **RESIDENCIAL NAQUERA GOLF,SA (GRUPO AEDIFICA):**

Dentro de la información aportada por el Grupo BFA/Bankia el 9 de mayo de 2014, se encuentra esta sociedad encuadrada dentro del grupo Aedifica. El informe forense elaborado por la auditora KPMG, se encuentra una relación de sociedades, dentro de la cual está la indicada **sociedad inmobiliaria participada por Bankia Habitat en un 23,75%**. El citado informe indica en relación con esta compañía que “según el análisis de Bancaja de febrero de 2011 existen problemas con el urbanismo. El 13 de julio de 2011 vence el crédito de 5,86 Millones de euros (según un correo electrónico de Jose Vicente Talens Civera de Bancaja a Jose Cortina Orrios). A 26 de julio de 2012 presentaba Bankia un saldo de préstamos de 7,61 Millones de euros, de los cuales 6,96 Millones de euros impagados y calificados como deuda morosa y 1 Millón de euros como deuda normal. El préstamo calificado como deuda morosa tenía fecha de vencimiento 13 de julio de 2012. Entendemos que en este caso se concedió un aplazamiento de un año para dicho préstamo”. El informe indica, igualmente, determinados aspectos corporativos y financieros:

- **“Residencial Naquera Golf SA**, empresa relacionada tanto a las familias Granell como Escandón a través de sus socios Gestora de Urbanismo, SL y Avivities, SL está participada en un 5% por Edaval, Estructuras Deportivas, SL, empresa de D. Jose Manuel Serra Peris, antiguo consejero de Bankia.
- “las ventas del grupo Aedifica han bajado de forma significativa en el año 2010 comparado con el año 2009 (un 36%). Cabe mencionar que de las 16 empresas analizadas,,,,, 5 de ellas no ostentan ventas en el año 2010 (Avivities, Residencial Naquera Golf, SA, ,,,,).“las últimas cuentas anuales depositadas por la sociedad fueron las relativas al ejercicio 2009”.

Las cuentas anuales del ejercicio 2009 reflejan una situación de pérdidas del ejercicio que se arrastran desde el ejercicio 2008. Por tanto, Residencial Naquera Golf, SA es un empresa que debía estar calificada como Dudosa por razones distintas de la morosidad al cierre del ejercicio 2010 de acuerdo con el anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España dada la situación de pérdidas de la compañía y la incapacidad para generar flujos de caja positivos y suficientes para atender la deuda. Por ello, Bancaja Habitat debería haber provisionado los citados compromisos dada la situación de deterioro de la compañía en el cierre de cuentas del ejercicio 2010.

## **ROYACTURA,SL:**

Dentro de las operaciones denunciadas ante la Fiscalía se encuentran un conjunto relativas a esta empresa inmobiliaria. Royactura, SL es una mercantil constituida en marzo de 2005 por Royal Rosan, SL (cuyos propietarios son D. Jose Antonio San Román Hurtado y D. Tito Pajares San Román) con una participación en el capital social del 45% y la sociedad Actura (sociedad absorbida por Bancaja Hábitat el 29 de junio de 2007) con una participación del 45%. La finalidad de la empresa promotora era adquirir suelo en el Sector 2 de Móstoles, Madrid, para la posterior promoción de viviendas. Royactura, SL tras recibir financiación hipotecaria de Bancaja por importe de 20 Millones de euros, comenzó a vincularse con el Banco de Valencia a instancias de la propia Bancaja, según consta en la información aportada el 9 de mayo de

2014, para la compra de los terrenos en Móstoles. Desde mayo de 2006 hasta febrero de 2008 se formalizaron 6 préstamos hipotecarios:

Fechas	Importe
11.05.06	1.603.107 €
20.07.06	4.780.449 €
29.12.06	2.960.991 €
30.05.07	3.629.461 €
30.05.07	1.084.473 €
<b>05.02.08</b>	<b>3.329.244 €</b>
Total: 17.387.725 €	

En este conjunto de operaciones de compra de suelo y financiación hipotecaria, el informe forense pone de manifiesto determinados indicios de irregularidades:

- Las operaciones hipotecarias fueron concedidas a Royactura, SL, sin la existencia de tasaciones de acuerdo con la normativa, lo cual, resulta especialmente grave, dado que se trataba de fincas rústicas.

- El objeto del sexto préstamo hipotecario concedido por parte de Banco de Valencia a favor de Royactura, SL el 5 de febrero de 2008 fue para financiar la compra por parte de esta última de un TERRENO RÚSTICO ubicado en la citada población de Móstoles a la empresa Royal Rosan. Dicho terreno estaba ubicado en la parcela 67, polígono 19 en el Sitio El Tordillo en el Camino de Arroyomolinos (Móstoles). Esta finca (junto a la finca registral nº

7599) fue adquirida el 8 de febrero de 2005 por Royal Rosan siendo representada en dicho acto por el Sr. Pajares. La operación se llevó a cabo por un importe total de 2,48 Millones de euros. Posteriormente tal y como hemos indicado, el 5 de febrero de 2008 Royal Rosan, vendió el TERRENO RÚSTICO a Royactura, con financiación del Banco de Valencia, por un precio de 3,49 Millones de euros, no incluyendo en la operación la finca registral nº 7599, interviniendo como representante de Royactura, el Sr Pajares.

A la vista de lo anterior, Royal Rosan ha obtenido en un periodo de 3 años una plusvalía de un 1 Millón de euros, consecuencia de una “transacción de suelo” calificado como Terreno Rústico y sin haber “invertido un euro” dada la financiación del Banco de Valencia y actuando como representante de la compradora el socio de la vendedora.

Reflejo de la situación de insolvencia e incapacidad de generar flujos de caja procedentes de su explotación de la mercantil, el 24 de julio de 2009, Royactura, SL presentó ante el órgano judicial correspondiente, y con carácter previo a la novación de las 6 operaciones hipotecarias en Banco de Valencia, la declaración de concurso voluntario de acreedores consecuencia de NO PODER hacer frente a los pagos y vencimientos contraídos con sus acreedores comerciales y con las entidades bancarias. Con el objetivo de que **Royactura, SL** no incurriera en IMPAGO, el 4 de septiembre de 2009 se lleva cabo la firma de un acuerdo entre Royal Rosan, Bancaja Hábitat- ambos como accionistas de Royactura-, Banco de Valencia y Bancaja como financiadores. La firma del citado Acuerdo supuso que ese mismo día, los representantes de Royactura, SL desistiesen de la solicitud de declaración de concurso voluntario de acreedores solicitada previamente. Los principales puntos del **citado Acuerdo** son:

- Banco de Valencia y Bancaja se comprometen a refinanciar las Deudas de Royactura y de Royal Rosán, que se pasarán en su totalidad (con carencia de principal e intereses) a vencimiento 4 de septiembre de 2012. Bancaja retirará los afianzamientos personales en préstamos y pólizas, manteniendo las garantías hipotecarias.

- La devolución de todos los préstamos se producirá cuando se transmitan o vendan a terceros la totalidad de los suelos propiedad de Royactura, SL. Las partes se comprometen a realizar todos los actos necesarios para que las parcelas sean transmitidas, a tal efecto, acuerdan que el precio mínimo por el que se obligan a transmitir es el importe de las deudas con los bancos por todos conceptos **incrementado en un 30% y forma de pago al contado.**

El informe forense aportado por el Grupo BFA/Bankia realiza una serie de consideraciones sobre el acuerdo de refinanciación firmado en septiembre de 2009:

- Dada la caída del precio de los terrenos Rústicos y teniendo en cuenta que la cobertura hipotecaria aportada se había reducido a la mitad, el acuerdo no facilitaba la devolución de los préstamos, sino que muy al contrario, dificulta y dilata su reembolso.
- Las operaciones se refinancian, con carencia de capital e intereses, hasta el año 2012. De esta manera, préstamos que fueron otorgados en 2006 son refinanciados/prorrogados en cuanto a su amortización se refiere por el doble del periodo inicialmente concedido.
- Las tasaciones realizadas por TINSA en septiembre de 2009 revelan una disminución de valor de las garantías hipotecarias (TERRENOS RÚSTICOS) aportadas para el Banco de Valencia de un 58%. Esto es tres años después de la primera compra y tan solo un año después de la última (que fue la que Royactura compró a Royal Rosan). Esta pérdida de valor de las garantías hipotecarias presentadas, junto a la situación concursal de Royactura, SL eran conocidas por el Consejero Delegado del Banco de Valencia, cuando autorizó la refinanciación de los préstamos de Royactura, SL por un periodo de tres años.
- Involucración directa por parte del Consejero Delegado del Banco de Valencia, Sr Domingo Parra en todo el proceso de financiación de Royactura, SL, acompañado en determinados momentos por el Director General de **Bancaja, Sr Aurelio Izquierdo.**

El informe de Herbert Smith Freehills Spain LLP, concluye indicando que “existen indicios de que parte de los fondos recibidos por Royactura se destinaron, por tanto, a fines no estrictamente relacionados con el pago del precio y al pago de determinados servicios respecto a los que se desconoce su naturaleza”. Por tanto, **Royactura, SL** es una empresa que debía estar calificada como **Dudosa por razones de Morosidad en el cierre del ejercicio 2010**, de acuerdo con el **Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España**, incrementándose la probabilidad de que las garantías prestadas por Bankia Habitat se ejecutaran ante la manifiesta situación de insolvencia y deterioro:

- Dado que la refinanciación llevada a cabo No cumplía con ninguno de los requisitos que establece el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España para que la refinanciación o reestructuración de las operaciones pueda interrumpir la morosidad.
- Así como, este conjunto de operaciones con inexistente razonabilidad económica, han provocado un perjuicio para la propia sociedad Royactura,SL que se traduce en la



imposibilidad de que ésta pueda hacer frente a la devolución de las cantidades que fueron objeto de financiación por las entidades bancarias, solicitando la declaración voluntaria de concurso en 2009.

### **2.3) Sociedades de naturaleza inmobiliaria participadas por el Grupo BFA/Bankia con manifiesta situación de deterioro de la solvencia.**

Como parte del ajuste analizado, se incluyen también **sociedades inmobiliarias participadas**, que si bien el Grupo BFA/Bankia no hay identificado operaciones con indicios de irregularidades, las citadas compañías inmobiliarias participadas se identifican por:

- a) Tratarse de sociedades inmobiliarias con graves dificultades financieras reflejadas en la situación de pérdidas continuadas, resultados de explotación negativos y flujos de caja procedentes de su actividad de explotación insuficientes para atender sus deudas y, además,
- b) Esta situación de insolvencia se manifiesta, al menos, desde el cierre del ejercicio 2010, 3 años después del inicio de la crisis y tal información estaba disponible o debería estarlo para el Grupo BFA/Bankia, al tratarse de sociedades participadas.

#### **Urbanismo Nuevo Siglo, SL (participada 29%).**

- Resultados de explotación negativos en el ejercicio 2008 por importe de -13,3 Millones de euros y Resultados del ejercicio negativos de -16, 56 Millones de euros.
- Resultados de explotación negativos continuos desde el ejercicio 2009, alcanzando la cifra de -3,22 Millones de euros en el ejercicio 2010 y -23,99 Millones de euros en el ejercicio 2011.
- Resultados del ejercicio negativos continuos desde el ejercicio 2009 hasta el 2011.
- Patrimonio neto negativo en el ejercicio 2010 por importe de -5,13 Millones de euros.

#### **Olesa Blava, SL (participada 29%).**

- Resultado del ejercicio 2008 negativo por importe de -1,02 Millones de euros y Resultados negativos de Ejercicios anteriores también negativos.
- Resultados de explotación negativos continuos desde el ejercicio 2009, alcanzando la cifra de -0,73 Millones de euros en el ejercicio 2010 y -2,77 Millones de euros en el ejercicio 2011.
- Resultados del ejercicio negativos continuos desde el ejercicio 2009 hasta el 2011.
- Patrimonio neto negativo en el ejercicio 2011 por importe de -3,13 Millones de euros.

#### **Iniciativas Gestiomat, SL ( participada 57,15%).**

- Resultado del ejercicio 2008 por importe de -0,06 Millones de euros y Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores por importe de -0,80 Millones de euros.
- Resultados de explotación negativos en los ejercicios 2009 y 2010.

- Resultados de los ejercicios negativo continuados desde el ejercicio 2009 hasta 2011 frente a un endeudamiento bancario en el 2009 de 24,11 Millones de euros que crece hasta los 28,17 Millones de euros en el 2011.

**Playa Caracol SL, (participada 20%).**

- Resultados Negativos de Ejercicios anteriores en 2008 por importe de - 0,27 Millones de euros.
- Resultados de explotación y del ejercicio negativos desde el ejercicio 2009 hasta 2011.
- En el ejercicio 2011, acumulaba unos resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de – 0,84 Millones de euros. Endeudamiento bancario por importe de 3,07 Millones de euros.

**2.4) Normativa aplicable. Tratamiento contable de los ajustes de reformulación sobre las contingencias inmobiliarias asumidas por Bankia Habitat.**

**2.4.1) Normativa aplicable**

Dada la información aportada por el Grupo BFA/Bankia el día 9 de mayo de 2014, donde indica que buena parte de los contratos se refieren a avales financieros, confort letters firmadas y pactos de socios. En el caso de los afianzamientos financieros, el Grupo dotó provisiones por importe de 191,97 Millones de euros. No consta en la información aportada la contabilización y el registro contable de los citados avales financieros concedidos ni tampoco, en su caso, las comisiones recibidas. Al tratarse de avales financieros es de aplicación la Norma 25ª “Garantías Financieras” de la Circular 4/2004 del Banco de España, la cual fija su tratamiento contable:

- “La entidad emisora de contratos de garantía financiera, los reconocerá en la partida «otros pasivos financieros» por su valor razonable más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a su emisión. En el inicio, y salvo evidencia en contrario, el valor razonable de los contratos de garantía financiera emitidos a favor de un tercero no vinculado, dentro de una transacción aislada en condiciones de independencia mutua, será la prima recibida,,,”.
- La clasificación como dudoso de un contrato de garantía financiera implicará su reclasificación a la partida «provisiones para riesgos y compromisos contingentes», que se valorará de acuerdo con el epígrafe C) de la norma trigésima séptima, aplicando lo previsto en el Anejo IX de esta Circular.
- El Anejo IX de esta Circular fija como “riesgos contingentes y compromisos contingentes dudosos por razones distintas de la morosidad del cliente aquellos no calificados como dudosos por razón de la morosidad del cliente cuyo pago por la entidad sea probable y su recuperación dudosa. En esta categoría se incluirán, entre otras: las operaciones de los clientes en situaciones que supongan un deterioro de su solvencia, tales como patrimonio negativo, pérdidas continuadas, retraso generalizado en los pagos, estructura económica o financiera inadecuada, flujos de caja insuficientes para atender las deudas o imposibilidad de obtener financiaciones adicionales y también se incluirán riesgos contingentes de los avalados declarados en concurso de

acreedores para los que conste que se haya declarado o se vaya a declarar la fase de liquidación, o sufran un deterioro notorio e irrecuperable de su solvencia, aunque el beneficiario del aval no haya reclamado su pago.

Es decir, para que un aval financiero o contrato de garantía financiera pueda calificarse como riesgo contingente dudoso por razones distintas de la morosidad NO es necesario que el beneficiario del aval (en este caso las entidades de crédito que dieron financiación a las sociedades participadas inmobiliarias) reclame su pago, sino simplemente con que la sociedad inmobiliaria avalada presente alguna de las situaciones indicadas ( patrimonio neto negativo, pérdidas continuadas,, etcc).

- El Anejo IX de esta Circular fija como “riesgos contingentes y compromisos contingentes dudosos por razón de la morosidad del cliente aquellos en los cuales el avalado haya incurrido en morosidad”. El **Anejo IX de esta Circular** fija, también, la cuantía de la provisión o cobertura específica de los riesgos y compromisos contingentes dudosos, excepto los avales y demás cauciones, los cuales se provisionarán por un importe igual a la estimación de las cuantías que se espera desembolsar que se consideren no recuperables, efectuada con criterios de prudencia valorativa. En el cálculo de las provisiones o coberturas por razones distintas de la morosidad, los avales financieros se provisionarán íntegramente si los avalados están declarados en concurso de acreedores (declarado o va a declararse la fase de liquidación) o sufren un deterioro notable e irrecuperable de su solvencia, aunque el beneficiario del aval no haya reclamado su pago. (Anejo IX de la Circular 4/2004).

En el caso de que el avalado presente patrimonio negativo o pérdidas continuadas, o el concurso de acreedores no declarado la fase de liquidación, retraso generalizado en los pagos, o circunstancias similares, se provisionarán, al menos en un 25% de su importe total. En el resto de los casos, los importes no reclamados por el beneficiario del aval se provisionarán en un 10%.

El resto de riesgos y pasivos contingentes que no son avales financieros es de aplicación la norma general Norma 37ª “Otras provisiones y contingencias” de la Circular 4/2004 del Banco de España, la cual establece que la entidad reconocerá una provisión en el balance cuando se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

a) tiene una obligación actual como resultado de un suceso pasado, y, en la fecha a que se refieren los estados financieros, existe una mayor probabilidad de que se tenga que atender la obligación que de lo contrario;

b) para cancelar la obligación es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. Cuando exista un gran número de obligaciones homogéneas, la probabilidad de que se produzca una salida de recursos se determinará considerando el tipo de obligación en su conjunto, y

c) se puede estimar fiablemente el importe de la obligación.

#### **2.4.2) Tratamiento contable de los ajustes de reformulación sobre las contingencias inmobiliarias asumidas por Bankia Habitat. Consideración de “Error contable”**

La mayoría de las sociedades inmobiliarias participadas aportadas de acuerdo con la normativa indicada pueden calificarse como *Dudosos por razones distintas de la morosidad* por cuanto la

mayoría tenían pérdidas continuadas, flujos de caja insuficiente para atender las deudas y en muchos casos patrimonio neto negativo, provocado principalmente:

- por el estancamiento del sector inmobiliario en España desde el año 2008, y
- por la existencia de una serie de operaciones con indicios de actuaciones fraudulentas o irregulares con escasa razonabilidad económica que perjudicaron el patrimonio de la sociedad participada (Urbanika, Royactura, Inmovemu, etc) en favor de los socios de las mismas lo que aumentaba la imposibilidad de que pudiera hacer frente a la financiación bancaria que fue avalada por el Grupo BFA/Bankia haciendo mucho más probable que el Grupo BFA/Bankia tuviera que cumplir con dichos compromisos. En alguno de los casos (Royactura, Edusa, etc) también se podían haber clasificado como sociedades con riesgos Dudosos por razones de la morosidad, ya que las refinanciaciones de deuda de las citadas sociedades no interrumpían la morosidad de acuerdo con las condiciones fijadas en el Anejo IX de la Circular 4/2004.

Consecuencia de todo ello, los avales financieros y el resto de garantías financieras deberían haberse reclasificado como operaciones Dudosas, aunque el beneficiario del aval no haya reclamado su pago, y dotar la correspondiente provisión por importe que se considere no recuperable. Estas provisiones deberían haberse contabilizado, al menos, en el cierre del ejercicio 2010, dada la situación de insolvencia manifiesta que presentaban las empresas inmobiliaria participadas y en un porcentaje mínimo del 25%.

En relación con el resto de compromisos o avales no financieros se cumplen los requisitos de la Norma 37ª de la Circular 4/2004 de Banco de España, dada la situación de insolvencia de las participadas inmobiliarias provoca que el Grupo BFA/Bankia tenga una obligación actual como resultado de un suceso pasado y existe una mayor probabilidad de que tenga que hacer frente al compromiso. Resulta evidente que la cancelación del tal compromiso es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos y que el Grupo BFA/Bankia era capaz de estimar el importe a desembolsar, por ello, estas provisiones deberían haberse contabilizado, al menos, en el cierre del ejercicio 2010, dada la situación de insolvencia manifiesta de las empresas inmobiliaria participadas.

El No reconocimiento contable de la reclasificación a dudoso de los avales financieros y la dotación de las provisiones debe calificarse como un **Error contable consecuencia de omisiones o inexactitudes y fallos, por cuanto, la información acerca de la situación de las sociedades participadas existía o se podía obtener así como la realización de las operaciones con indicios de irregularidades ya que intervenían empleados del Grupo BFA/Bankia.**

## **2.5) Discrepancias e Inconsistencias conceptuales entre los papeles de trabajo del Auditor y la información aportada por el Grupo BFA/Bankia.**

De acuerdo con los papeles de trabajo del Auditor referentes a la auditoria de Bankia del mes de diciembre de 2011 y en concreto al denominado "Memorándum de revisión de contingencias inmobiliarias" se especifica de forma literal que "de acuerdo con lo comunicado por la Dirección de Bankia, al 31 de diciembre de 2011 se ha procedido a registrar, en el momento de la formulación de las cuentas anuales de Bankia llevada a cabo por su consejo de administración el 25 de mayo de 2011, 297 MM de dotaciones a las provisiones contabilizadas para la cobertura de riesgos contingentes y compromisos asumidos en relación con las participaciones relacionadas con el sector inmobiliario del Grupo que, en el contexto de la situación de extraordinaria incertidumbre del sector que señalan los RD 2/2012 y 18/2012, se

estiman necesarias constituir para la cobertura de riesgos que se consideran probables en cuanto a su ocurrencia y que pueden suponer un quebranto para la entidad". Estas provisiones constituidas se agrupan en tres grandes conceptos:

- Provisión por garantías financieras prestadas por Bancaja Habitat a entidades financieras en favor de sociedades inmobiliarias participadas por importe de 107 Millones de euros.
- Provisión por garantías financieras y comfort letters firmadas por sociedades con origen en el resto de cajas a diversas entidades garantizando compromisos de filiales inmobiliarias por importe de 70 Millones de euros.
- Dotación no asignada a operaciones 120 Millones de euros.

El auditor justifica y explica el último concepto relativo a unos posibles "colchones" de provisión dotados por los nuevos gestores por importe de 120 Millones de euros diciendo que *"adicionalmente, Bankia ha dotado una provisión por importe de 120 Millones de euros para la cobertura de posibles contratos de garantía o comfort letters que pudiese surgir en el futuro y de los que en el momento actual no tuviese conocimiento la dirección del Grupo. En nuestro trabajo de revisión no se han puesto de manifiesto estos compromisos adicionales que pudiesen surgir, por lo que, al no existir soporte de este importe dotado y, por tanto, no poderse asimilar su importe a una pérdida efectiva e incurrida al 31 de diciembre de 2011, se produce una diferencia positiva en las provisiones contabilizadas que es analizada de manera conjunta".* Es decir, el auditor explica que los nuevos gestores le han comunicado que han dotado unos "colchones de provisiones" por importe de 120 Millones de euros, para cubrir posibles comfort letters o contratos de garantía financiera que pudieran aparecer en el futuro, lo que se llama en el argot "comfort letters guardadas en el cajón" y que por tanto, los nuevos gestores no pueden identificar en ese momento de forma fehaciente la pérdida incurrida en las sociedades inmobiliarias, consecuencia de los contratos de garantía financiera u otros que el Grupo BFA/Bankia haya podido otorgar en el pasado.

Por otro lado, en la información remitida al juzgado por el Grupo BFA/Bankia el 9 de mayo de 2014, relativo a este tema, la nueva dirección dota provisiones por contingencias debido a "pactos de socios y compromisos" individualizado sociedad a sociedad, totalizando las mismas, **la cifra, si cabe sorprendente, de 120 Millones de euros.** Por tanto y pese a que la fuente de información es la misma:

- Por un lado, la nueva dirección le comunica al auditor que ha dotado un colchón de provisión, y por tanto, sin asignar a ninguna sociedad participada, porque entiende que estos compromisos no están identificados.
- y por otro lado, en la información remitida al juzgado el 9 de mayo, identifica las provisiones por "compromisos y pactos de socios" sociedad a sociedad.

## **2.6) Conclusiones. Especial referencia al acta nº13 del Consejo de Administración de Bankia de 12 de diciembre de 2011.**

El Grupo BFA-Bankia mantiene contratos (avales financieros, comfort letters firmadas y pactos de socios suscritos, principalmente) por los que presta garantías a otras entidades (entidades financieras, fundamentalmente) de las deudas mantenidas con ellas por parte de entidades

inmobiliarias participadas. Es común denominador de las citadas sociedades inmobiliarias la situación de deterioro de las mismas:

- las pérdidas continuadas desde el ejercicio 2008, flujos de caja insuficientes para atender las deudas, escasa generación de recursos, y en buena parte de los casos, con cifras de patrimonio neto negativo o con importes por debajo del 50% de la cifra de capital escriturado, con altos volúmenes de endeudamiento bancario, lo que desencadena en una estructura financiera y económica inadecuada.
- Además, en las sociedades participadas inmobiliarias donde, se ha efectuado los mayores ajustes (Urbanika, Inmovemu, Royactura, etc) se han identificado en unos casos, un conjunto de operaciones con indicios de irregularidades que han sido denunciadas ante la Fiscalía y que han sido objeto de informes forensic donde se analizan operaciones con escasa razonabilidad económica. Al mismo tiempo, los nuevos gestores con respecto a otro conjunto de operaciones y de acuerdo con el “Protocolo de actuación previo al ejercicio de acciones judiciales” aprobado por su Comisión Rectora, solicitan a un consultor externo la elaboración de un informe de investigación o forensic.

Este conjunto de operaciones con escasa razonabilidad económica realizadas, en su mayoría, a favor de los socios de las empresas participadas, provocan perjuicios para la propia sociedad participada, con reflejo en sus cuentas anuales, que se traduce en un deterioro aún mayor de su solvencia y de su capacidad de generación de recursos para atender los vencimientos de la deuda bancaria. Ello provoca, que los riesgos y compromisos contingentes de carácter financiero otorgados por el Grupo BFA/Bankia deberían estar calificados como dudosos por razones distintas de la morosidad o como Dudosos por razones de morosidad en otros casos, desde al menos, el cierre del ejercicio 2010 dada la situación de deterioro de las empresas inmobiliarias.

Por tanto, las provisiones dotadas por los nuevos gestores, por importe de 259,68 Millones de euros correspondientes a las sociedades caracterizadas anteriormente (el 83% del ajuste de 311,97) se identifican por qué:

- Se trata de **Errores contables**, de acuerdo con la Norma **19ª de la Circular 4/2004 del Banco de España**, resultado de omisiones o inexactitudes resultantes de fallos al emplear o utilizar información que estaba disponible, por cuanto la situación de deterioro de las empresas participadas debía ser conocida por el Grupo BFA/Bankia, desde al menos, cierre del ejercicio 2010. Además, en las operaciones con indicios de actuaciones irregulares intervenían empleados del Grupo. El Grupo BFA/Bankia no dotó los porcentajes mínimos de cobertura fijados normativamente de, al menos, un 25% por riesgos dudoso por razones distintas de la morosidad.
- Afecta a los estados individuales y consolidados de Bankia, estados individuales y consolidados de BFA desde el cierre del ejercicio 2010 hasta el cierre del ejercicio 2011.
- No se trata de un “cambio de estimaciones contables” por cuanto la información, es decir, la situación de deterioro de las compañías existía desde, al menos, el cierre del

ejercicio 2010, después de tres ejercicios continuados de pérdidas, además buena parte de las operaciones con indicios de irregularidades denunciadas ante la Fiscalía o en las que se han encargado un forense se realizaron en los ejercicios 2008, 2009, 2010 y 2011.

Sin duda, resulta concluyente la lectura del acta nº 13 del Consejo de Administración de Bankia de 12 de diciembre de 2011, donde se transcribe literalmente que *“D. Jose Manuel Fernández Norniella presenta el **punto 8 “GRUPO INMOBILIARIO”**. Se refiere a la situación de la cartera de activos antes y después de la fusión. La situación actual es compleja con los activos adjudicados y sociedades participadas que ascienden a 294 de las que 47 son participadas al 100%, 26 tienen una participación mayor del 50% y 221 inferiores al 50%. **Contamos con más de 350 socios de los que 80% son promotores, en su mayoría Insolventes. El origen es diverso, el 51% provienen de Bancaja con un riesgo alto, 20% de Caja Madrid con riesgo bajo y el 29% del resto de cajas con riesgo medio. La situación resultante es de 53.123 unidades, tenemos que gestionar activos por un total de de 28.500 Millones de euros.**”*

Indicar 2 cuestiones al respecto:

- Desde la constitución del SIP hasta el mes de diciembre de 2011, Sr. D Jose Luis Olivas Martínez había sido Vicepresidente Único para las Sociedades Participadas de la misma forma, el Sr Miguel Angel Soria, había sido durante ese tiempo y jerárquicamente dependiente de aquel, Director de Auditoría Interna. Sin duda, esta inadecuada estructura organizativa por la inexistencia de una adecuada segregación de funciones, no ayudó a poner de manifiesto la situación de deterioro de las sociedades participadas inmobiliarias, así, como en su caso, las operaciones con indicios de irregularidades, las cuales (sociedades participadas) como se ha indicado en el acta, la **mayoría venían de la antigua Bancaja y Bancaja Hábitat.**
- Las afirmaciones del acta nº 13 indicada, ponen de manifiesto, por parte del nuevo responsable del Área Inmobiliaria, Sr Norniella, un conocimiento y una preocupación especial ante la situación de deterioro y el número de sociedades participadas, señalando **el elevado riesgo de las provenientes de Bancaja.**

En consecuencia, y en relación a este ajuste de 259,68 Millones de euros (el 83% del ajuste de 311) debía haberse contabilizado en la fecha de cierre de las cuentas anuales del ejercicio 2010 lo que implica que:

- Debería haberse incorporado a la “Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 3 de diciembre de 2010 y el 31 de diciembre de 2010 correspondiente a BFA”, aumentando la cifra de riesgos dudosos e incrementando el saldo de Provisiones registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Debería haberse incorporado a los “Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo que comprende desde el 1 de enero al 31 de marzo de 2011 de Bankia, SAU y Sociedades dependientes e Informe de Gestión y de Auditoría” aumentando la cifra de riesgos dudosos e incrementando el saldo de Provisiones registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia y consolidadas de BFA cerradas a 31 de diciembre de 2011 y que se formularon el 28 de marzo de 2012, deberían haber incorporado también el ajuste anterior, por ello, estas cuentas no cumplen con la normativa del Banco de España, al incluir Errores Contables.

De igual forma, las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia y consolidadas de BFA que se formularon el 25 y 28 de mayo de 2012, en relación a este ajuste se considera correcto, si bien, como se ha indicado No por motivos de estimaciones contables sino debido a ERRORES CONTABLES.

### **3) Ajuste de reformulación sobre las rúbricas de “Activos Financieros disponibles para la venta- Instrumentos de Capital,”Inversiones Crediticias- Crédito a la clientela” y “Participaciones” por importe de 805 Millones de euros.**

#### **3.1) Introducción. Información aportada por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014.**

En las cuentas reformuladas consolidadas de Bankia de fecha de 31 de diciembre de 2011 en la nota 1.11 de “Hechos posteriores” de la Memoria consolidada se indica expresamente” Se ha reestimado el valor de determinados activos inmobiliarios mantenidos a través de sociedades y vehículos de inversión participados, directa e indirectamente, por Bankia por lo que se ha procedido a reducir el importe contabilizado de las inversiones mantenidas en las entidades tenedoras de estos activos registradas en las rúbricas “Activos financieros disponibles para la venta – Instrumentos de capital”, “Participaciones” e “Inversiones crediticias – Crédito a la clientela” e incrementado el saldo de los ajustes por valoración registrados en la rúbrica “Ajustes por valoración – Activos financieros disponibles para la venta” del balance consolidado al 31 de diciembre de 2011 por importe de 223, 140, 338 y 18 Millones de euros, respectivamente, con cargo a las rúbricas “Pérdidas por deterioro de activos financieros – Inversiones crediticias”, “Pérdidas por deterioro de activos financieros - Otros instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias” y “Pérdidas por deterioro del resto de activos (neto) – Otros activos” de la cuenta de pérdidas y ganancias de ejercicio 2011 por importe de 140, 241 y 338 millones de euros, respectivamente”. Lo que suma el importe de 719 Millones de euros.

Por su parte, las cuentas reformuladas individuales aprobadas el 28 de mayo de 2012 de BFA se expresa en los mismos términos que en el caso anterior, si bien, en la nota 1.9 de “Hechos posteriores” de la Memoria individual de BFA a 31 de diciembre de 2011, y por un importe de 90 Millones de euros. Por último, las cuentas reformuladas consolidadas de BFA aprobadas el 28 de mayo de 2012, recogen la cifra conjunta del ajuste de 805 Millones de euros en la nota 1.10 de “Hechos posteriores” de la Memoria consolidada de BFA a 31 de diciembre de 2011.

Las Memorias reformuladas, tanto de Bankia como de BFA, tanto a nivel individual como consolidada aportan poca información y aclaración sobre el ajuste practicado. Por este motivo, se solicitó al Grupo BFA/Bankia una “Explicación detallada, indicando los motivos y criterios (informes y presentaciones internas o externa, documentación, etc...) del ajuste de reformulación de cuentas de 28 de mayo de 2012 por importe de 805 Millones de euros en el



Balance Consolidado del Grupo BFA/Bankia (página 29 de las cuentas anuales consolidadas de 31 de diciembre de 2011). Inventario a 31 de diciembre de 2011 en fichero Excel de los activos cuyos valores han sido reestimados, agrupados por conceptos: “instrumentos de capital”, “inversiones crediticias” “crédito a la clientela” y “participaciones”, indicando las provisiones constituidas en las siguientes fechas: 31 de diciembre de 2010, 31 de marzo de 2011, 30 de junio de 2011, 31 de diciembre de 2011 antes de la reformulación y después de la reformulación. Se presentará desglosado, en su caso, por tipología del ajuste (instrumentos de capital, inversiones crediticias, crédito a la clientela y participaciones)”.

### **3.2) Ajuste de reformulación denominado “Valor participación deterioro participadas” por importe de 423,36 Millones de euros. Información aportada por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014.**

#### **3.2.1) Introducción. Información aportada por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014.**

Uno de los ajustes en que se divide el ajuste de 805 Millones de euros y que es consecuencia de la reestimación del valor de determinados activos inmobiliarios mantenidos a través de sociedades y vehículos de inversión de participados, directa o indirectamente, es el que afecta al valor de las “Participaciones” del grupo BFA/Bankia en estas sociedades participadas inmobiliarias por importe de 423,36 Millones de euros en el balance consolidado de BFA.

Según la Memoria de las cuentas consolidadas reformuladas de Bankia a 31 de diciembre de 2011, este ajuste alcanza en el balance consolidado de Bankia una cifra de 338 Millones de euros. Este ajuste supone, según la Memoria, un cargo en la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada de Bankia del citado ejercicio 2011 por el indicado importe. El resto del ajuste se completa con sociedades participadas inmobiliarias que se incorporan al balance consolidado del Grupo BFA/Bankia.

#### **Información aportada por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014. Falta de una explicación razonable detallada. Deficiencias en la información aportada.**

El Grupo BFA/Bankia aporta la denominación de 53 sociedades participadas de naturaleza inmobiliaria indicando, para cada una de las mismas, el valor de la “Participación” en cada una de las fechas, si bien, no indica las provisiones constituidas en cada una de esas fechas (diciembre 2010, marzo 2011, junio 2011 y diciembre de 2011 antes de la reformulación). Se especifica, tan solo, la provisión dotada en la reformulación (423,36 Millones de euros).

No se aporta una explicación técnica y detallada de forma individualizada del cálculo de las provisiones para cada una de las 53 participadas inmobiliarias, tal y como se solicitó.

#### **3.2.2) Operaciones denunciadas ante la Fiscalía y operaciones con indicios de actuaciones irregulares efectuadas por sociedades de naturaleza inmobiliaria participadas por el Grupo BFA/Bankia.**

De las provisiones constituidas en la reformulación de cuentas por tales **“Participaciones”** por el Grupo BFA/Bankia, 322,50 Millones de euros (76%) se corresponden a sociedades participadas en las cuales han existido operaciones que han sido denunciadas ante la Fiscalía

Anticorrupción o bien se han identificado operaciones en las cuales hay indicios de irregularidades, en las cuales hay informes forensic o bien están en proceso de elaboración los mismos.

Miles de euros	Deterioro re- formulacion	Valor participación antes de la reformulación
ACINELAV INVERSIONES 2006	9.128	9.128
COSTA BELLVER	13.826	36.614
EDUSA	3.247	3.246
HABITAT 2018 ( <b>GRUPO RAMÓN SALVADOR</b> )	46.588	30.530
INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS	7.057	-125.626
MAIMONA GOLF	154	0
NUEVAS ACTIVIDADES URBANAS, SL	167.768	200.908
RESIDENCIAL LA MAIMONA	12.000	18.513
URBANIKA	52.870	95.219
VALMUR GESTIÓN Y GESTIÓN DE DESARROLLO, SA( <b>GRUPO RAMÓN SALVADOR</b> )	886	-281
URBANIZADORA EXPERIENCIA INMOBILIARIA <b>GRUPO RAMÓN SALVADOR</b>	8.980	8.979
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>322.504</b>	

La información de la situación económica-financiera de las sociedades y de las operaciones significativas de escasa razonabilidad económica que han sido denunciadas ante la Fiscalía o que por distintas razones (tipología, socios, destino de los fondos) han dado lugar a que se encargue una serie de informes de investigación o forensic en el seno de las principales sociedades participadas de naturaleza inmobiliaria ha sido obtenida:

- De los informes forensic *y notas* aportadas por el Grupo BFA/Bankia. Informes de análisis legal sobre la relevancia jurídica y potenciales actuaciones en relación con las operaciones inmobiliarias.
- De los papeles de trabajo aportados a la causa por el Auditor.
- De los datos de la cuentas anuales extraídas del Registro Mercantil.

La situación de las principales sociedades participadas, en base a la información anterior, es la siguiente:

### **GRUPO RAMÓN SALVADOR:(en adelante GRS)**

Las sociedades participadas por Banco de Valencia, Bancaja Habitat y Bancaja vinculadas a la operativa de compraventa de activos al Grupo Ramón Salvador y objeto de análisis por el forensic son:

- Habitat 2018, SL. (en adelante H2018).

- Valmur Gestión y Desarrollo Urbano, SA. (en adelante “Valmur”).
- Urbanizadora Experiencia Inmobiliaria, SL (en adelante “UEI”)

Con el objetivo de contextualizar el conjunto de operaciones de compraventa de activos inmobiliarios analizadas, el informe forense **destaca:**

- “La primera vinculación entre el GRS y las entidades Banco de Valencia, Bancaja Habitat y Bancaja **se establece con la constitución de la sociedad Valmur en el ejercicio 2006**. A este respecto, cabe destacar que ninguna de las sociedades del GRS a las que hacemos referencia en nuestro Informe Pericial dispone de cuentas anuales auditadas; además, con carácter general, muchas de estas sociedades no cumplen con las obligaciones formales de depósito de sus cuentas anuales en el Registro Mercantil así como con la obligación de presentación de cuentas anuales consolidadas. Esta circunstancia limita en gran medida la realización de cualquier tipo de análisis financiero sobre las empresas del GRS, ***limitación que también debieron experimentar tanto Banco de Valencia como Bancaja Habitat a la hora de estudiar los datos financieros relativos a dicho grupo de sociedades.*** “

- “Las ‘Operaciones GRS’ se inicia con la primera compra de activos al GRS de fecha 19/02/2007 por parte de la sociedad UEI, participada al 50% por las entidades Banco de Valencia y Bancaja Habitat. Las compras de activos al GRS por parte de las sociedades Valmur y H2018, se realizan una vez las entidades Banco de Valencia, Bancaja Habitat y Bancaja forman parte del capital social de las mismas. Por último, según se desprende de las cuentas anuales de Valmur, H2018 y UEI (esta última hasta el ejercicio 2010), la actividad de dichas sociedades se ha limitado a la compra-venta de activos a distintas compañías del GRS. Por tanto, se puede deducir que estas sociedades fueron constituidas para llevar a cabo dicha operativa con el GRS.”

- “Las compraventas de activos realizadas por H2018 a las sociedades del GRS tuvieron origen en el ejercicio 2009, más concretamente el 13 de marzo de 2009. Cabe destacar que, en ese momento, el sector inmobiliario español estaba en pleno declive. Por este motivo, nos llama la atención que, ante un escenario como éste, sobradamente conocido, H2018 invirtiera en el ejercicio 2009 un importe de 179,75 Millones de euros en activos, realizando inversiones posteriores en los ejercicios 2010 y 2011, momento en el cual el sector se encontraba ya prácticamente paralizado. El informe forense concluye en relación con las compraventas efectuadas por H2018 a la mercantil del GRS, denominada “Residencial Mira Llevant, SL”:

- **Basadas en valoraciones poco prudentes y no acordes a norma ECO, generando plusvalías de 27,97 Millones de euros para la empresa del GRS (Residencial Mira Llevant, SL), plusvalías que en la sociedad vendedora multiplicaban el precio de compra original en algo más de 8 veces. En este caso, se puede afirmar ***que H2018 soportó un sobreprecio similar a dicha plusvalía.*****
- Todo ello teniendo en cuenta el contexto desfavorable y decreciente del mercado inmobiliario que, en la época en la que se llevaron a cabo las compraventas, ya era sobradamente conocido.

Dentro del apartado económico, el informe concluye en relación al impacto económico de las operaciones de compraventa de activos manifestando de forma exhaustiva:

- “El impacto económico conjunto correspondiente a las tres operaciones asciende a 265.496 miles de euros (136.347,50 miles de euros correspondientes a Banco de Valencia y 129.148,50 miles de euros correspondientes a Bancaja).
- Este impacto económico relacionado con estas operaciones estará constituido por dos conceptos claramente diferenciados:
  - a) La pérdida de valor de los activos inmobiliarios a los cuales se han destinado los fondos invertidos. Esta magnitud supone un perjuicio económico para las Entidades Bancarias en la medida en que constituye la pérdida de valor de sus activos, ascendiendo su importe a 134.738 miles de euros,
  - b) El importe de los fondos que ha salido de las entidades y no ha vuelto, es decir, no ha sido cancelado. Teniendo en cuenta las magnitudes consideradas en el cálculo del impacto económico, la diferencia entre el Impacto económico conjunto determinado y la pérdida de valor de los activos inmobiliarios, corresponderá al importe de los fondos que ha salido de las entidades con destino a sociedades relacionadas con el GRS con anterioridad a 1 de marzo de 2009 y como consecuencia de las diferentes Operaciones GRS (H2018, Valmur y UEI), y no ha sido retornado, ni en forma de efectivo (cancelación de deuda) ni en forma de activos inmobiliarios o participaciones. Dicho importe asciende a 130.758 miles de euros (53.300,5 miles de euros correspondientes a BV y 77.457,5 miles de euros correspondientes a Bancaja)”.

Las conclusiones del informe legal avalan las consecuencias económicas del informe forense manifestando que de:

- Los hechos disponibles se desprende la existencia de una serie de posibles operaciones fraudulentas en sucesivas compraventas de activos operadas por sociedades participadas por Bankia y Bankia Habitat (Valmur, UEI y H2018) a un precio superior al valor de aquéllos. Las sociedades vendedoras de aquellos activos pertenecían al GRS.
- Dichas operaciones no sólo carecen de toda justificación económica sino que existen indicios de que el propósito de las mismas fuese obtener unas ganancias o plusvalías injustificadas para los vendedores (sociedades del GRS).

La situación económica-financiera extraída del Registro Mercantil de las sociedades **Valmur, H2018 y UEI se caracteriza por qué:**

- No cumplen con las obligaciones formales de depósito de sus cuentas anuales en el Registro Mercantil así como con la obligación de presentación de cuentas anuales consolidadas.
- Las pocas cuentas anuales depositadas por estas tres compañías ( Valmur, H2018 y UEI) manifiestan un clara situación de insolvencia e incapacidad para generar flujos de caja suficientes para atender la amortización de la deuda provocando graves dificultades financieras.

### **Urbanizadora Experiencia Inmobiliaria, SL(UEI)**

- **En el ejercicio 2008**, mantenía unas “Existencias” por importe de 24,33 Millones de euros y una financiación con “Entidades de Crédito” por importe de 13,47 Millones de euros.
- **La cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2008** indica un Resultado de Explotación negativo por importe de -4,77 Millones de euros, reflejando la incapacidad manifiesta de la mercantil para generar flujos de caja positivos procedentes de su actividad de explotación. El resultado después de impuestos del ejercicio 2008 es negativo por importe de -3,98 Millones de euros.
- **En el ejercicio 2009**, la situación de la cuenta de Pérdidas y Ganancias se mantiene en tasas negativas, siendo el resultado después de impuestos de - 0,70 Millones de euros. Las cuentas anuales del ejercicio 2010 de UEI reflejan la compraventa de activos efectuada por la citada sociedad a las empresas del GRS, incrementándose las “Existencias” hasta un valor de 60,48 Millones de euros y la financiación bancaria hasta los 69 Millones de euros. El deterioro se acentúa en el ejercicio 2011, reflejándose en un patrimonio neto negativo por importe de -2,34 Millones de euros. El resultado después de impuestos del ejercicio 2011 es negativo aumentando hasta un importe de -32,24 Millones de euros

### **Habitat Dos Mil Dieciocho, SL(H 2018)**

- Las cuentas anuales del ejercicio 2011, reflejan las compraventas efectuadas en los ejercicios 2009, 2010 y 2011, a las empresas del GRS, recogiendo el apartado de “Existencias” un importe 193,22 Millones de euros.
- Los Fondos propios del ejercicio de este ejercicio muestran unos “Resultados de Ejercicios Anteriores” negativos por importe de -5,35 Millones de euros y un “Resultado del ejercicio 2011” negativo en -47,46 Millones de euros.

En conclusión, las **tres sociedades indicadas (Valmur, H2018 y UEI)** que supusieron que el Grupo BFA/ Bankia tuviera que dotar provisiones por deterioro en la reformulación por un importe conjunto de 56,44 Millones de euros, presentaban, desde el cierre del ejercicio 2010, dificultades financieras significativas provocadas:

- Por el estancamiento del sector inmobiliario en España desde el 2008, reflejado en las cuentas anuales de las indicadas sociedades desde, al menos, el ejercicio 2010, las cuales presentan pérdidas continuadas, flujos de caja insuficientes para atender la deuda y estructura económica-financiera inadecuada,
- Por el conjunto de operaciones con indicios de irregularidades e inexistente razonabilidad económica y **con indicios de que el propósito de las mismas era obtener unas ganancias o plusvalías injustificadas para los vendedores (sociedades del GRS), lo cual conllevó un deterioro de la solvencia de las sociedades inmobiliarias participadas por el Grupo BFA/Bankia.**

### **ACINELAV INVERSIONES 2006,SL:**

Dado lo descrito en el apartado anterior 2.2 y la situación de la compañía participada concluimos que la sociedad **Acinelav Inversiones 2006, SL**, que conllevó que el Grupo BFA/Bankia tuviera que dotar provisiones por deterioro en la reformulación por un importe de 9,12 Millones de euros, el 100% del valor contabilizado en libros antes de la reformulación, presentaba, al menos desde el cierre del 2010, graves y significativas dificultades financieras.

### **EUROPEA DE DESARROLLOS URBANOS, SA (EDUSA):**

Dado lo descrito en el apartado anterior 2.2 y la situación de la compañía participada concluimos que la sociedad EDUSA, SA, que conllevó que el Grupo BFA/Bankia tuviera que dotar provisiones por deterioro en la reformulación por un importe de 3,24 Millones de euros, el 100% del valor contabilizado en libros antes de la reformulación, presentaba, al menos desde el cierre del 2010, graves y significativas dificultades financieras

**COSTA BELLVER, SL (Grupo Calabuig)**: sociedad inmobiliaria participada por el **Grupo Calabuig**, según informe forense aportado, antes de la entrada de Banca Habitat (en adelante BH) el 2 de julio de 2009; las acciones de dicha sociedad pertenecían, por un lado a miembros de la familia Calabuig (46,4%) y por otro lado a dos sociedades relacionadas con la misma familia, Fucsa (17,95%) y Agval (35,65%). **Según la información aportada por el Grupo BFA/Bankia, se trata de una sociedad participada inmobiliaria donde hay operaciones que han sido denunciadas ante la Fiscalía.** En concreto, el informe forense describe las operaciones que han sido objeto de investigación:

- el 2 de julio de 2009, BH compra, por un lado, 536 acciones de la sociedad Costa Bellver a Agval y por otro lado 237 acciones a la familia Calabuig y Fucsa, convirtiéndose en propietario de un 46,40% del capital de dicha sociedad. El importe total de las transacciones se eleva a 65,10 Millones de euros.
- Los ingresos obtenidos por parte de la familia Calabuig a raíz de las operaciones de compraventa de acciones de la sociedad Costa Bellver descritas asciende a 116 Millones de euros de los cuales 65,1 Millones de euros proceden de BH.

Las **conclusiones principales** a las que llega el **informe forense** y el **informe legal aportado son**:

- El precio de adquisición satisfecho **por BH por la compra de las acciones de la sociedad Costa Bellver a la familia Calabuig** no responde a una racionalidad económica justificada, ya que BH sufragó por las compras efectuadas el 2 de julio de 2009, un exceso de precio de 42,04 Millones de euros, correspondiendo dicho importe al impacto económico sufrido por BH consecuencia de las compras efectuadas.
- Dicho exceso de precio satisfecho por parte de BH tuvo como contrapartida la materialización de plusvalías por el mismo importe para el entorno de la familia

Calabuig, bien directamente, o bien a través de la sociedad Fuksa. En relación al destino de los fondos satisfechos por BH, indica el informe forense:

- a) Se han observado la entrada de **dos transferencias por un importe conjunto de 4 Millones de euros en una cuenta bancaria titularidad de la sociedad IZPA vinculada al entorno del Sr Domingo Parra ( Consejero Delegado del Banco de Valencia) y del Sr Aurelio Izquierdo.**
- b) Al trazar el origen de los citados 4 Millones de euros, han comprobado que proviene indirectamente, a través del entorno de la familia Calabuig, de fondos provenientes de Agval, sociedad que previamente había obtenido esos fondos de BH a través de la compra de acciones de Costa Bellver

De igual forma concluye, el informe legal aportado sobre la operativa reseñada:

- Entendemos que las operaciones de compraventa de las acciones de Costa Bellver no sólo carecen de toda justificación económica sino que existen indicios de que el propósito de las mismas fuese obtener una ganancia injustificada tanto para los vendedores de aquellas acciones como para las sociedades y personas a las que se destinaron los fondos obtenidos.

Las cuentas anuales de la sociedad inmobiliaria Costa Bellver, SL reflejan una manifiesta situación de pérdidas continuadas desde el 2008:

- Presenta Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores en el balance de 2008 por un importe de -0,68 Millones de euros.
- La cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2009 indica un Resultado de Explotación negativo por importe de - 0,74 Millones de euros, reflejando la incapacidad manifiesta de la mercantil para generar flujos de caja positivos procedentes de su actividad de explotación. El resultado después de impuestos del ejercicio 2009 es negativo por importe de -0,718 Millones de euros.
- El deterioro continúa en el ejercicio 2010, con un Resultado de Explotación negativo por importe de - 0,54 Millones de euros y un resultado después de impuestos del ejercicio 2010 negativo en -1,05 Millones de euros. La situación de declive de la sociedad participada continua en el ejercicio 2011, obteniendo un resultado negativo por importe de - 0,69 Millones de euros.

Por tanto, el deterioro contabilizado en la reformulación de cuentas por la participación de BH en Costa Bellver por importe de 13,8 Millones de euros (38% del valor contabilizado en libros antes de la reformulación) debería haberse registrado, al menos, desde el cierre del ejercicio 2010.

- Dada las graves dificultades financieras que arrastraba la sociedad inmobiliaria.
- Además, las operaciones de compraventa de acciones de Costa Bellver con indicios de irregularidades efectuadas en julio de 2009 determinaron un exceso de precio pagado por BH por importe de 42,04 Millones de euros reflejado en un mayor coste de

adquisición que no respondía a una realidad económica, que tuvieron como contrapartida la materialización de plusvalías por el mismo importe para el entorno de la familia Calabuig, y al mismo tiempo, un deterioro vía provisión del exceso de precio que debería haberse recogido, al menos, en el ejercicio 2010.

**INVERSIONES RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL:** sociedad inmobiliaria participada por Bankia Habitat (26,48%), Tenedora de Inversiones y Participaciones (29,49%), Valenciana de Inversiones Participadas ( 23,05%) y Manberor ( 20,98%). En la información remitida por la entidad el 9 de mayo de 2014 y dentro de las operaciones identificadas por el Grupo BFA/Bankia con indicios de irregularidades, y que se ha puesto en marcha el proceso de elaboración de los informes forensic destaca la citada mercantil. El citado documento denominado “Ficha Inversiones Resorts Mediterráneos, SL”, donde se recogen las principales operaciones identificadas objeto de revisión, las cuales, totalizan un importe de 95,13 Millones de euros, siendo 79,50 Millones de euros operaciones cuya finalidad era “subrogación préstamos de POLARIS WORLD”.

Las fechas de concesión de las citadas operaciones son del ejercicio 2009. En la citada ficha se indica que asuntos van a ser objeto de informe forensic: **razonabilidad y elevada concentración de riesgos en la concesión de financiación a Polaris World.** Condiciones en las que se produjeron las posteriores subrogaciones por parte de Inversiones en Resorts del Mediterráneo, así como la razonabilidad de la inversión en el capital de esta sociedad. Igualmente indica el documento que “No se han localizado documentos de Banca Habitat referentes al estudio y autorización de la participación en el capital de la titular, así como las autorizaciones de los préstamos participativos otorgados. No se han localizado los expedientes de autorización, escrituras y tasaciones de las operaciones otorgadas a Polaris World.”

La situación económica-financiera extraída del depósito de las cuentas anuales en el Registro Mercantil indica una manifiesta situación de insolvencia y de flujos de caja insuficientes para atender las deudas, provocando la existencia de graves dificultades financieras en la citada empresa

- La cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2009 indica un Resultado de Explotación negativo por importe de -87,23 Millones de euros, reflejando la incapacidad manifiesta de la mercantil para generar flujos de caja positivos procedentes de su actividad de explotación. El resultado después de impuestos del ejercicio 2009 es negativo por importe de -93,55 Millones de euros. Los fondos propios son negativos por - 83,66 Millones de euros. Resultados negativos de Ejercicios Anteriores en 2009 de -0,10 Millones de euros.
- **El deterioro continúa en el ejercicio 2010**, con un Resultado de Explotación negativo por importe de - 3,09 Millones de euros y un resultado después de impuestos del ejercicio 2010 negativo en -15,48 Millones de euros, aumentando el valor negativo de los fondos propios hasta los -99,14 Millones de euros.
- La situación de declive de la **sociedad participada continua en el ejercicio 2011**, obteniendo un resultado negativo por importe de -467,32 Millones de euros, elevando exponencialmente los fondos propios negativos hasta -566,47 Millones de euros.



Por tanto, el deterioro contabilizado en la reformulación de cuentas por la participación de BH en Inversiones Resorts Mediterráneos por importe de 7,05 Millones de euros debería haberse registrado, al menos desde el cierre del ejercicio 2010 dada las graves dificultades financieras que arrastraba la sociedad inmobiliaria.

**NUEVAS ACTIVIDADES URBANAS, SL;** según el Memorándum de revisión del grupo inmobiliario aportado por el auditor, los socios de referencia de esta sociedad son **Bancaja Habitat, SL (45%)** y el Grupo Gesfesa (grupo promotor local de Valencia con otro 45%). Las principales características del grupo son:

- “Los activos de esta sociedad participada se componen fundamentalmente, bien indirectamente o directamente a través de sociedades participadas, de suelos para desarrollar activos de carácter terciario, suelos para desarrollar viviendas y activos en renta.” La valoración de los activos se ha realizado en base a valoraciones realizadas por expertos independientes actualizadas basadas en criterios RICS,... Un análisis de sensibilidad realizado sobre las hipótesis de las tasaciones, indicaría que algunos proyectos (especialmente suelo no finalista y rústico) un cambio en los plazos y precios que se encuentran en la horquilla alta, podría tener impactos significativos en las valoraciones.”.
- “La sociedad (Nuevas Actividades Urbanas) no tiene deuda relevante, no obstante, la práctica totalidad de las filiales inmobiliarias están apalancadas”. El otro socio de referencia (Grupo Gesfesa) de esta sociedad participada tienen tensiones de tesorería dado que su actividad fundamental es la promoción inmobiliaria. En este sentido la sociedad necesita el apoyo financiero de Bankia para poder continuar su actividad y desarrollo.”
- “La opinión de auditoría del ejercicio 2011 (fecha 30 de marzo de 2012) incluye un párrafo con una incertidumbre sobre la continuidad de las operaciones y consideraciones acerca del grado de incertidumbre y las modificaciones de las hipótesis pueden tener un efecto significativo en el resultado de las tasaciones”.

Dentro de la información aportada por el Grupo BFA/Bankia el 9 de mayo de 2014, y dentro de las operaciones identificadas por el Grupo BFA/Bankia con indicios de irregularidades, y que se ha puesto en marcha el proceso de elaboración de los informes forensic destaca la citada mercantil. El citado documento elaborado por *los servicios internos del Banco* denominado “Ficha Nuevas Actividades Urbanas,SL”, donde se recoge la operación identificada objeto de revisión, las cual, totaliza un importe autorizado de 15 Millones de euros, siendo la fecha de concesión el 24 de junio de 2010, cuyo destino fue suscribir, **junto con el grupo Montoro, una ampliación de capital en Mediterránea de Actuaciones Integrales, S.L. (MAI) para cancelar un crédito que dicha sociedad había recibido de Bancaja para la compra de solares.** Con dicha ampliación se diluyó la **participación de Quabit Inmobiliaria, S.A.** Señalar que MAI es propiedad al **50% de Nuevas Actividades Urbanas, y posee 3 suelos en Valencia.**

El asunto objeto del informe forensic es analizar “el crédito para financiar una ampliación de capital en una participada a sola firma. Los fondos recibidos por su participada sirvieron para cancelar un préstamo que había recibido previamente de Bancaja para la compra de suelos en Valencia”. Igualmente, también se aportó el 9 de **mayo dos sociedades pertenecientes al**

**Grupo Nuevas Actividades Urbanas, SL** donde se ha puesto en marcha el proceso de elaboración de los informes forensic, las citadas mercantiles son **Urbanizadora Fuente de San Luis y Residencial Ademuz** donde el grupo **Nuevas Actividades Urbanas** ostenta un **43,80%** y un **66,66%** respectivamente.

La situación económica-financiera extraída del depósito de las cuentas anuales de las distintas sociedades que integran el grupo de Nuevas Actividades Urbanas en el Registro Mercantil indican una manifiesta situación de insolvencia y de flujos de caja insuficientes para atender las deudas, provocando la existencia de graves dificultades financieras en el grupo **consolidable de Nuevas Actividades Urbanas, consecuencia del deterioro significativo de las participadas por el grupo y en definitiva de las “Existencias” contabilizadas en el activo:**

**Gran Hotel Xirivella, SL ( participada 100% por el Grupo Nuevas Actividades Urbanas).**

- Obtiene resultados de explotación negativos continuos desde el ejercicio 2008 y pérdidas del ejercicio en 2010 y 2011.

**Promomar Valencia, SL ( participada 50%).**

- Pérdidas en el ejercicio 2008 de -0,45 Millones de euros.
- Obtiene resultados de explotación negativos continuos desde el ejercicio 2009 y pérdidas del ejercicio en 2010 y 2011, manteniendo un nivel de endeudamiento con entidades de crédito de 11,5 Millones de euros en 2009 que aumenta hasta los 12,5 Millones de euros en 2011.

**Park Mistral, SL ( participada 50%).**

- El patrimonio neto del ejercicio 2009 incorpora Resultados Negativos de Ejercicios anteriores por importe de -1,83 Millones de euros.
- Obtiene resultados de explotación negativos continuos desde el ejercicio 2009 y pérdidas del ejercicio en 2009 por importe de - 1,21 Millones de euros, - 1,19 Millones de euros en 2010 y - 1,46 Millones de euros en 2011.

**Osito Park, SL ( participada 49,90%).**

- Obtiene resultados de explotación negativos continuos desde el ejercicio 2008 y pérdidas del ejercicio en 2008, 2009, 2010 y 2011. Acumulando Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores en 2010 por importe de -0,84 Millones de euros.

**Compañía de Plan de Actuación Integral, SA ( participada 36%).**

- Obtiene resultados de explotación negativos continuos en los ejercicios 2009 y 2010. Pérdidas del ejercicio en 2009 y 2010.

**Mediterránea de Actuaciones Integradas, SL ( participada 33,39%).**

- Sociedad Inmobiliaria que en el ejercicio 2009 tenía unos fondos propios negativos de -2,17 Millones de euros que transforma en positivos en el ejercicio 2010 consecuencia de una ampliación de capital que está siendo objeto de informe forensic.
- Obtiene resultados de explotación negativos continuos desde el ejercicio 2008 y pérdidas del ejercicio en 2008, 2009, 2010 y 2011. Acumulando Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores en 2010 por importe de -4,17 Millones de euros

**Residencial Golf Mar, SL ( participada 28,70%)**

- Obtiene resultados de explotación negativos continuos desde el ejercicio 2008 y pérdidas del ejercicio en 2008, 2009, 2010 y 2011.

Por tanto, el deterioro contabilizado en la reformulación de cuentas por la participación de BH en Nuevas Actividades Urbanas, SL por importe de 167,76 Millones de euros (supone el 84 % del valor en libros contabilizado antes de la reformulación) debería haberse registrado, al menos, desde el cierre del ejercicio 2010 dada las graves dificultades financieras que arrastraba el grupo.

**URBANIKA, SL (antes Deproinmed, SL):**

Dado lo descrito en el apartado anterior 2.2 y la situación de la compañía participada concluimos que el deterioro contabilizado en la reformulación de cuentas por la participación de BH en Urbanika, SL por importe de 52,87 Millones de euros (supone el 56% del valor en libros contabilizado antes de la reformulación) debería haberse registrado, al menos desde el cierre del ejercicio 2010 dada las graves dificultades financieras que arrastraba el grupo.

**3.2.3) Sociedades de naturaleza inmobiliaria participadas por el Grupo BFA/Bankia con manifiesta situación de deterioro de su solvencia y pérdidas continuadas.**

Como parte del ajuste analizado, se incluyen también sociedades inmobiliarias participadas, que si bien el Grupo BFA/Bankia no hay identificado operaciones con indicios de irregularidades, las citadas compañías inmobiliarias participadas se identifican por:

- a) Tratarse de sociedades inmobiliarias con graves dificultades financieras reflejadas en la situación de pérdidas continuadas, resultados de explotación negativos y flujos de caja procedentes de su actividad de explotación insuficientes para atender sus deudas y, además
- b) Esta situación de insolvencia se manifiesta ,al menos, desde el cierre del ejercicio 2010, 3 años después del inicio de la crisis y tal información estaba disponible o debería estarlo para el Grupo BFA/Bankia.

**DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAMPOTEJAR, SL ( participada 50% por el Grupo BFA/Bankia).**

- En el ejercicio 2011, acumula resultados negativos de ejercicios anteriores y un resultado de explotación y del ejercicio negativo por importe de – 2,06 y -3,38 Millones de euros, respectivamente. Endeudamiento bancario en el ejercicio 2011 por importe de 25,36 Millones de euros.

**DESARROLLOS URBANÍSTICOS VALDEAVERUELO, SL (participada 37,5%)**

- Resultados negativos en el ejercicio 2008 por importe de -0,17 Millones de euros.
- Resultados de explotación negativos continuos desde el ejercicio 2009 hasta 2011, alcanzando en este año, un resultado de explotación negativos por importe de -5,92 Millones de euros y un resultado del ejercicio 2011 por importe de – 7,12 Millones de euros.
- Patrimonio neto negativo en el ejercicio 2011 por importe de – 1,75 Millones de euros. Endeudamiento bancario por importe de 36,12 Millones de euros en el 2009 que se incrementa hasta los 37,7 Millones de euros en el ejercicio 2011.

**DESARROLLOS URBANÍSTICOS LOS CASTAÑOS, SL**

- En el 2010, acumula Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores por importe de - 3,28 Millones de euros. Resultado de explotación negativo – 1,35 Millones de euros y un resultado del ejercicio de -2,66 Millones de euros.
- En el 2011, patrimonio neto negativo por importe de -20,89 Millones de euros. Resultado de explotación negativo y del ejercicio por importe de -26,12 y -27,92 Millones de euros, respectivamente. Con un aumento del endeudamiento bancario en el ejercicio 2011 hasta los 34,3 Millones de euros.

**DESARROLLOS INMOBILIARIOS SALAMANCA, SL (participada al 25%).**

- Resultados de explotación negativos desde el ejercicio 2009. Deudas con entidades de crédito de 57,3 Millones de euros en 2009 que crece hasta los 61,9 Millones de euros en el 2011.

**LEADERMAN INVESTMENT GROUP SL, (participada 50%).**

- Resultados negativos en el ejercicio 2008 por importe de -3,28 Millones de euros.
- Resultados de explotación negativos continuos en los ejercicios 2008, 2009 y 2010. Resultados del ejercicio negativos alcanzando la cifra de -1,69 Millones de euros en el ejercicio 2009.

**SEGOBRIDA DEL ERESMA SA, (participada 32,26%).**

- Resultados de explotación negativos y pérdidas del ejercicio desde el ejercicio 2008 hasta el ejercicio 2010.

**ONCISA INICIATIVAS DE DESARROLLOS SL, ( participada 50%).**

- Resultados de explotación y del ejercicio negativos desde el ejercicio 2008, alcanzando la cifra de –0,55 Millones de euros el resultado del ejercicio 2011 con un endeudamiento bancario de 41,5 Millones de euros en el ejercicio 2010 ( resultados

**3.2.4) Normativa aplicable. Tratamiento contable de los ajustes de reformulación sobre la corrección del deterioro del valor de las participadas inmobiliarias del Grupo BFA/Bankia. Error Contable**

**3.2.4.1) Normativa aplicable**

Dada la información aportada por el Grupo BFA/Bankia el 9 de mayo de 2014, la corrección por deterioro en las participaciones inmobiliarias ostentadas por el Grupo BFA/BANKia, principalmente a través de Bankia Habitat (antes Bancaja Habitat) suma un importe total de 423,36 Millones de euros, sin que el Grupo BFA/Bankia haya aportado un cálculo individualizado detallado por sociedad de la corrección por deterioro, ni tampoco haya aportado las provisiones en las distintas fechas solicitadas. Al tratarse de Instrumentos de Capital, **Participaciones**, resulta de aplicación, las normas 29 y 30 de la Circular 4/2004 del Banco de España.

- “El valor en libros de los activos financieros se corregirá con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando exista una evidencia objetiva de que se haya producido una pérdida por deterioro.”(Norma 29ª A de la Circular 4/2004 del Banco de España).
- “Existe evidencia objetiva de que los instrumentos de capital se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurra un evento, o se produzca el efecto combinado de varios eventos, que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros. (Norma 29. C.1 de la Circular 4/2004 del Banco de España). Entre los eventos indicativos de que un instrumento de capital se puede haber deteriorado se encuentran los siguientes:

a) El emisor está declarado, o es probable que lo declaren, en concurso o tiene **dificultades financieras significativas.**

b) Se han producido cambios significativos en el entorno tecnológico, de mercado, económico o legal en que opera el emisor, que pueden tener efectos adversos en la recuperación de la inversión.

c) El valor razonable del instrumento experimenta un descenso significativo o prolongado por debajo de su valor en libros. La simple disminución del valor

razonable por debajo de su coste de adquisición puede ser un indicativo de deterioro, pero no es necesariamente una evidencia de que se haya producido una pérdida por deterioro; para ello se debe estimar que no va a ser posible recuperar el valor en libros futuro”.

### **3.2.4.2) Tratamiento contable de los ajustes de reformulación sobre la corrección del deterioro del valor de las participadas inmobiliarias del Grupo BFA/Bankia. Consideración de “Error contable”**

La mayoría de las sociedades inmobiliarias participadas por el Grupo BFA/Bankia que han sido objeto de reformulación en mayo de 2012 evidencian graves dificultades financieras, por cuanto la mayoría tenían pérdidas continuadas, flujos de caja insuficientes para atender las deudas y estructura económica y financiera inadecuada desde el cierre del ejercicio 2010, provocadas principalmente:

- por el estancamiento del sector inmobiliario en España ***desde el año 2008***, y por ende un cambio significativo en el entorno de mercado en que operan las entidades de crédito, afectando de forma adversa en la recuperación de la participación en la sociedad inmobiliaria vehiculares de esos activos, al menos, desde el cierre del ejercicio 2010.
- por la existencia de una serie de operaciones con indicios de actuaciones fraudulentas o irregulares con escasa razonabilidad económica que perjudicaron el patrimonio de la sociedad participada ( Costa Bellver, Urbanika, Grupo Ramón Salvador, etc) en favor de los socios de las mismas lo que aumentaba la evidencia de deterioro.

Consecuencia de todo ello, las correcciones por deterioro del valor de las participaciones, deberían haberse contabilizado, al menos, en el cierre del ejercicio 2010, dada la situación de insolvencia manifiesta y deterioro que presentaban las citadas empresas inmobiliarias. El **No reconocimiento contable de la corrección por deterioro** debe calificarse como un **Error contable consecuencia de omisiones o inexactitudes y fallos, por cuanto, la información acerca de la situación de las sociedades participadas existía o se podía obtener desde los ejercicios 2008, 2009, 2010 y 2011, así como la realización de las operaciones con indicios de irregularidades ya que intervenían empleados del Grupo BFA/Bankia.**

### **3.2.5) Conclusiones. Especial referencia al acta nº13 del Consejo de Administración de Bankia de 12 de diciembre de 2011.**

El Grupo BFA/Bankia realizó una corrección por deterioro del valor de sus participaciones en sociedades inmobiliarias en el asiento de reformulación por importe de 423,36 Millones de euros, de los cuales 337,33 Millones de euros (80% del ajuste de reformulación de 423,36) se correspondían con participadas inmobiliarias (No se incluye el Grupo Maimona) caracterizadas por la existencia de:

- Pérdidas continuadas, flujos de caja insuficientes para atender las deudas, escasa generación de recursos, y en algunos casos, con cifras de patrimonio neto negativo con altos volúmenes de endeudamiento bancario, lo que desencadena en una estructura financiera y económica inadecuada.
- **En las sociedades participadas inmobiliarias (Grupo Ramón Salvador, Nuevas Actividades Urbanas, Urbanika, etc) donde se han efectuado los mayores ajustes, se**

han identificado en unos casos, un conjunto de operaciones que han sido denunciadas ante la Fiscalía y que han sido objeto de informes forensic donde se analizan operaciones con escasa razonabilidad económica. Al mismo tiempo, los nuevos gestores con respecto a otro conjunto de operaciones y de acuerdo con el “Protocolo de actuación previo al ejercicio de acciones judiciales” aprobado por su Comisión Rectora, solicitan a un consultor externo la elaboración de un informe de investigación o forensic.

- Este conjunto de **operaciones con** indicios de actuaciones irregulares realizadas, en su mayoría, a favor de los socios de las empresas participadas, provocan perjuicios para la propia sociedad participada, con reflejo en sus cuentas anuales, que se traduce en un deterioro aún mayor de su solvencia y de su capacidad de generación de recursos y en un menor importe recuperable de las inversiones mantenidas en las mencionadas sociedades por parte del Grupo BFA/Bankia

Ello provoca, que estas correcciones del valor de las participaciones en sociedades inmobiliarias del Grupo BFA/Bankia ajustadas en el asiento de reformulación deberían haberse dotado desde al menos, el cierre del ejercicio 2010 dada la situación de las empresas inmobiliarias. Por tanto, las provisiones dotadas por los nuevos gestores, por importe de 337 Millones de euros de las sociedades mencionadas se caracterizan por qué:

- Se trata de **Errores contables**, de acuerdo con la norma 19ª de la Circular 4/2004 del Banco de España, resultado de omisiones o inexactitudes resultantes de fallos al emplear o utilizar información que estaba disponible, por cuanto la situación de deterioro de las empresas participadas debía ser conocida por el Grupo BFA/Bankia, desde al menos, el cierre del ejercicio 2010. Además, en las operaciones con indicios de actuaciones irregulares intervenían empleados del Grupo BFA/Bankia
- Afecta a los estados consolidados de Bankia, estados individuales y consolidados de BFA desde el ejercicio 2010 hasta el cierre del ejercicio 2011.
- No se trata de un “**cambio de estimaciones contables**” por cuanto la información, es decir, la situación de deterioro de las compañías existía desde, al menos, el cierre del ejercicio 2010, además, buena parte de las operaciones con indicios de actuaciones irregulares o denunciadas ante la Fiscalía se realizaron en los ejercicios 2008, 2009 y 2010.

Sin duda, resulta concluyente la lectura del acta nº 13 del Consejo de Administración de Bankia de 12 de diciembre de 2011, al igual que el apartado anterior correspondiente al ajuste de las comfort letters. En consecuencia, y en relación a este ajuste de 337,33 Millones de euros (el 80% del ajuste de 423), debían haberse contabilizado en la fecha de cierre de las cuentas anuales del ejercicio 2010 lo que implica que:

- v) Debería haberse incorporado a la “Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 3 de diciembre de 2010 y el 31 de diciembre de 2010 correspondiente a BFA”, incrementando el saldo de la rúbrica “Perdidas por deterioro de Activos” registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- vi) Debería haberse incorporado a los “Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo que comprende desde el 1 de enero al 31 de marzo de 2011 de Bankia, SAU y Sociedades dependientes e Informe de Gestión y de Auditoría” incrementando el saldo de la rúbrica “ Pérdidas por deterioro de activos” reduciendo el importe de la citada fecha por el importe indicado.
- Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia y consolidadas de BFA cerradas a 31 de diciembre de 2011 y que se formularon el 28 de marzo de 2012, deberían haber incorporado el ajuste anterior, por ello, estas cuentas no cumplen con la normativa de Banco de España, al incluir Errores Contables.
- De igual forma, las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia y consolidadas de BFA que se formularon el 25 y 28 de mayo de 2012, en relación a este ajuste se considera correcto, si bien, como se ha indicado No por motivos de estimaciones contables sino debido a ERRORES CONTABLES.

### **3.3) Ajuste de reformulación denominado “Deterioro Otros instrumentos de capital” por importe de 222,67 Millones de euros. Información aportada por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014.**

#### **3.3.1) Introducción. Información aportada por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014.**

Uno de los ajustes en que se divide el ajuste de 805 Millones de euros y que es consecuencia de la reestimación del valor de determinados activos inmobiliarios mantenidos a través de sociedades y vehículos de inversión participados, directa o indirectamente, es el que afecta al valor de los “Activos financieros disponibles para la venta- Instrumentos de Capital)” del grupo BFA/Bankia en estas sociedades participadas inmobiliarias por importe de 222,67 Millones de euros en el balance consolidado de BFA.

Según la Memoria de las cuentas consolidadas reformuladas de Bankia a 31 de diciembre de 2011, este ajuste alcanza en el balance consolidado de Bankia una cifra de 223 Millones de euros. Este ajuste supone, según la Memoria, un cargo en la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada de Bankia del citado ejercicio 2011 por el indicado importe. El resto del ajuste se completa con sociedades participadas inmobiliarias que se incorporan al balance consolidado del Grupo BFA/Bankia.

#### **Información aportada por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014. Falta de una explicación razonable detallada.**

El Grupo BFA/Bankia aporta el nombre de 19 sociedades participadas de naturaleza inmobiliaria indicando, para cada una de las mismas, el “Valor efectivo contable” en cada una de las fechas, si bien, **no indica las provisiones constituidas en cada una de esas fechas (diciembre 2010, marzo 2011, junio 2011 y diciembre de 2011 antes de la reformulación).** Se especifica, tan solo, la provisión dotada en la reformulación (222,67 Millones de euros).



No se aporta una explicación detallada de forma individualizada del cálculo de las provisiones para cada una de las 19 participadas inmobiliarias, tal y como se solicitó.

### **3.3.2) Operaciones con indicios de actuaciones irregulares efectuadas por sociedades de naturaleza inmobiliaria participadas por el Grupo BFA/Bankia.**

A continuación se presentan aquellas sociedades participadas en la cuales se han identificado operaciones en las cuales se ha encargado un informe forense por existir indicios de irregularidades:

miles de euros	Deterioro re- formulación	Valor efectivo antes de la reformulación
Parque Central Urbanizador	5.008	7.952
Residencial Golf Mar	6.785	7.006
Urbanizadora Fuente de San Luis	1.946	5.659

La información de la situación económica-financiera de las sociedades y de las operaciones significativas de escasa razonabilidad económica que por distintas razones (tipología, socios, destino de los fondos) han dado lugar a que se encargue una serie de informes de investigación o forense en el seno de las principales sociedades participadas de naturaleza inmobiliaria ha sido obtenida:

- Notas internas aportadas por el Grupo BFA/Bankia.
- De los papeles de trabajo aportados a la causa por el Auditor.
- De los datos de la cuentas anuales extraídas del Registro Mercantil.

La situación de las citadas sociedades participadas, en base a la información anterior:

#### **Residencial Golf Mar, SL:**

Dado lo descrito en el apartado anterior 2.2 y la situación de la compañía participada concluimos que el deterioro contabilizado en la reformulación de cuentas por la participación en Residencial Golf Mar, SL por importe de 6,78 Millones de euros (supone el 97% del valor efectivo contabilizado antes de la reformulación) debería haberse registrado, al menos desde el cierre del ejercicio 2010 dada las graves dificultades financieras que arrastraba la compañía.

#### **Parque Central Urbanizador SL:**

Dentro de la información aportada el 9 de mayo de 2014 por el Grupo BFA/Bankia se ha aportado esta sociedad, dentro de las sociedades participadas por el Grupo donde se han identificado una operación de 48 Millones de euros, que por distintas razones (tipología, socios, destino y cuadro de fondos) ha dado lugar a que se encargara un informe de

investigación o forense sobre esta sociedad. Los **socios principales de esta sociedad es el grupo Nuevas Actividades Urbanas con un 38,54 y Bankia Hábitat con un 17,10%**.

El informe aportado por el Grupo se detalla una operación de financiación concedidas por Bancaja a la sociedad por un importe total de **48 Millones de euros. La nota elaborada por el grupo BFA/Bankia especifica que “Sociedad participada por Bancaja Habitat, con financiación otorgada exclusivamente por Bancaja. La sociedad empezó a comprar suelos en Valencia capital en 2003, suelos ligados al soterramiento de las vías del tren, para acometer desarrollos urbanísticos y participar en los procesos de planeamiento y elección del agente urbanizador. En 04/2011, última propuesta con que contamos, no estaba aprobado el proyecto de reparcelación. Se propone revisar:**

- Racionalidad de la inversión en el capital de la sociedad.
- Análisis y criterios empleados para otorgar la financiación.
- Aparición en prensa de accionista de la sociedad.

No hay datos de las cuentas anuales extraídos del Registro Mercantil.

### **Urbanizadora Fuente de San Luis, SL:**

Empresa inmobiliaria participada, principalmente, por el grupo Nuevas Actividades Urbanas (43,80%), Martín-Fadesa (10%) y Bankia Habitat (antigua Bancaja Habitat, 15,56%). Se ha aportado esta sociedad, dentro de las sociedades participadas por el Grupo donde se han identificado una operación de 65,71 Millones de euros, que por distintas razones (tipología, socios, destino y cuadro de fondos) ha dado lugar a que se encargara un informe de investigación o forense sobre esta sociedad. La finalidad de la citada operación era **refinanciar cuatro cuentas de crédito con garantía personal otorgadas por Bancaja**. Dentro de la nota interna elaborada por el Grupo se destaca la documentación existente y los asuntos a investigar:

- “Propuestas en relación con las cuentas de crédito canceladas, así como la propuesta de refinanciación de las mismas en el préstamo reseñado, junto con su escritura pública”.
- Asunto analizar: se concedió financiación a este cliente en 4 cuentas de crédito por un total de € 64,12 MM (la 1ª en 04/2004), con la finalidad de adquirir suelos en el Sector Fuente de San Luis, en Valencia capital. Su participación en este ámbito es cercana al 50%, el cual se encuentra pendiente de la aprobación del proyecto de reparcelación. Los costes de urbanización se estiman en unos € 45 MM.

No hay datos de las cuentas anuales extraídos del Registro Mercantil.

En las sociedades indicadas anteriormente tiene una participación mayoritaria el grupo Nuevas Actividades Urbanas, SL, el cual se analizó anteriormente, caracterizándose por **una** manifiesta situación de insolvencia y de flujos de caja insuficientes para atender las deudas,

provocando la existencia de graves dificultades financieras en el grupo consolidable de Nuevas Actividades Urbanas, debido a la graves dificultades por las cuales atraviesan sus participadas.

Corroborar lo anterior los estados individuales de la sociedad holding-tenedora Nuevas Actividades Urbanas, SL que refleja la situación de pérdidas continuadas de sus participadas obteniendo resultados de explotación negativos e insuficientes y pérdidas del ejercicio desde el ejercicio 2009.

### **3.3.3) Sociedades de naturaleza inmobiliaria participadas por el Grupo BFA/Bankia con manifiesta situación de deterioro de su solvencia y pérdidas continuadas.**

Como parte del ajuste analizado, se incluyen también sociedades inmobiliarias participadas, que si bien el Grupo BFA/Bankia no hay identificado operaciones con indicios de irregularidades, las citadas compañías inmobiliarias participadas se identifican por:

- c) Tratarse de sociedades inmobiliarias con graves dificultades financieras reflejadas en la situación de pérdidas continuadas, resultados de explotación negativos y flujos de caja procedentes de su actividad de explotación insuficientes para atender sus deudas y, además
- d) Esta situación de insolvencia se manifiesta, al menos, desde el cierre del ejercicio 2010, 3 años después del inicio de la crisis y tal información estaba disponible o debería estarlo para el Grupo BFA/Bankia.

#### **HARMONIA PLA DE PONENT, SL (participada 11%).**

- Pérdidas del ejercicio 2008 por importe de -0,92 Millones de euros y Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores por importe de -0,04 Millones de euros.
- Resultados de explotación negativos continuos desde el ejercicio 2009 (-5,35 Millones de euros en el 2009) y significativas pérdidas en cada uno de los ejercicios 2009, 2010 y 2011 (- 4,3 Millones de euros en el 2009). Lo que conlleva una grave y significativa incapacidad para generar recursos que le permita amortizar la deuda, que alcanza en el ejercicio 2009 una cifra de 30,45 Millones de euros para financiar “Existencias” por 35 Millones de euros, aumentando la financiación bancaria en el ejercicio 2011 hasta la cifra de 32 Millones de euros.

#### **GESTIÓN DE INICIATIVAS EMPRESARIALES TECNOLÓGICAS, SL (participada 10%).**

- Pérdidas en el ejercicio 2008 y Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores por importe de -0,04 Millones de euros.
- Resultados de explotación negativos continuos desde el **ejercicio 2009 y resultados del ejercicio negativos desde el ejercicio 2009, insuficientes para generar flujos de**

caja suficientes para atender la deuda que alcanza una cifra de 7,05 Millones de euros en el ejercicio 2011 frente a los 6,94 Millones de euros en el 2009.

**LOMAS DE POZUELO, SA (participada 8%).**

- Resultados negativos en el ejercicio 2008 por importe de -11,4 Millones de euros y Patrimonio neto negativo de -11,91 Millones de euros.
- Resultados de explotación negativos continuos desde el ejercicio 2009 alcanzando la cifra de -2,8 Millones de euros en 2010. Pérdidas del ejercicio continuas (- 9,49 Millones de euros en el ejercicio 2010). Fondos propios negativos en los ejercicios 2009, 2010 y 2011 (-30 Millones de euros en el ejercicio 2010).

**HERCESA INTERNACIONAL, SL (participada 11%).**

La empresa inmobiliaria participada por el Grupo BFA/Bankia muestra una grave y significativa insuficiencia para generar flujos de caja para atender sus deudas, así como unas pérdidas voluminosas que arrancan desde el inicio del declive inmobiliario en España en el cierre del ejercicio 2008.

- a) Resultados de explotación negativos desde el ejercicio 2008, alcanzando una cifra negativa -9,13 Millones de euros en el ejercicio 2010 (-7,18 Millones de euros en el ejercicio 2008), lo que provoca la generación de “flujos de efectivo de las actividades de explotación” negativos e insuficientes ( -65 ,19 Millones de euros en el ejercicio 2008 y -32, 60 Millones de euros en el 2009).
- b) Resultados del ejercicio negativos y crecientes hasta alcanzar la cifra de – 10,63 Millones de euros en el ejercicio 2010. (-6,69 Millones de euros de pérdidas en el ejercicio 2008).

**PEÑÍSCOLA GREEN, SL (participada 16%).**

- Resultado de explotación negativo en el ejercicio 2011 y pérdidas continuadas en los ejercicios 2010 y 2011. Endeudamiento bancario por importe de 1,8 Millones de euros en el 2011.

**TERINZA 26, SL (participada 9,96%).**

- Resultado de explotación negativo en el ejercicio 2009 por importe de - 0,16 Millones de euros y unas pérdidas totales de -1,76 Millones de euros generando un flujo de efectivo de las actividades de explotación negativo en más de – 5,66 Millones de euros.

### **GRUPO EMPRESARIAL PINAR, SL (participada 20%).**

La empresa inmobiliaria participada por el Grupo BFA/Bankia **muestra una grave y significativa** insuficiencia para generar flujos de caja para atender sus deudas, así como unas pérdidas voluminosas que arrancan desde el inicio del declive inmobiliario en España en el cierre del ejercicio 2008. Los estados consolidados fueron auditados por Deloitte con salvedades en los ejercicios indicados.

- a) Resultados de explotación negativos desde el ejercicio 2008, alcanzando una cifra negativa -44,60 Millones de euros en el ejercicio 2010 (-17,63 Millones de euros en el ejercicio 2008), lo que provoca la generación de “flujos de efectivo de las actividades de explotación” negativos e insuficientes (-170 ,77 Millones de euros en el ejercicio 2008).
- b) Resultados del ejercicio negativos y crecientes hasta alcanzar la cifra de – 30,13 Millones de euros en el ejercicio 2010. (-10,95 Millones de euros de pérdidas en el ejercicio 2008).

### **3.3.4) Tratamiento contable de los ajustes de reformulación sobre la corrección del deterioro del valor efectivo de - Activos financieros disponibles para la venta - Otros instrumentos de capital”. Consideración de “Error contable”. Conclusiones.**

El Grupo BFA/Bankia realizó una corrección por deterioro del valor efectivo de - Activos financieros disponibles para la venta - Otros instrumentos de capital, en el asiento de reformulación por importe de 222,67 Millones de euros, de los cuales 156,98 Millones de euros corresponden a la participación que el grupo BFA/Bankia ostenta en un Fondo inmobiliario del cual el Grupo BFA/Bankia no ha aportado una explicación detallada e individualizada del cálculo de la citada corrección, pese a que fue solicitada por el Juzgado y su importancia cuantitativa y cualitativa. Del resto del ajuste, **60,84 Millones de euros se corresponden con participadas inmobiliarias indicadas anteriormente, las cuales se caracterizan por:**

- Pérdidas continuadas, flujos de caja insuficientes para atender las deudas, escasa generación de recursos, y en algunos casos, con cifras de patrimonio neto negativo con altos volúmenes de endeudamiento bancario, lo que desencadena en una estructura financiera y económica inadecuada. Esta situación de insolvencia se manifiesta, al menos, desde el cierre del ejercicio 2010, 3 años después del inicio de la crisis.
- En tres casos, al menos, existen **sociedades participadas inmobiliarias por el Grupo BFA/Bankia** donde el grupo ha identificado una serie de operaciones que por distintos motivos o razones han dado lugar a que se encarguen una serie de informes de investigación o forensic dentro del “Protocolo de actuación previo al ejercicio de acciones judiciales”.

Todo ello provoca, que las correcciones de valor sobre los “Activos financieros disponibles- otros instrumentos de capital” ajustados en el asiento de reformulación deberían haberse dotado, desde al menos, el cierre del ejercicio 2010, dada la situación de grave dificultad de las

compañías inmobiliarias participadas, y en su caso, las operaciones con indicios de escasa razonabilidad económica. En el asiento de reformulación, el Grupo BFA/Bankia dotó con respecto a las sociedades indicadas anteriormente el 82% del valor efectivo contable antes de la reformulación lo que pone de manifiesto las graves dificultades financieras que atravesaban las sociedades, si bien, no solo en el cierre del ejercicio 2011, sino desde el cierre del ejercicio 2010. Por tanto, las provisiones dotadas por los nuevos gestores, por importe de 60,84 Millones se caracterizan por qué:

- Se trata de Errores contables, de acuerdo con la norma 19ª de la Circular 4/2004 del Banco de España, resultado de omisiones o inexactitudes resultantes de fallos al emplear o utilizar información que estaba disponible, por cuanto la situación de deterioro de las empresas participadas debía ser conocida por el Grupo BFA/Bankia, desde al menos, el cierre del ejercicio 2010. Además, las operaciones las cuales están siendo objeto de investigación proceden de ejercicios anteriores a 2010.
- Afecta a los estados individuales y consolidados de Bankia, estados individuales y consolidados de BFA desde el ejercicio 2010 hasta el cierre del ejercicio 2011.
- No se trata de un “cambio de estimaciones contables” por cuanto la información, es decir, la situación de insolvencia y deterioro de las compañías existía desde, al menos, el cierre del ejercicio 2010. Además, las operaciones las cuales están siendo objeto de investigación proceden de ejercicios anteriores al 2010.

De igual forma, resulta concluyente la lectura del acta nº 13 del Consejo de Administración de Bankia de 12 de diciembre de 2011, la cual se menciona en el apartado 2.2, así como la cuestiones y conclusiones. En consecuencia, y en relación a este ajuste de 60,84 Millones de euros, debían haberse contabilizado en la fecha de cierre de las cuentas anuales del ejercicio 2010 lo que implica que:

- vii) Debería haberse incorporado a la “Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 3 de diciembre de 2010 y el 31 de diciembre de 2010 correspondiente a BFA” incrementando el saldo de la rúbrica “Pérdidas por Deterioro de activos financieros” por el citado importe.
- viii) **Debería haberse incorporado a los** “Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo que comprende desde el 1 de enero al 31 de marzo de 2011 de Bankia, SAU y Sociedades dependientes e Informe de Gestión y de Auditoría”, incrementando el saldo de la rúbrica “Pérdidas por Deterioro de activos financieros” por el citado importe.
- Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia y consolidadas de BFA cerradas a 31 de diciembre de 2011 y que se formularon el 28 de marzo de 2012, no cumplen con la normativa del Banco de España, debido a los errores indicados.

- De igual forma, las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia y consolidadas de BFA que se formularon el 25 y 28 de mayo de 2012, en relación a este ajuste se considera correcto, si bien, como se ha indicado No por motivos de estimaciones contables sino debido a ERRORES CONTABLES.

### **3.4) Ajuste de reformulación denominado “Inversiones Crediticias – Crédito a la clientela “ por importe de 139,55 Millones de euros por operaciones concedidas a sociedades participadas inmobiliarias. Información aportada por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014.**

#### **3.4.1) Introducción. Información aportada por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014.**

Uno de los ajustes en que se divide el ajuste de 805 Millones de euros y que es consecuencia de la reestimación del valor de determinados activos inmobiliarios mantenidos a través de sociedades y vehículos de inversión de participados, directa o indirectamente, es el que afecta al valor de las “Inversiones crediticias- Crédito a la clientela” del grupo BFA/Bankia en estas sociedades participadas inmobiliarias por importe de 139,55 Millones de euros en el balance consolidado de BFA. Según la Memoria de las cuentas consolidadas reformuladas de Bankia a 31 de diciembre de 2011, este ajuste alcanza en el balance consolidado de Bankia una cifra de 140 Millones de euros. Este ajuste supone, según la Memoria, un cargo en la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada de Bankia del citado ejercicio 2011 por el indicado importe.

#### **Información aportada por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014. Falta de datos individualizados y de una explicación razonada y detallada**

El Grupo BFA/Bankia aporta el nombre de 37 sociedades participadas de naturaleza inmobiliaria indicando, para cada una de las mismas, el importe de la “Financiación concedida” en cada una de las fechas, si bien, no indica las provisiones constituidas en cada una de esas fechas de la financiación concedida (diciembre 2010, marzo 2011, junio 2011 y diciembre de 2011 antes de la reformulación). **Tampoco aporta el dato desglosado por sociedad de la provisión dotada en la reformulación ni en las fechas anteriores, tal y como se solicitó.**

No se aporta una explicación detallada (informes, presentaciones, documentos etc,,) de forma individualizada del cálculo de las provisiones para cada una de las 53 participadas inmobiliarias, tal y como se solicitó. Dado que el **Grupo BFA/Bankia no aporta información individualizada de las provisiones constituidas por la financiación concedida a cada una de las 37 sociedades inmobiliarias, resulta imposible analizar y comprobar aquellas sociedades más significativas en el ajuste de corrección.** No obstante, si podemos apreciar las siguientes cuestiones:

- a) Dentro de las sociedades participadas con mayor financiación siguen apareciendo sociedades que han sido analizadas en los apartados anteriores, bien por su grave situación financiera, o bien por tratarse de sociedades donde se están investigando operaciones con indicios de escasa razonabilidad económica, tales como

Miles de euros	Financiación concedida antes de la reformulación
ACINELAV INVERSIONES 2006	57.370
URBANIZADORA FUENTE DE SAN LUIS, SL	347
PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR	350
RESIDENCIAL GOLF MAR	1.274
GESTIÓN DE INICIATIVAS EMPRESARIALES TECNOLÓGICAS	531
EDUSA	62.120
LAS LOMAS DE POZUELO	2.342

Total 124.334

- b) Además de las sociedades anteriores, hay otras compañías participadas con importantes volúmenes de financiación crediticia, las cuales se caracterizan por tratarse de sociedades con un deterioro de su solvencia, tales como pérdidas continuadas, flujos de caja insuficientes para atender las deudas, patrimonio neto negativo y estructura económica-financiera inadecuada.

Miles de euros	Financiación concedida antes de la reformulación
DESARROLLOS URBANÍSTICOS LOS CASTAÑOS	37.364
ONCISA INICIATIVAS DE DESARROLLO ,SL	24.581
LEADERMAN INVESTMENT GROUP, SL	39.500
DESARROLLOS INMOBILIARIOS CAMPOTEJAR,SL	28.784
DESARROLLOS URBANÍSTICOS VALDEAVERUELO	15.034
GEBER URBANA,SL	7.725
PLAYA CARACOL, SL	1.144

Total 154.132

La situación financiera y económica de estas sociedades participadas se puede ver de nuevo en los apartados 3.2.3 y apartado 2.3 (Playa Caracol), salvo:

**GEBER URBANA SL, (participada 50%).**

- Patrimonio neto negativo en el ejercicio 2011 por importe de -7,29 Millones de euros consecuencia de resultados negativos continuos de ejercicios anteriores. Resultado



Negativos de Ejercicios Anteriores por importe de – 7,29 Millones de euros. Resultado negativo del ejercicio 2011 por importe de -0,90 Millones de euros.

- c) Si bien no es posible cuantificar las provisiones constituidas de forma concreta en el asiento de reformulación (DATO NO APORTADO POR EL GRUPO BFA/BANKIA) para cada una de las financiaciones concedidas a las sociedades participadas inmobiliarias, si podemos aproximarnos de la siguientes forma:
- El porcentaje de provisión constituida sobre la financiación concedida antes de la reformulación de forma global es del 20,51%, mientras que dicho porcentaje después de la reformulación es del 63,62 %, lo que significa que en el asiento de reformulación se incrementó de media el porcentaje de provisión un 43,11%. El cual tampoco ha sido explicado por los nuevos gestores.

### **3.4.2) Tratamiento contable de los ajustes de reformulación sobre la corrección del deterioro de –Inversiones Crediticias – Crédito a la clientela”.** **Consideración de “Error contable”. Conclusiones.**

El Grupo BFA/Bankia realizó una corrección por deterioro de sus Inversiones crediticias en sociedades inmobiliarias en el asiento de reformulación por importe de 139,55 Millones de euros, que se correspondía con un volumen de financiación concedida antes de la reformulación de 323,72 Millones de euros, de los cuales 278,46 Millones de euros (86%) se correspondían con participadas inmobiliarias caracterizadas por la existencia de:

- Pérdidas continuadas, flujos de caja insuficientes para atender las deudas, escasa generación de recursos, y en algunos casos, con cifras de patrimonio neto negativo con altos volúmenes de endeudamiento bancario, lo que desencadena en una estructura financiera y económica inadecuada, que se produce desde, al menos, el cierre del ejercicio 2010.
- Cinco sociedades participadas inmobiliarias analizadas por el Grupo BFA/Bankia donde el grupo ha identificado una serie de operaciones que por distintos motivos o razones han dado lugar a que se encarguen una serie de informes de investigación o forensic dentro del “Protocolo de actuación previo al ejercicio de acciones judiciales”.
- Dado los párrafos anteriores, dichas sociedades se identifican con el concepto normativo del Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España de “Riesgo Dudoso por razones distintas de la morosidad del cliente” con la necesidad de establecer coberturas o correcciones de deterioro mínimas de un 25% del saldo dudoso.
- El porcentaje medio global dotado por el Grupo BFA/Bankia, según la información aportada, **en las distintas fechas era:**

Miles de euros	30.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	Antes reformulación	Después de reformulación
<b>Financiación concedida</b>	305.049	289.091	292.188	323.720	323.720
<b>Provisión de insolvencias</b>	52.615	32.501	32.969	66.390	205.947
<b>% de cobertura</b>	<b>17,25</b>	<b>11,24</b>	<b>11,28</b>	<b>20,51</b>	<b>63,62</b>

En consecuencia, el porcentaje dotado en la reformulación fue del 43,11% que aplicado sobre el anterior importe considerado dudoso, 278,46 Millones de euros, genera las provisiones, aproximadas dotadas por el Grupo BFA/Bankia en el asiento de reformulación, 120 Millones de euros y correspondiente a las sociedades indicadas. Por tanto, las provisiones dotadas por los nuevos gestores en el asiento de reformulación, por importe de 120 Millones de euros se caracterizan porque:

- Se trata de **Errores contables**, de acuerdo con la norma **19ª de la Circular 4/2004 del Banco de España**, resultado de omisiones o inexactitudes resultantes de fallos al emplear o utilizar información que estaba disponible, por cuanto la situación de deterioro de las empresas participadas debía ser conocida por el Grupo BFA/Bankia, desde, al menos, el cierre del ejercicio 2010. Además, las operaciones las cuales están siendo objeto de investigación proceden de los ejercicios anteriores a 2010.
- El Grupo BFA/Bankia dotó porcentajes de cobertura, hasta la reformulación, inferiores a los establecidos normativamente en la Circular 4/2004 en relación con la calificación de la financiación concedida como Dudosa por razones distintas de la morosidad. (25% mínimo ).
- Afecta a los estados individuales y consolidados de Bankia, estados individuales y consolidados de BFA desde el ejercicio 2010 hasta el cierre del ejercicio 2011.
- No se trata de un “cambio de estimaciones contables” por cuanto la información determinante de las sociedades analizadas, es decir, la situación de deterioro de las compañías existía desde, al menos, el cierre del ejercicio 2010.

De igual forma, resulta concluyente la lectura del **acta nº 13 del Consejo de Administración de Bankia de 12 de diciembre de 2011 indicada anteriormente.**

## **V) Ajuste de reformulación por importe de 1.859 Millones de euros sobre determinadas carteras y riesgos con finalidad promoción y construcción inmobiliaria.**

### **1. Introducción. Información aportada por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014.**

En las cuentas reformuladas consolidadas de Bankia con fecha de 31 de diciembre de 2011 en la nota 1.11 de “Hechos posteriores” de la Memoria consolidada se indica expresamente “ como consecuencia de la revisión de la información disponible sobre determinadas carteras y riesgos de finalidad promoción y construcción inmobiliaria, se ha procedido a la reducción del saldo de la rúbrica de “Inversiones Crediticias- Crédito a la clientela” del balance consolidado al 31 de diciembre de 2011 por importe de 1.859 Millones de euros, con cargo a la rúbrica de “pérdidas por deterioros de activos financieros- Inversiones crediticias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2011 por este mismo importe “.Por su parte, las cuentas reformuladas individuales aprobadas el 28 de mayo de 2012 de Bankia se expresa en los mismos términos que en el caso anterior. Las cuentas reformuladas consolidadas del grupo BFA aprobadas el 28 de mayo de 2012, recogen la cifra conjunta del ajuste de 1.859 Millones de euros en la nota 1.10 de “Hechos posteriores” de la Memoria consolidada de BFA a 31 de diciembre de 2011.

Las Memorias reformuladas de Bankia, tanto a nivel individual como a nivel consolidado y la Memoria consolidada del Grupo BFA aportan poca información y aclaración sobre el ajuste practicado. Por este motivo, se solicitó a Bankia las “debilidades que motivaron la reclasificación de cada riesgo y/o incremento de provisión, al menos los que superen los 15 Millones de euros de riesgo dispuesto”. El Grupo BFA/Bankia entregó 4 ficheros Excel correspondientes a los cuatro ajustes de reformulación que suman **un incremento de pérdidas por deterioro de activos financieros por importe de 1.859 Millones de euros:**

- a) Riesgos promotor/constructor por importe de 13.244,04 Millones de euros con un incremento de las coberturas/provisiones en el asiento de reformulación de 1.586,35 Millones de euros con respecto a las cuentas formuladas el 28 de marzo de 2012.
- b) Riesgos promotor/constructor por importe de 24.956,04 Millones de euros con un incremento de las coberturas/provisiones en el asiento de reformulación de 0 Millones de euros con respecto a las cuentas formuladas el 28 de marzo de 2012.
- c) Riesgos con sector Empresas y Pymes (sector no inmobiliario) por importe de 1.106,39 Millones de euros con un incremento de coberturas en el asiento de reformulación de 164,58 Millones de euros con respecto a las cuentas formuladas el 28 de marzo de 2012.

- d) Riesgos hipotecarios con el sector minorista por importe de 2.169,91 Millones de euros con un incremento de coberturas en el asiento de reformulación de 108,49 Millones de euros.

## **2ª) Ajuste de reformulación de riesgos con el sector promotor/constructor inmobiliario con incremento de las provisiones por importe de 1.586,35 Millones de euros (fichero 10.1 en la información aportada el 9 de mayo de 2014.**

El Grupo BFA/Bankia aporta 29.741 registros de operaciones que se corresponden con un saldo de provisión post-reformulación de 2.047,45 Millones de euros frente a un saldo de provisión pre-reformulación de 461,10 Millones de euros, todo ello consecuencia, principalmente de la reclasificación de operaciones a subestandar desde la categoría de normal por importe de 13.244, 04 Millones de euros. A 31 de diciembre de 2010, las provisiones constituidas de los citados préstamos, incluidos en el fichero, eran de 316,70 Millones de euros.

### **2.1) Operaciones denunciadas ante la Fiscalía y operaciones con indicios de actuaciones irregulares efectuadas por sociedades de naturaleza inmobiliaria participadas por el Grupo BFA/Bankia.**

Del incremento de provisiones constituidas en la reformulación de cuentas de 25 y 28 de mayo de 2012 por los citados riesgos con el sector promotor/ constructor, hay una parte significativa que se corresponden con operaciones realizadas en sociedades participadas por el Grupo BFA/Bankia, las cuales han sido denunciadas ante la Fiscalía o bien se han identificado operaciones en las cuales hay indicios de actuaciones irregulares, donde bien hay informes forensic o bien están en proceso de elaboración por encargo del Grupo BFA/Bankia. La información de la situación económica-financiera y de las operaciones significativas de escasa razonabilidad económica que han sido denunciadas ante la Fiscalía o que por distintas razones (tipología, socios, destino de los fondos) han dado lugar a que se encargue una serie de informes de investigación o forensic en el seno de algunas sociedades participadas de naturaleza inmobiliaria ha sido obtenida:

- De los informes forensic aportados por el Grupo BFA/Bankia. Notas internas del Departamento de Auditoria Interna del Grupo BFA/Bankia. Informe de análisis legal sobre la relevancia jurídica de las operaciones.
- De los papeles de trabajo aportados a la causa por el Auditor.
- De los datos de la cuentas anuales extraídas del Registro Mercantil.

La situación y características de las principales sociedades señaladas en este apartado, en base a la información anterior, es la siguiente:

**Playa Paraiso Maya SA de CV y Proyectos y Desarrollos Hispanomexicanos SA de CV. ( GRUPO GRAND CORAL).**

Dentro de la información aportada el 9 de mayo de 2014 se encuentran dos sociedades cuyos préstamos han sido objeto de reformulación por los nuevos gestores por los importes siguientes:

miles de euros	Provisión reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión pre-reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión 31.12.2010/ % de cobertura sobre saldo
Playa Paraiso Maya SA de CV	11.700,12/ <b>15%</b>	0	Sin saldo
Proyectos y Desarrollos Hispanomexicanos SA de CV	2.831,38/ <b>15%</b>	0	Sin saldo

También dentro de la información aportada se documenta un conjunto de operaciones pertenecientes al Grupo Grand Coral, la cuales han sido denunciadas por los nuevos gestores ante los Juzgados y dentro de ese conjunto de operaciones y sociedades que integran el grupo Grand Coral se incluyen las citadas **Playa Paraiso Maya SA de CV (PPM en adelante)** y **Proyectos y Desarrollos Hispanomexicanos SA de CV ( PDH en adelante).**

De forma resumida el informe forense determina:

- La estructura del Grand Coral se articula en un doble nivel: por arriba están las sociedades domiciliadas en Holanda, de las que cuelgan las sociedades mexicanas. Las sociedades holandesas no realizan ningún tipo de actividad inmobiliaria, siendo las filiales mexicanas las que desarrollan los proyectos inmobiliarios.
- El accionariado del grupo lo constituyen: Bankia Habitat (40%), Urbanika, SL (10%), Bacavum (15%, siendo esta sociedad propiedad de Banco de Valencia y de la familia Calabuig) e Iljafran (21%) e Inquan (14%), sociedades estas propiedad, respectivamente de los señores D. Juan Ferri Guardiola y D. Jose Salvador Baldó Llorens. El socio gestor es Iljafran.
- La deuda viva a 29.01.2010 de PPM con Bancaja era de 93,97 Millones de dólares (USD) y de PDH era de 10,7 Millones de dólares (USD), el resto de la financiación a las citadas sociedades era de Banco de Valencia y la sucursal en Miami de Bancaja. **No se aportaron tasaciones actualizadas de las fincas de PPM y PDH.**
- “En el año 2009, ante la imposibilidad de PPM de hacer frente al pago de las primeras cuotas del préstamo de 99,48 Millones de dólares (USD) se solicitó una novación a Bancaja, la cual se realizó el 21 de mayo de 2009, destinándose dos operaciones con el objetivo, de una de ellas, de 3,02 Millones de dólares (USD) de pagar la carga financiera.”

- El informe forense en el apartado de “Refinanciación y Reestructuración financiera del Grupo Grand Coral” ponía de manifiesto “la incapacidad de las sociedades del Grupo Grand Coral de hacer frente a los vencimientos de las financiaciones, por ello Bancaja concedió refinanciación y reagrupación de la deuda viva mediante formalización, el 29 de enero de 2010, de un préstamo sindicado de 520 Millones de euros. Esta refinanciación implicaba:
  - a) Dar solución a las insuficiencias de liquidez de todo el Grupo Grand Coral.
  - b) Renovar los vencimientos de deuda viva en 2009, concediendo un plazo de carencia de 24 meses y posteriormente amortizaciones anuales (cuota que fue impagada en la primera amortización).
  - c) El destino de la refinanciación se estructuraba en 3 tramos, uno de los cuales, el tramo B se destinaba a i) cancelar la financiación viva concedida por Bancaja y Banco de Valencia y atender el servicio de la deuda.
- “La deuda viva en PDH, a la fecha de formalización del préstamos sindicado (reestructuración y refinanciación) consistía en un préstamo concedido por Bancaja por importe de 14,51 Millones de dólares (USD) y que estaba impagado en 10,71 Millones de dólares (USD).
- Concluye el informe forense manifestando que “el préstamo concedido a PPM en noviembre de 2005 por 99,48 Millones de dólares fue novado en mayo de 2009” indicando, igualmente, que de no haberse reestructurado la deuda “ PPM y PDH no habían podido hacer frente a las cuotas de intereses devengadas”.

Por tanto, teniendo en cuenta el informe forense, los préstamos computados por PPM y PDH y que fueron objeto de incremento de cobertura/provisión en el asiento de reformulación, deberían estar, clasificados desde el cierre del ejercicio 2010, como Dudosos por razones de morosidad dado que la refinanciación/reestructuración no cumplían con las normas tipificadas en el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España, con una cobertura mínima del 25% en el momento del impago (fijado en enero de 2010), dotándose un 100% en el transcurso de un año.

### **ROYACTURA,SL y ROYAL ROSAN,SA**

Dentro de la información aportada se encuentran dos sociedades cuyos préstamos han sido objeto de reformulación por los nuevos gestores por los importes siguientes:

miles de euros	Provisión reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión pre-reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión 31.12.2010/ % de cobertura sobre saldo
Royactura, SL	2.975,77/15%	815,6/4%	823,16/5%
Royal Rosan, SA	1.696,50/15%	0	0

Entre las operaciones denunciadas ante la Fiscalía se encuentran un conjunto de operaciones relativas esta empresa inmobiliaria participada. Royactura, SL es una mercantil constituida en marzo de 2005 por Royal Rosan SL (cuyos propietarios son D. Jose Antonio San Román Hurtado y D. Tito Pajares San Román) con una participación en el capital social del 45% y la sociedad Actura (sociedad absorbida por Bancaja Hábitat el 29 de junio de 2007) con una participación del 45%. La finalidad de la empresa promotora era adquirir suelo en el Sector 2 de Móstoles, Madrid, para la posterior promoción de viviendas.

**Royactura, SL** tras **recibir financiación hipotecaria de Bancaja por importe de 20 Millones de euros**, comenzó a vincularse con el Banco de Valencia a instancias de la propia Bancaja, según consta en la información aportada el 9 de mayo de 2014, para la compra de los terrenos en Móstoles. Desde mayo de 2006 hasta febrero de 2008 se formalizaron 6 préstamos hipotecarios:

Fechas	Importe
11.05.06	1.603.107 €
20.07.06	4.780.449 €
29.12.06	2.960.991 €
30.05.07	3.629.461 €
30.05.07	1.084.473 €
<b>05.02.08</b>	<b>3.329.244 €</b>
<b>Total: 17.387.725 €</b>	

En este conjunto de operaciones de compra de suelo y financiación hipotecaria, el informe forensic pone de manifiesto ciertos indicios de irregularidades:

- Las operaciones hipotecarias fueron concedidas a Royactura, SL, sin la existencia de tasaciones de acuerdo con la normativa, lo cual, resulta especialmente grave, dado que se trataba de fincas rústicas.

- El objeto del sexto préstamo hipotecario concedido por parte de Banco de Valencia a favor de Royactura, SL el 5 de febrero de 2008 fue para financiar la compra por parte de esta última de un TERRENO RÚSTICO ubicado en la citada población de Móstoles a la empresa Royal Rosan. Dicho terreno estaba ubicado en la parcela 67, polígono 19 en el Sitio El Tordillo en el Camino de Arroyomolinos (Móstoles).

Esta finca (junto a la finca registral nº 7599) fue adquirida el 8 de febrero de 2005 por Royal Rosan siendo representada en dicho acto por el Sr. Pajares. La operación se llevó a cabo por un importe total de 2,48 Millones de euros. Posteriormente tal y como hemos indicado, el 5 de febrero de 2008 Royal Rosan, vendió el **TERRENO RÚSTICO** a Royactura, SL con financiación del Banco de Valencia, por un precio de 3,49 Millones de euros, no incluyendo en la operación la finca registral nº 7599, interviniendo como representante de Royactura, el Sr Pajares. A la vista de lo anterior, **Royal Rosan ha**

**obtenido en un periodo de 3 años una plusvalía de un 1 Millón de euros, consecuencia de una “transacción de suelo” calificado como Terreno Rústico y sin haber “invertido un euro” dada la financiación del Banco de Valencia y actuando como representante de la compradora el socio de la vendedora.**

Reflejo de la situación de insolvencia e incapacidad de generar flujos de caja procedentes de su explotación de la mercantil, el 24 de julio de 2009, Royactura, SL presentó ante el órgano judicial correspondiente, y con carácter previo a la novación de las 6 operaciones hipotecarias en Banco de Valencia, la declaración de concurso voluntario de acreedores consecuencia de NO PODER hacer frente a los pagos y vencimientos contraídos con sus acreedores comerciales y con las entidades bancarias. Con el objetivo de ***que Royactura, SL no incurriera en IMPAGO, el 4 de septiembre de 2009*** se lleva cabo la firma de un acuerdo entre Royal Rosan, Bancaja Hábitat- ambos como accionistas de Royactura-, Banco de Valencia y Bancaja como financiadores. La firma del citado Acuerdo supuso que ese mismo día, los representantes de Royactura, SL desistiesen de la solicitud de declaración de concurso voluntario de acreedores, solicitada previamente. Los principales puntos del **citado Acuerdo** son:

- Banco de Valencia y Bancaja se comprometen a refinanciar las Deudas de Royactura y de Royal Rosán, que se pasarán en su totalidad (con carencia de principal e intereses) a vencimiento 4 de septiembre de 2012. Bancaja retirará los afianzamientos personales en préstamos y pólizas, manteniendo las garantías hipotecarias.
- La devolución de todos los préstamos se producirá cuando se transmitan o vendan a terceros la totalidad de los suelos propiedad de Royactura, SL. Las partes se comprometen a realizar todos los actos necesarios para que las parcelas sean transmitidas, a tal efecto, acuerdan que el precio mínimo por el que se obligan a transmitir es el importe de las deudas con los bancos por todos conceptos incrementado en un 30% y forma de pago al contado.

El informe forense aportado por el Grupo BFA/Bankia realiza una serie de consideraciones sobre el acuerdo de refinanciación firmado en septiembre de 2009:

- Dada la caída del precio de los terrenos Rústicos y teniendo en cuenta que la cobertura hipotecaria aportada se había reducido a la mitad, el acuerdo no facilitaba la devolución de los préstamos, sino que muy al contrario, dificulta y dilata su reembolso.
- Las operaciones se refinancian, con carencia de capital e intereses, hasta el año 2012. De esta manera, préstamos que fueron otorgados en 2006 son refinanciados/prorrogados en cuanto a su amortización se refiere por el doble del periodo inicialmente concedido.
- Las tasaciones realizadas por TINSA en septiembre de 2009 revelan una disminución de valor de las garantías hipotecarias (TERRENOS RÚSTICOS) aportadas para el Banco de Valencia de un 58%. Esto es, tres años después de la primera compra y tan solo un año después de la última (que fue la que Royactura compró a Royal Rosan).
- Esta pérdida de valor de las garantías hipotecarias presentadas, junto a la situación concursal de Royactura, SL eran conocidas por el Consejero Delegado del Banco de



Valencia, cuando autorizó la refinanciación de los préstamos de Royactura, SL por un periodo de tres años.

- Involucración directa por parte del Consejero Delegado del Banco de Valencia, Sr Domingo Parra en todo el proceso de financiación de Royactura, SL, acompañado en determinados momentos por **el Director General de Bancaja, Sr Aurelio Izquierdo.**

Por tanto, **Royactura, SL** es una empresa que debía estar calificada como Dudosa por razones de Morosidad al cierre del ejercicio 2010 de acuerdo con el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España:

- Dada la situación de pérdidas de la compañía y la incapacidad para generar flujos de caja positivos y suficientes para atender la deuda. Dada la situación de impago, dudoso por morosidad, a fecha de 4 de septiembre de 2009, dado que la refinanciación llevada a cabo No cumplía con ninguno de los requisitos que establece el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España para que la refinanciación o reestructuración de las operaciones pueda interrumpir la morosidad.
- Así como, este conjunto de operaciones con inexistente razonabilidad económica, han provocado un perjuicio para la propia sociedad Royactura, SL que se traduce en parte, en la imposibilidad de que ésta pueda hacer frente a la devolución de las cantidades que fueron objeto de financiación por las entidades bancarias, solicitando la declaración voluntaria de concurso en 2009.

Por tanto, los prestamos computados y que fueron objeto de incremento de cobertura/provisión en el asiento de reformulación, deberían estar, clasificados desde el cierre del ejercicio 2010, como Dudosos por razones de morosidad dado que la refinanciación/reestructuración no cumplía con las normas tipificadas en el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España, con una cobertura mínima del 25% en el momento del impago en 2009 dotándose el 100% en el transcurso de un año.

**Con respecto a Royal Rosan, SA**, tenía ya pérdidas de explotación y del ejercicio en el 2010 que continuaron en el 2011, las cuales se hubieran anticipado al ejercicio 2009, sino se hubiese creado la “plusvalía de un 1 Millón de euros”. Por tanto, Royal Rosan debería estar calificado, al menos, desde el cierre del ejercicio 2010 como Dudoso por razones distintas de la morosidad y una cobertura mínima del 25%.

### **ACINELAV INVERSIONES 2006, SL:**

Dentro de la información aportada se encuentran **esta sociedad cuyo préstamo ha sido objeto de reformulación por los nuevos gestores** por los importes siguientes:

miles de euros	Provisión reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión pre-reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión 31.12.2010/% de cobertura sobre saldo
ACINELAV INVERSIONES 2006, SL	1.041,66/15%	0	0

Dada la situación de la sociedad y lo descrito en el apartado I.2.2), **Acinelav Inversiones 2006, SL** es una empresa que debía estar calificada como Dudosa por razones de Morosidad al cierre del ejercicio 2010 de acuerdo con el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España, debido a que:

- Dada la situación de pérdidas de la compañía y la incapacidad para generar flujos de caja positivos y suficientes para atender la deuda, fue necesario que **Bancaja Hábitat** concediera 64,95 Millones de euros en préstamos participativos a lo largo de los ejercicios 2008, 2009 y 2010 para atender los gastos financieros y la deuda del préstamo sindicado, ya que de lo contrario estaría en situación de Impago, poniendo de manifiesto el incumplimiento de la norma de refinanciaci3nes del citado anejo IX.

Por tanto, los prestamos computados y que fueron objeto de incremento de cobertura/provisi3n en el asiento de reformulaci3n, deberían estar clasificados desde el cierre del ejercicio 2010, como Dudosos por razones de morosidad dado que la refinanciación/reestructuración no cumplía con las normas tipificadas en el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España, con una cobertura mínima del 25% en el momento del impago en 2010, dotándose el 100% en el transcurso de un año.

### **INICIATIVAS INMOBILIARIAS FERROBUS, SA y VALENCIA RESIDENCIAL, SA**

Dentro de la informaci3n aportada se encuentran dos sociedades cuyos préstamos han sido objeto de reformulaci3n por los nuevos gestores por los importes siguientes:

miles de euros	Provisi3n reformulaci3n/ % de cobertura sobre saldo	Provisi3n pre-reformulaci3n/ % de cobertura sobre saldo	Provisi3n 31.12.2010/% de cobertura sobre saldo
Iniciativas Inmobiliarias Ferrob3s, SA	5.714,94/15%	2.237,97/6%	861,72/2,5%
Valencia Residencial, SA	1.049,35/15%	0	0

En la informaci3n aportada el 9 de mayo de 2014, se hace constar un informe de la Auditoría Interna de Bankia acerca de la denominada "Operaci3n de compraventa de acciones de Actividades Industriales Quart del Poblet". La situaci3n actual del expediente es la solicitud a Fiscalía de las diligencias de investigaci3n practicadas a efectos de valorar el

ejercicio de acciones civiles adicionales a las ejercitadas en el concurso de acreedores. El informe de Auditoría Interna especifica que:

- “Analizar el proceso de concesión y formalización de financiación a Ferrobús para la adquisición en 2007 a la sociedad Valencia Residencial (perteneciente al Grupo Gesfesa Valencia) del 26% de las acciones de la sociedad Quart por 15,5 Millones de euros. La operación se financia con una cuenta de crédito de 13 Millones de euros concedida por Bancaja, que se refinancia en 2010 mediante la conversión en préstamo. El pago de las acciones se efectúa desde una cuenta de crédito distinta de la concedida para financiar la operación de compraventa, a la que se van transfiriendo importes tanto desde esta última cuenta de crédito como desde la cuenta corriente en la que se abona el préstamo promotor”.
- “En la propuesta de la operación de compra de las acciones se expone que el cliente no aporta ninguna información consistente para garantizar la razonabilidad de la valoración de las acciones. Ni de acuerdo con la información de la propuesta, ni con aquella a la que se ha tenido acceso, parece que se disponga de una tasación del suelo propiedad de Quart en el momento de la solicitud de la operación, pese a que el propio suelo ya estaba financiado mediante un préstamo de 9,6 millones de euros concedido a Quart también por Bancaja.”
- No obstante, en junio de 2008, a petición de Quart, la Sociedad de Tasación TINSA (el arquitecto firmante es D. Vicente Gallego Morales) elabora una tasación sobre “los derechos que resultarían de la aportación de 81.468,49 m<sup>2</sup> de suelo al sector, calculados tras aplicar las hipótesis planteadas”. **Se trata de una tasación NO ECO** que refleja un valor de 22,6 millones de euros (lo que supondría asignar un valor aproximado de 5,9 millones de euros al 26% de participación) y queda condicionada a los siguientes aspectos: i) Que las superficies reales coincidan con las utilizadas para valorar, ii) La aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento y gestión, que ratifiquen los parámetros urbanísticos del Informe. Con posterioridad, en octubre de 2011, se ha solicitado una tasación ECO a TINSA que valora la totalidad del suelo de Quart en 17,1 millones de euros (lo que supondría asignar un valor aproximado de 4,4 millones de euros al 26% de participación), y que está supeditada a unas determinadas condiciones y advertencias.
- “El importe restante de los 13 millones de euros del crédito concedido para financiar la compra de las acciones (por importe de 185.000 euros, puesto que 12.750.000 euros y 65.000 euros se destinaron al pago de las acciones y de la comisión de apertura, respectivamente) se destina a otros fines distintos de los autorizados, entre otros, a atender los primeros vencimientos de los tres préstamos, entre ellos el préstamo promotor, mencionados en el cuadro anterior, por un importe total de 111.583,74 euros. “ (año 2007). De forma más concreta y en relación con la operación de **refinanciación solicitada en 2010:**
- En marzo de 2010, se concede una nueva operación de préstamo (nº 0961-5220488341) por importe de 13 MM euros a 36 meses con liquidación a vencimiento (en 2013) para la cancelación del crédito anterior.

- En la propuesta del analista se da un **OPINIÓN DESFAVORABLE**, dado que, “el planteamiento efectuado, aunque resulta necesario por la cercanía de vencimiento del crédito indicado, adolece actualmente de viabilidad positiva para su futuro retorno y de garantías suficientes al efecto. Su eventual aprobación supondrá aplazar la problemática de esta inversión hasta el año 2013 sin otorgarle visos de realización satisfactoria a su vencimiento, más allá de la posibilidad de recabar entonces una (posible) garantía hipotecaria que, actualmente y a priori, sería notoriamente insuficiente.....Consideramos que se deberían aportar garantías adicionales, como mínimo la pignoración en regla de las participaciones representativas del 34% del capital social de Quart, propiedad de la titular”. Pese a la **valoración desfavorable emitida por el analista**, de acuerdo con la información de la propuesta, el Comité de Riesgos de Dirección General opinó favorablemente el 26.03.2010 y propuso al Consejo la operación.
- El informe legal aportado sobre la citada operación concluye de la “existencia de una operación mercantil que reviste de un notable riesgo económico para la entidad concedente incumpliendo niveles razonables de prudencia y racionalidad”.

#### **Cuentas anuales de Iniciativas Inmobiliarias Ferrobús.**

- Pérdidas en el ejercicio 2008 por importe de -3,81 Millones de euros. Pérdidas en el ejercicio 2009 de -0,3 Millones de euros y de -1,67 Millones de euros en el 2010.
- “La opinión de auditoría del ejercicio 2008 y sucesivos presenta una salvedad por una diferencia de 4,5 MM de euros respecto del valor estimado de la participación atribuido a plusvalías tácitas de las que no se ha aportado evidencia que permita al auditor concluir al respecto”, según indica el informe de Auditoría Interna

#### **Cuentas anuales de Valencia Residencial**

- Según la Auditoría Interna, “*En el ejercicio 2007*, al producirse la venta del paquete accionarial de Quart a Ferrobús, la sociedad presenta un resultado después de impuestos de 10,56 millones de euros, beneficio que incrementa los fondos propios de la sociedad al ser distribuido a reservas”. Todo ello es consecuencia de la operación de compraventa de acciones de Quart en la que se aprecian inconsistencias valorativas y de prudencia en la concesión del riesgo que condiciona la cuenta de resultados de Valencia Residencial en ese ejercicio.
- Pérdidas de explotación en los ejercicios 2009, 2010 y 2011. En el ejercicio 2010 obtiene un resultado de 0,040 Millones de euros. Endeudamiento de 10 Millones de euros.

Por tanto, los préstamos computados y que fueron objeto de incremento de cobertura/provisión en el asiento de reformulación, deberían estar, clasificados desde el cierre del ejercicio 2010, como Dudosos por razones de morosidad dado que la refinanciación/reestructuración no cumplía con las normas tipificadas en el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España, con una cobertura mínima del 25% en el momento del impago en 2010 dotándose el 100% en el transcurso de un año y Dudosos por razones

distintas de la morosidad por pérdidas continuadas y deterioro de su solvencia con un cobertura mínima del 25% ( Valencia Residencial, SA)

### **NUEVAS ACTIVIDADES URBANAS, SL:**

Dentro de la información aportada se encuentran dos sociedades pertenecientes al Grupo Nuevas Actividades Urbanas cuyos préstamos han sido objeto de reformulación por los nuevos gestores por los importes siguientes:

miles de euros	Provisión reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión pre-reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión 31.12.2010/% de cobertura sobre saldo
NUEVAS ACTIVIDADES URBANAS, SL	3.452,94/15%	0	0
URBANIZADORA FUENTE DE SAN LUIS, SL	9.439,24/15%	5.380,38/11%	5.255,26/10%

Dado lo fijado en los apartados I.3.2.2-I.3.3.2 y dada la situación de los acreditados, los préstamos computados **y que fueron objeto de incremento de cobertura/provisión en el asiento de reformulación, deberían estar, clasificados desde el cierre del ejercicio 2010, como Dudosos por razones distintas de la morosidad por pérdidas continuadas y deterioro de su solvencia con un cobertura mínima del 25%.**

### **GRUPO RAMÓN SALVADOR (en adelante GRS)**

Dentro de la información aportada se encuentran tres sociedades pertenecientes al Grupo Ramón Salvador cuyos préstamos han sido objeto de reformulación por los nuevos gestores por los importes siguientes:

miles de euros	Provisión reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión pre-reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión 31.12.2010/% de cobertura sobre saldo
Habitat 2018, SL	1.002,45/15%	0	0
Valmur Gestión y Desarrollo Urbano, SA	2.433,95/15%	0	0
Urbanizadora Experiencia Inmobiliaria, SL	2.260,65/15%	0	Sin saldo

Dado lo fijado en los apartados I.3.2.2 y dada la situación de los acreditados, los préstamos computados y que fueron objeto de incremento de cobertura/provisión en el asiento de reformulación, deberían estar, clasificados desde el cierre del ejercicio 2010, como Dudosos

por razones distintas de la morosidad por pérdidas continuadas y deterioro de su solvencia con un cobertura mínima del 25%.

### **PROMOCIONES y PROPIEDADES ESPACIO HABITAT,SL.**

Dentro de la información aportada se encuentran esta sociedad, participada por Bankia (50%), cuyos préstamos han sido objeto de reformulación por los nuevos gestores por el importe siguiente:

miles de euros	Provisión reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión pre-reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión 31.12.2010/ % de cobertura sobre saldo
PROMOCIONES Y PROPIEDADES ESPACIO HABITAT, SL	7.245,75/15%	0,66/1,38%	0

Dentro de las operaciones identificadas por los nuevos gestores con indicios de actuaciones irregulares y que se han puesto en marcha el proceso de elaboración de los informes forensic se incluye la citada mercantil. El citado documento donde se recogen las operaciones identificadas objeto de revisión por importe de 119 Millones de euros las concedidas antes del cierre del ejercicio 2010, siendo su finalidad, revisar:

- Operaciones vinculadas miembros del Consejo de Administración de Bankia.
- Análisis razonabilidad económica de las operaciones, así como de los criterios de riesgo aplicados.
- Procedencia de los suelos financiados. Propiedad anterior de accionistas de la sociedad.

El informe de auditoría externa sobre esta socieda aportado refleja con respecto a la revisión realizada en Bancaja (diciembre de 2011) “cuenta de crédito refinanciada en junio de 2010 para compra de suelo en Almería, garantía personal. Tres préstamos refinanciados con garantías de suelos y viviendas. Presenta impagos. Sociedad participada al 50% por Bancaja Habitat”. Con respecto a **la auditoría externa de BFA (diciembre 2011)** el auditor indica respecto a este cliente “retraso generalizado en los pagos de las cuotas. Negativa evolución de la situación financiera del acreditado.”

Pérdidas en el ejercicio 2008 por importe de -3,36 Millones de euros y Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores por importe de -1,44 Millones de euros. Obtiene “resultados negativos de ejercicios anteriores” en 2009 por importe de – 4,80 Millones de euros y un endeudamiento bancario de 165 Millones de euros. En el ejercicio 2010 obtiene un resultado negativo de -5,37 Millones de euros.

Por tanto, los prestamos computados y que fueron objeto de incremento de cobertura/provisión en el asiento de reformulación, deberían estar, **clasificados desde el cierre del ejercicio 2010, como Dudosos por razones de morosidad dado que la refinanciación/reestructuración no cumplía con las normas tipificadas en el Anejo IX de la**

Circular 4/2004 del Banco de España, con una cobertura mínima del 25% en el momento del impago en 2010 dotándose el 100% en el transcurso de un año / Dudosos por razones distintas de la morosidad por pérdidas continuadas y deterioro de su solvencia con un cobertura mínima del 25%.

### **OBINESA,SL.**

Dentro de la información aportada se encuentran esta sociedad perteneciente al Grupo Lubasa cuyo préstamo ha sido objeto de reformulación por los nuevos gestores por el importe siguiente:

miles de euros	Provisión reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión pre-reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión 31.12.2010/% de cobertura sobre saldo
OBINESA, SL	0,11/15%	Sin saldo	Sin saldo

Dentro de las operaciones identificadas por los nuevos gestores con indicios de actuaciones **irregulares y que se han puesto en marcha el proceso de elaboración de los informes forensic se incluye la citada mercantil**. Las operaciones identificadas objeto de revisión, siendo su finalidad, revisar:

- Las condiciones en las que se produjo **la refinanciación de la operación de préstamo promotor concedido en junio de 2009 dentro** del proceso de reestructuración de la deuda del grupo que tuvo lugar en dicho ejercicio e implicación de socio condenado por fraude.

Las cuentas anuales consolidadas de **Obinesa, SL** extraída del Registro Mercantil indican:

- En el ejercicio 2008, mantenía unas “Existencias” por importe de 1.094 Millones de euros y una financiación con “Entidades de Crédito” por importe de 1.254,47 Millones de euros. Resultado consolidado del ejercicio negativo -71,59 Millones de euros.
- **En el ejercicio 2009**, la situación de la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada se mantiene en tasas negativas – 58,57 Millones de euros.
- **En términos individuales**, la sociedad tiene pérdidas continuadas desde el ejercicio 2008, alcanzando la cifra negativa de – 20,04 Millones de euros en el cierre del ejercicio 2010.

Por tanto, los préstamos computados y que fueron objeto de incremento de cobertura/provisión en el asiento de reformulación, deberían estar, clasificados desde el cierre del ejercicio 2010, como Dudosos por razones distintas de la morosidad por pérdidas continuadas y deterioro de su solvencia con un cobertura mínima del 25%.

### **INMOVEMU, SL:**

Dentro de la información aportada se encuentra esta sociedad cuyo préstamo ha sido objeto de reformulación por los nuevos gestores por el importe siguiente:

miles de euros	Provisión reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión pre-reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión 31.12.2010/% de cobertura sobre saldo
INMOVEMU, SL	2.793,79/15%	0	Sin saldo

Dado lo preceptuado en el apartado I.2.2 y la situación financiera de la sociedad participada, los **préstamos computados y que fueron objeto de incremento de cobertura/provisión en el asiento de reformulación, deberían** estar, clasificados desde el cierre del ejercicio 2010, como Dudosos por razones distintas de la morosidad por pérdidas continuadas y deterioro de su solvencia (patrimonio neto negativo) con un cobertura mínima del 25%.

### **INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL:**

Dentro de la información aportada se encuentra **esta sociedad cuyo préstamo ha sido objeto de reformulación por los nuevos gestores** por el importe siguiente:

miles de euros	Provisión reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión pre-reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión 31.12.2010/% de cobertura sobre saldo
INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS	11.309,31/15%	0	0

Dado fijado en el apartado I.3.2.2 y la situación de la sociedad participada, los préstamos computados y que fueron objeto de incremento de cobertura/provisión en el asiento de reformulación, deberían estar, clasificados desde el cierre del ejercicio 2010, como Dudosos por razones distintas de la morosidad por pérdidas continuadas y deterioro de su solvencia con un cobertura mínima del 25%.

## **2.2) Sociedades de naturaleza inmobiliaria con manifiesta situación de deterioro de su solvencia y pérdidas continuadas.**

En la información obtenida de las distintas auditorías realizadas por Deloitte sobre los estados financieros de BFA, Bankia, Caja Madrid y Bancaja desde el ejercicio 2009 al ejercicio 2011 se encuentran auditadas numerosas compañías, las cuales se caracterizan por:



- a) Riesgos concedidos antes del ejercicio 2010.
- b) Sociedades inmobiliaria con pérdidas continuadas, flujos de caja insuficientes para atender las deudas, escasa generación de recursos, y con altos volúmenes de endeudamiento bancario, estructura financiera y económica inadecuada y con unas garantías sin valor real debido al desplome del mercado inmobiliario, y en algunos casos sin información del acreditado y de las garantías.
- c) Sucesivas refinanciaciones con impagos.

A continuación, se citan algunas sociedades cuyas operaciones han sido objeto de **reformulación:**

**HERCESA INMOBILIARIA, SA**

Dentro de la información aportada se encuentra esta sociedad cuyos préstamos ha sido objeto de reformulación por los nuevos gestores por el importe siguiente:

miles de euros	Provisión reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión pre-reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión 31.12.2010/% de cobertura sobre saldo
HERCESA INMOBILIARIA, SA	33.259,92/15%	1.283,27/0,5%	1.110,82/0,70%

En los papeles de trabajo de auditoría sobre el ejercicio cerrado en 2011 de Bankia acerca de la citada compañía indica “en octubre de 2008 la compañía planteó la necesidad de reestructurar la deuda bancaria con carencia de principal de los préstamos de suelo en vigor hasta 30.06.2011 y aportación de liquidez operativa adicional por importe de 110 Millones de euros **para atender los intereses, de los que Bankia le corresponden 18,2 Millones de euros. La refinanciación se cerró en febrero de 2009.** La garantía, solares en distintos grados de urbanización, de difícil viabilidad según situación del mercado”.

Los resultados consolidados del ejercicio 2010 muestran unas pérdidas de -1,83 Millones de euros y de -10,43 Millones de euros en el 2011. El endeudamiento bancario alcanza en el ejercicio 2010, la cifra de 1.142 Millones de euros, 992 Millones de euros pasivo corriente.

Por tanto, los prestamos computados y que fueron objeto de incremento de cobertura/provisión en el asiento de reformulación, deberían estar, clasificados desde el cierre del ejercicio 2010, como Dudosos por razones de morosidad dado que la refinanciación/reestructuración no cumplía con las normas tipificadas en el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España, con una cobertura mínima del 25% en el momento del impago en 2010 dotándose el 100% en el transcurso de un año.

## **LEVALTA, SL**

Dentro de la información aportada se encuentra esta sociedad cuyo préstamo ha sido objeto de reformulación por los nuevos gestores por el importe siguiente:

miles de euros	Provisión reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión pre-reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión 31.12.2010/% de cobertura sobre saldo
LEVALTA,SL	11.661,38/15%	6.531,95/8,3%	0,96/1,90%

En los papeles **de trabajo de auditoría sobre el ejercicio cerrado en 2011 de Bankia** acerca de la citada compañía indica “préstamos promotor concedidos de 2006 a 2009 para refinanciar otras operaciones, cuentan con garantía real pero las tasaciones son antiguas. Se ignora el grado de avance y comercialización de los proyectos financiados”.

La empresa contabiliza en el ejercicio 2009 “Resultados Negativos de ejercicios anteriores” por importe de -1,46 Millones de euros y unos flujos de efectivo de las actividades de explotación por importe de - 41,24 Millones de euros y un endeudamiento bancario de 152 Millones de euros. En el ejercicio 2010 obtiene unas pérdidas del ejercicio de -1,14 Millones de euros y un endeudamiento con entidades de crédito de 160 Millones de euros para financiar unas “Existencias” de 190,13 Millones de euros.

Por tanto, los préstamos computados y que fueron objeto de incremento de cobertura/provisión en el asiento de reformulación, deberían estar, clasificados desde el cierre del ejercicio 2010, como Dudosos por razones distintas de la morosidad por pérdidas continuadas y deterioro de su solvencia con un cobertura mínima del 25%.

## **NEIN, SA**

Dentro de la información aportada se encuentra **esta sociedad cuyo préstamo ha sido objeto de reformulación por los nuevos gestores** por el importe siguiente:

miles de euros	Provisión reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión pre-reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión 31.12.2010/% de cobertura sobre saldo
NEIN, SA	1.372,71/15%	0,70/7%	0,71/7,7%

En los papeles de trabajo de auditoría sobre el ejercicio cerrado en 2011 de Bankia acerca de la citada compañía indica “estados financieros antiguos, muestran pérdidas continuadas. Sin

información sobre los riesgos „” En el ejercicio 2010 contabiliza unas pérdidas de -2,09 Millones de euros y unos “Resultados negativos de ejercicios anteriores “por importe de -4,96 Millones de euros frente a un endeudamiento bancario de 20,44 Millones de euros. Con anterioridad, en el ejercicio 2009 obtuvo unos “resultados negativos de ejercicios anteriores” de -0,5 Millones de euros y unas pérdidas del ejercicio de -4,41 Millones de euros. En el ejercicio 2008 tenía, además, unas pérdidas de explotación – 0,18 Millones de euros.

Por tanto, los préstamos computados y que fueron objeto de incremento de cobertura/provisión en el asiento de reformulación, deberían estar, clasificados desde el cierre del ejercicio 2010, como Dudosos por razones distintas de la morosidad por pérdidas continuadas y deterioro de su solvencia con un cobertura mínima del 25%.

### **2.3) Información aportada del ajuste de reformulación de riesgos con el sector promotor/constructor inmobiliario con incremento de las provisiones por importe de 1.586,35 Millones de euros. Tratamiento contable.**

Se solicitaba a la entidad, dentro de la petición del apartado 10.1 realizada en marzo de 2014 “Se aportará, en su caso, Circulares Internas, documentos del manual de política de riesgos, manual de política contables o documentación en general, donde se expliquen las características principales de los productos que han refinanciado/reestructurado los citados riesgos con el sector Promoción y Construcción inmobiliaria. Se distinguirá por tipología de producto. Actas de los órganos comités o comisiones que aprobaron, en su caso, los citados productos de reestructuración”.

El Grupo BFA/Bankia entregó el Manual de Políticas de Riesgos aprobado por el Consejo de Bankia el 24 de marzo de 2011. Resulta evidente que la cartera de préstamos promotor refinanciados que se contabilizan en el activo del balance consolidado de Bankia y que han sido objeto de incremento de provisiones en el asiento de reformulación provienen de las “añadas” crediticias refinanciadas de las distintas Cajas de Ahorro de Origen, la cuales tenían diferentes políticas crediticias de reestructuración de deuda. Por ello, lo que se solicitaba, de forma clara, era además “la documentación, circulares internas” emitidas por las Cajas de Origen y que habían utilizado en las refinanciaciones crediticias en los años 2008, 2009, 2010 y 2011, lo cual no fue aportado. También se solicitaba un “desglose por tipo de producto e indicando si está reestructurado/refinanciado o no”. Dicha información no ha sido aportada.

De igual forma, en la documentación aportada por el **auditor relativa a Bankia** y con respecto al documento denominado “Análisis de operaciones refinanciadas a 31.12.2011. Operaciones con garantía personal”, donde aparece un total refinanciado de 3.409 Millones de euros, llama la atención, que no aparezca las operaciones personales refinanciadas procedentes de Bancaja y de Caja Avila. Estas carencias han dificultado la apreciación de las condiciones y de los criterios aplicados en los procesos de refinanciación por parte del Grupo BFA/Bankia. También se solicitó las “debilidades que motivaron la reclasificación de cada riesgo y/o el incremento de provisión, al menos en los que superen los 15 millones de euros de riesgo dispuesto. Explicar si se estableció una dotación general de 15% o si por el contrario se estimó para cada riesgo el

importe individual de su deterioro". Es decir, se solicitaba, explicación del criterio para discriminar de entre los riesgos refinanciados/reestructurados los que se habían reclasificado a la categoría de subestandar.

El Grupo BFA/Bankia contestó "Durante los días previos a la reformulación de las cuentas anuales del ejercicio 2011 el día 25 de mayo de 2012, la Dirección del Grupo llevó a cabo un contraste con el auditor externo del Grupo, acerca de la adecuada distribución del reconocimiento de los saneamientos y reclasificaciones contables necesarias de acuerdo con la normativa aplicable, habiéndose puesto posteriormente las mencionadas cuentas anuales auditadas, en las que se detallan los criterios empleados en su elaboración, en conocimiento de los organismos reguladores. De las diversas comunicaciones efectuadas, tanto al mercado como a los organismos reguladores, en el mes de mayo de 2012 se desprendía claramente que el registro de la situación de los activos y riesgos identificados a los que se encontraba expuesto el Grupo se llevaría a cabo mediante el adecuado reflejo y clasificación contable de la realidad de estos activos, por un lado en la reformulación de las cuentas anuales del Grupo del ejercicio 2011, de acuerdo a las nuevas estimaciones consideradas, y por otro mediante su reflejo en los estados financieros del ejercicio 2012 a medida que los deterioros y riesgos detectados se fueran manifestando".

"Así, de las necesidades de saneamientos identificadas relativas a las carteras de crédito y activos inmobiliarios, sólo se contabilizaron 4,9 miles de millones de euros en las cuentas reformuladas del ejercicio 2011 de Grupo BFA. Asimismo, en las mencionadas cuentas anuales reformuladas del ejercicio 2011 se reclasificaron créditos a la categoría de subestándar por importe de 13 mil millones de euros como **paso previo al posterior deterioro de los mismos y su correspondiente reclasificación a dudosos en el ejercicio 2012** en la medida en que se identificaran las pérdidas incurridas de cada acreditado de manera individualizada."

Al respecto hay que indicar, por ende, que no hubo, por tanto, en el momento de la reformulación un análisis individualizado de los riesgos refinanciados cuya cobertura fue objeto de incremento en las cuentas anuales aprobadas el 25 de mayo de 2012, ni siquiera los de mayor importe. La afirmación "se reclasificaron créditos a la categoría de subestándar por importe de 13 mil millones de euros como paso previo al posterior deterioro de los mismos y su correspondiente reclasificación a dudosos en el ejercicio 2012 en la medida en que se identificaran las pérdidas incurridas de cada acreditado de manera individualizada". "Asimismo, durante el año 2012, el importe de los créditos clasificados como dudosos aumentó en más de 15 miles de millones de euros (antes del traspaso a la SAREB) principalmente como resultado del proceso de identificación individualizada de los deterioros anteriormente mencionado". **Dicha afirmación no tiene respaldo normativo en el citado Anejo IX "Análisis y cobertura de Riesgos" de la Circular 4/2004 del Banco de España, dado que:**

- El concepto de **riesgo subestándar** se identifica con "deudas y riesgos contingentes que, sin cumplir los criterios para clasificarlos individualmente como dudosos o fallidos, presentan debilidades ,,, "
- El concepto de **riesgo dudoso por razón de morosidad** "comprende el importe total de los instrumentos de deuda, que tengan algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados, con más de tres meses de antigüedad ,,, "

- El concepto de **“riesgo dudoso por razones distintas de morosidad”** comprende los instrumentos de deuda, vencidos o no, en los que, sin concurrir las circunstancias para clasificarlos en las categorías de fallidos o dudosos por razón de morosidad del cliente, se presenten dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente...: se incluirán operaciones de los clientes en situaciones que supongan un deterioro de su solvencia, tales como patrimonio negativo, pérdidas continuadas, retraso generalizado en los pagos, estructura económica-financiera inadecuada, flujos de caja insuficientes para atender las deudas,,,

Es decir, la clasificación a **“dudoso por razón de morosidad”** o por **“razones distintas de la morosidad”** **no** requiere de **pasos o reclasificaciones previos a subéstandar, tal y como se deduce de la aseveración del Grupo BFA/Bankia, por cuanto tal afirmación viene a indicar que se clasificaron en subéstandar sabiendo que eran dudosos por razones de morosidad o por razones distintas de morosidad.** Por tanto, el criterio para incrementar las coberturas fue la situación de impago o morosidad de los acreditados, que a la luz de la situación de los acreditados descrita en las auditorias, en los informes forensic y en sus cuentas anuales, se **interrumpió consecuencia de refinanciaciones o reestructuración de operaciones, las cuales no cumplían con los requisitos fijados en el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España:**

- Que exista razonable certeza de que cliente puede hacer frente a su pago en el calendario previsto o se aporten nuevas garantías eficaces y, en ambos casos
- Se perciban, al menos, los intereses ordinarios pendientes de cobro, sin tener en cuenta los intereses de demora.

La siguiente tabla especifica la provisión constituida a cada una de las fechas para los préstamos reclasificados en el fichero 10.1, así como el porcentaje de cobertura de dichos préstamos.

miles de euros	Provisión post-reformulación/ % de cobertura sobre saldo (13.244.046,1)	Provisión pre-reformulación/% de cobertura sobre saldo (12.656.292,1)	Provisión a 31.12.2010 /% de cobertura sobre saldo (10.238.475,6)
Préstamos re-clasificados en el fichero 10.1	2.047.454,04/ <b>15%</b>	461.102,80/ <b>3,6%</b>	316.703,8/ <b>3%</b>

Se comprueba como el gran aumento de las provisiones vía reformulación, 1.586,35 Millones de euros (2.047,45 – 461,10) se produce en préstamos que se re-clasifican a subéstandar en la reformulación produciéndose un incremento de las provisiones en porcentaje medio del 12% sobre los citados préstamos.

## **2.4) Conclusiones. Tratamiento contable.**

Las cuentas reformuladas individuales y consolidadas de Bankia y las cuentas reformuladas consolidadas de BFA recogen una reducción del saldo de la rúbrica “Inversiones crediticias-

Crédito a la clientela” por importe de 1.586,35 Millones de euros a 31 de diciembre de 2011 con cargo a la rúbrica de “Pérdidas por deterioro de activos financieros- Inversiones crediticias” de las respectivas cuentas de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011.

Las Memorias reformuladas, tanto de Bankia como de BFA aportan poca información y aclaración sobre el ajuste practicado. Por este motivo se solicitó “las debilidades que motivaron la reclasificación de cada riesgo y/o incremento de provisión, al menos, los que superen los 15 Millones de euros de riesgo dispuesto”. También se solicitó “Circulares Internas, documentos del manual de política de riesgos, manual de política contables o documentación en general, donde se expliquen las características principales de los productos que han refinanciado/reestructurado los citados riesgos con el sector Promoción y Construcción Inmobiliaria. Se distinguirá por tipología de producto. Actas de los órganos comités o comisiones que aprobaron, en su caso, los citados productos de reestructuración”. En la información enviada por **el Grupo BFA/Bankia el 9 de mayo de 2014** se han apreciado las siguientes deficiencias:

- El **Grupo BFA/Bankia entregó el Manual de Políticas de Riesgos aprobado por el Consejo de Bankia el 24 de marzo de 2011**. Resulta evidente que la cartera de préstamos promotor refinanciados que se contabilizan en el activo del balance individual y consolidado de Bankia y que han sido objeto de incremento de provisiones en el asiento de reformulación provienen de las “añadas” crediticias refinanciadas de las distintas Cajas de Ahorro de Origen, la cuales tenían diferentes políticas crediticias de reestructuración de deuda. Por ello, lo que se solicitaba, de forma clara, era además “la documentación, circulares internas” emitidas por las Cajas de Origen y que habían utilizado en las refinanciaciones crediticias en los años 2008, 2009 y 2010, lo cual no fue aportado.
- No se detalla ni se explica de forma técnica la forma en que el Grupo BFA/Bankia llega a fijar como criterio numérico de cobertura adicional media el 16% para el “Riesgo promoción/ construcción”, y no otros, como el 6,8% o el 22,9%, es decir no explica la manera en que calcula “La cobertura a realizar para cada uno de los grupos homogéneos de instrumentos de deuda clasificados como riesgos subestándar por pertenecer a un colectivo en dificultades se estimará por algún procedimiento por el que se obtengan unos importes similares a la diferencia entre el importe registrado en el activo para dichos instrumentos y el valor actual de los flujos de efectivo que se espera cobrar para el grupo, descontados al tipo de interés contractual medio.”

El criterio general aportado por el Grupo BFA/Bankia para la reclasificación de 13.000 Millones de euros a la categoría de subestándar no tiene respaldo normativo en el citado Anejo IX “Análisis y cobertura de Riesgos” de la Circular 4/2004 del Banco de España, dado que:

- El concepto de riesgo subestándar se identifica con “deudas y riesgos contingentes que, sin cumplir los criterios para clasificarlos individualmente como dudosos o fallidos, presentan debilidades ,,, “
- El concepto de riesgo dudoso por razón de morosidad “comprende el importe total de los instrumentos de deuda, que tengan algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados, con más de tres meses de antigüedad ,,”

En los apartados anteriores se han especificado casos concretos de operaciones que han sido objeto de reformulación con incremento de provisiones. Estas provisiones se caracterizan con sociedades donde se identifican:

- Pérdidas continuadas, flujos de caja insuficientes para atender las deudas, escasa generación de recursos, y en algunos casos, con cifras de patrimonio neto negativo con altos volúmenes de endeudamiento bancario, estructura financiera y económica inadecuada. Refinanciaci3nes de operaciones que interrumpiendo la morosidad no cumplían con las normas del Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España. Todas estas situaciones están presentes, al menos, desde el cierre del ejercicio del 2010.
- **Sociedades participadas inmobiliarias donde se han identificado en unos casos**, un conjunto de operaciones que han sido denunciadas ante la Fiscalía y que han sido objeto de informes forensic donde se analizan operaciones con escasa razonabilidad económica. Al mismo tiempo, los nuevos gestores con respecto a otro conjunto de operaciones y de acuerdo con el “Protocolo de actuaci3n previo al ejercicio de acciones judiciales” aprobado por su Comisi3n Rectora, solicitan a un consultor externo la elaboraci3n de un informe de investigaci3n o forensic.
- Este conjunto de operaciones con ***indicios de actuaciones irregulares realizadas***, en su mayoría, a favor de los socios de las empresas participadas, provocan perjuicios para la propia sociedad participada, con reflejo en sus cuentas anuales, que se traduce en un deterioro aún mayor de su solvencia y de su capacidad de generaci3n de recursos y por ende, en la capacidad de devoluci3n de los compromisos adquiridos.

Por tanto, las provisiones dotadas por los nuevos gestores por importe de 1.586,35 Millones de euros se caracterizan porque:

- Se trata de **Errores contables**, de acuerdo con la **Norma 19ª de la Circular 4/2004 del Banco de España**, resultado de omisiones o inexactitudes resultantes de fallos al emplear o utilizar informaci3n que estaba disponible, por cuanto la situaci3n de deterioro de las empresas inmobiliarias concretadas en los apartados anteriores debía ser conocida por el Grupo BFA/Bankia, desde al menos, el cierre del ejercicio 2010. Adem3s, las operaciones las cuales están siendo objeto de investigaci3n y han sido denunciadas ante la Fiscalía o bien se han encargados los informes forensic proceden de los ejercicios anteriores al cierre del 2010.
- Con respecto al criterio general de ***reclasificar a subestándar*** como paso previo a su reclasificaci3n a dudoso debe considerarse como un Error Contable por cuanto presupone que se clasificaron a subestándar sabiendo que eran dudosos por razones de morosidad.

De haber conocido la antigüedad del impago se podría haber realizado una exacta imputaci3n temporal del ajuste. En este sentido es importante recordar lo fijado **por la Norma 29 B.4 ) de la Circular 4/2004 del Banco de España que fija la denominada “Interrupci3n del devengo de intereses”** que establece como criterio que “el reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias del devengo

de intereses sobre la base de los términos contractuales se interrumpirá para todos los instrumentos de deuda calificados individualmente como deteriorados, así como para aquellos para los que se hubiesen calculado colectivamente pérdidas por deterioro por tener importes vencidos con una antigüedad superior a tres meses.” Lo que significa que de haber conocido, el elemento anterior, se hubiese ajustado en el margen de intereses del Grupo BFA/Bankia los intereses indebidamente imputados, siendo por tanto, necesario un mayor ajuste en la cuenta de resultados,

- Afecta a las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia y consolidadas de BFA de 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de marzo de 2012 y a las cuentas anuales reformuladas el 25 de mayo de 2012.
- No se trata de un “cambio de estimaciones contables” por cuanto la información, es decir, la situación de deterioro de las compañías existía desde, al menos, el cierre del ejercicio 2010. Además, las operaciones las cuales están siendo objeto de investigación proceden de ejercicios anteriores al cierre del 2010. En cuanto al criterio general de reclasificación debía conocerse, al menos, en el cierre de las cuentas de 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de marzo de 2012.

Resulta concluyente el detalle de los saneamientos registrados por Bankia en sus cuentas consolidadas del ejercicio 2012, de los 23.907 Millones de euros, sólo 3.100 fueron atribuibles al traspaso al SAREB, es evidente que estos deterioros, como se han indicado, eran anteriores a 2012. En definitiva:

- Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia y las cuentas consolidadas de BFA a 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de marzo de 2012 no cumplen con la normativa del Banco de España, al incluir Errores Contables. En este sentido es importante destacar que el deterioro no contabilizado en las cuentas de 2011 se produce a lo largo del citado ejercicio, **de haber conocido la fecha de antigüedad de los impagos de los préstamos refinanciados que no cumplían con la normativa del Banco de España sobre “Refinanciaciones o reestructuración de las operaciones” se podría haber realizado una imputación temporal de los ajustes, en cualquier caso, dada la magnitud del importe resulta evidente que estos ajustes deberían haber afectado a los “Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo que comprende desde el 1 de enero al 31 de marzo de 2011 de Bankia, SAU y sociedades dependientes e informe de gestión y de Auditoría”. Se realiza una imputación trimestral por importe bruto de 396,5 Millones de euros.**
- Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia y las cuentas consolidadas de BFA a 31 de diciembre de 2011 formuladas el 25 y 28 de mayo de 2012 no cumplen con la normativa del Banco de España debido a que las operaciones reformuladas deberían estar contabilizados como “Dudosos por morosidad” / “Dudosos por razones distintas de morosidad” y cobaturadas con una provisión mínima del 25%, además de no considerarse un “cambio de estimación contable”.



### **3) Ajuste de reformulación de riesgos con el sector Empresas y Pymes (no sector inmobiliario) con incremento de las provisiones por importe de 164,58 Millones de euros (fichero 10.3 en la información aportada el 9 de mayo de 2014.)**

#### **3.1) Introducción. Información aportada por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014.**

Uno de los ajustes que integran la cifra de incremento de las provisiones por importe de 1.859 Millones de euros es el relativo a Riesgos con sector Empresas y Pymes (sector no inmobiliario) incrementándose las coberturas en el asiento de reformulación por importe de 164,58 Millones de euros con respecto a las cuentas cerradas a 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de marzo de 2012. Las Memorias reformuladas de Bankia, individual y consolidada, así como la Memoria Consolidada de BFA aportan poca información razonada, detallada y aclaración sobre el ajuste practicado. Por este motivo, se solicitó al Grupo BFA/Bankia las “debilidades que motivaron la reclasificación de cada riesgo y/o incremento de provisión, al menos, los que superen los 15 Millones de euros de riesgo dispuesto”. También se solicitó “Circulares Internas, documentos del manual de política de riesgos, manual de política contables o documentación en general, donde se expliquen las características principales de los productos que han refinanciado/reestructurado los citados riesgos con el sector Empresas y Pymes. Se distinguirá por tipología de producto. Actas de los órganos comités o comisiones que aprobaron, en su caso, los citados productos de reestructuración”. También se solicitó la indicación si las operaciones estaban “reestructuradas/refinanciadas.” En la información enviada por el Grupo BFA/Bankia el 9 de mayo de 2014 se han apreciado las siguientes deficiencias:

- El Grupo BFA/Bankia entregó el Manual de Políticas de Riesgos aprobado por el Consejo de Bankia el 24 de marzo de 2011. Resulta evidente que la cartera de préstamos a Empresas y Pymes refinanciados o no que se contabilizan en el activo del balance individual y consolidado de Bankia y que han sido objeto de incremento de provisiones en el asiento de reformulación provienen de las “añadas” crediticias re-financiadas de las distintas Cajas de Ahorro de Origen, la cuales tenían diferentes políticas crediticias de concesión, reestructuración y refinanciación de deuda. Por ello, lo que se solicitaba, de forma clara, era además “la documentación, circulares internas” emitidas por las Cajas de Origen y que habían utilizado en las refinanciaciones crediticias en los años 2008, 2009 y 2010, lo cual no fue aportado.
- **No se detalla ni se explica de forma técnica la forma** en que el Grupo BFA/Bankia llega a fijar como criterio numérico de cobertura adicional media el 15% para el “Riesgo Empresas y Pymes”, y no otros, como el 8,8% o el 29,2%, es decir no explica la manera en que calcula “La cobertura a realizar para cada uno de los grupos homogéneos de instrumentos de deuda clasificados como riesgos subestandar por pertenecer a un colectivo en dificultades se estimará por algún procedimiento por el que se obtengan unos importes similares a la diferencia entre el importe registrado

en el activo para dichos instrumentos y el valor actual de los flujos de efectivo que se espera cobrar para el grupo, descontados al tipo de interés contractual medio.”.

Máxime en este segmento de cartera crediticia donde nos encontramos con riesgos reformulados correspondientes a empresas que tienen distinto CNAE y por tanto pertenecen a sectores económicos diferentes, tales como Sector de las Autopistas, Automoción, Sector de Actividades de Jardinería botánica o el Sector de la fabricación de motores generadores y transformadores eléctricos, los cuales pueden tener parámetros de riesgo diferentes y que la entidad debe utilizar, en su caso, para el cálculo de los importes necesarios para el incremento de las citadas coberturas/provisiones por deterioros inherentes en los préstamos concedidos.

### **3.2) Sociedades con manifiesta situación de deterioro de la solvencia.**

El Grupo BFA/Bankia aportó 253 registros/operaciones. En la siguiente tabla muestra un resumen del ajuste de reformulación practicado en el fichero 10.3 respecto al Riesgo con Empresas y Pymes:

miles de euros	Provisión post-reformulación/ % de cobertura sobre saldo (1.106.395,5))	Provisión pre-reformulación/% de cobertura sobre saldo (1.022.577,4)	Provisión a 31.12.2010 /% de cobertura sobre saldo (556.261,3)
Préstamos re-clasificados en el fichero 10.3	165.722,46/ <b>15%</b>	1.140,90/ <b>0,11%</b>	0,002/ <b>0%</b>

Entre los acreditados con mayor incremento de provisiones se encuentran:

miles de euros	Provisión reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión pre-reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión 31.12.2010/% de cobertura sobre saldo
ITR CONCESSION COMPANY LLC	69.075,18/ <b>15%</b>	0	0
INFRAESTRUCTURAS y RADIALES,SA	16.592,84/ <b>15%</b>	0	0
CIRALSA, CONCESIONARIA DEL ESTADO	13.589,82/ <b>15%</b>	0	0
AUTOPISTA MADRID-TOLEDO	4.466,26/ <b>15%</b>	0	0
TERRA NATURA,SA	1.994,25/ <b>15%</b>	0	-
GADIR SOLAR, SA	1.031,25/ <b>15%</b>	0	0

Total 106.749,60

La situación de estas compañías se ha obtenido, además, de las distintas auditorias efectuadas por Deloitte sobre los estados financieros de BFA, Bankia, Caja Madrid y Bancaja desde 2009 a 2011. Entre ellas, se encuentra la sociedad:

### **ITR CONCESSION COMPANY, LLC**

La auditoria de Deloitte indica “pertenece al 50% a Ferrovial. Es un vehículo constituido para la gestión, explotación y mantenimiento de autopista de peaje de 253 Km en Indiana, Estados Unidos. Préstamo en 2006, por importe de 162 Millones de euros, para la compra de concesión por 75 años. Patrimonio neto negativo en 1.196 Millones de euros por pérdidas en actividades de alto riesgo (Auditoria de Caja Madrid en 2009). Expediente sin estados financieros (Auditoria de Caja Madrid en 2010). El riesgo aumenta en 36 Millones de euros, no explicado en expediente. Se clasifica como Dudoso y se provisiona 69 Millones de euros en ajuste de reformulación. La auditoria de 2009 indica que tuvo que realizarse una corrección sobre cuentas anuales debido a un error en la valoración del swap, comunicándose pérdidas de 14,8 Millones de euros. En 2010 pérdidas de 197 Millones de euros. Patrimonio neto negativo, -398 Millones de euros en 2009 y -789 en 2010 (Auditoria de Bankia en 2011)”.

Igualmente dentro de las operaciones con mayor incremento de provisiones en la reformulación se encuentran otras tres sociedades españolas concesionarias de autopistas:

### **CIRALSA, S.A. CONCESIONARIA DEL ESTADO**

En el “Informe 2011 sobre el sector de las Autopistas de peaje en España” elaborado por la Delegación del Gobierno en las Sociedades Concesionarias de Autopistas Nacionales de Peaje preceptúa en relación a esta sociedad:

- “Titular de la concesión de la autopista de peaje circunvalación de Alicante y de la variante libre de El Campello”. Comenzó su explotación el día 17 de diciembre de 2007, por lo que sus ingresos de peaje apenas han alcanzado los 431 miles euros”.
- En el año 2008 ha obtenido una cifra de ingresos de peaje de 8.731,9 miles de euros, cifra que ha descendido a 7.155 miles de euros en el 2009. Los ingresos de peaje en el 2010 fueron de 6.397,1 miles de euros. En el año 2011, los ingresos de peaje fueron de 5.768,3 miles de euros.
- En el siguiente cuadro se muestran las pérdidas en cada unos de los ejercicios y los ingresos descendentes desde su puesta de funcionamiento:

año	Ingresos de peaje (miles de euros)	Resultado operaciones antes de impuestos
2007	431,1	-1.516,8
2008	8.731,9	-7.908,9
2009	7.155,1	-13.406,9
2010	6.397,1	-12.517,2
2011	5.768,3	-6.683,0

## **AUTOPISTA MADRID-TOLEDO, CONCESIONARIA ESPAÑOLA DE AUTOPISTAS. SA**

Indica el citado informe con respecto a esta sociedad:

- “Es titular de la concesión de la autopista AP-41, Madrid-Toledo y de la autovía libre de peaje A-40 de Castilla-La Mancha, en el tramo de circunvalación Norte de Toledo.
- “Comenzó su explotación el 29 de diciembre de 2006. El ejercicio 2007 fue el primer año de explotación, obteniendo una cifra de negocios de peaje de 5.187,7 miles de euros. En el año 2008 alcanzó una cifra de ingresos de peaje de 4.553 miles de euros”. En el ejercicio 2010 dichos ingresos bajaron hasta 3.307,9 miles de euros, por lo que la sociedad continuó bajo el umbral de pérdidas”. En el ejercicio 2011 ha obtenido un resultado negativo de 3 Millones de euros.
- En el siguiente cuadro se muestran las pérdidas en cada uno de los ejercicios y los ingresos descendentes desde su puesta de funcionamiento:

año	Ingresos de peaje (miles de euros)	Resultado operaciones antes de impuestos
2007	5.187,7	-6.965,7
2008	4.553,0	-7.512,0
2009	3.737,9	-26.632,7
2010	3.307,9	-8.042,2
2011	2.670,4	-2.992,1

## **INFRAESTRUCTURA Y RADIALES, SA (IRASA)**

De los datos del Registro Mercantil se obtiene los siguientes datos a nivel consolidado:

- En el ejercicio 2008, la empresa obtiene una cifra de negocios de 24,9 Millones de euros y unas pérdidas antes de impuestos de – 5,8 Millones de euros. En el 2009, la cifra de negocios desciende hasta los 22,7 Millones de euros, aumentando las pérdidas antes de impuestos hasta la cifra de – 18,80 Millones de euros.
- La cifra de negocio en el 2010 desciende hasta 22,5 Millones de euros y las pérdidas antes de impuestos alcanzan la cifra de – 20,25 Millones de euros.

A nivel individual, los datos son los siguientes:

- Pérdidas continuadas de explotación desde el ejercicio 2008 hasta el ejercicio 2011. Resultados del ejercicio negativos continuos desde el 2008 hasta el ejercicio 2011, por importe de – 20,71 Millones de euros en el 2008 y de – 14,45 Millones de euros en el 2010. Patrimonio neto negativo desde el ejercicio 2008 hasta el 2011, alcanzando la cifra de – 46,42 Millones de euros en el 2010.

Pese a que el Grupo BFA/Bankia no ha enviado un análisis individualizado de estos acreditados pertenecientes al sector de Autopistas ni ha concretado ni la forma ni los parámetros propios de este sector que le haya llevado a la determinación y/o fijación de una cobertura adicional media del 15%. (tales como tipos de peaje, peaje duro, peaje mixto o el imd, etc), podemos concluir que de acuerdo con el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España, las operaciones correspondientes a sociedades pertenecientes a este sector de Autopistas, y transcurridos 3 ejercicios completos y en algunos casos más desde su puesta en funcionamiento, deberían haber estado clasificados como “ Dudosos por razones distintas de morosidad” y provisionados en un importe mínimo del 25%, desde el cierre de las cuentas del Grupo BFA/BAnkia en el ejercicio 2011, por pérdidas continuadas y deterioro de su solvencia lo cual aumenta la incertidumbre y la falta de viabilidad de los citados proyectos.

### **GADIR SOLAR, SA**

Empresa del sector de fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos constituida en el ejercicio 2007. Los datos extraídos del Registro Mercantil ponen de manifiesto una grave y delicada situación financiera:

- d) Resultados de explotación negativos desde el ejercicio 2008 y ascendentes hasta el ejercicio 2011, alcanzando en ese ejercicio la cifra de -16,51 Millones de euros.
- e) Pérdidas continuadas negativas desde el ejercicio 2008 y ascendentes hasta el ejercicio 2011, alcanzando en ese ejercicio la cifra de -22,53 Millones de euros.

Por tanto, de acuerdo con el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España, las operaciones correspondientes a esta sociedad y transcurridos 4 ejercicios completos desde su puesta en funcionamiento, deberían haber estado clasificados como “Dudosos por razones distintas de morosidad” y provisionados en un importe mínimo del 25%, desde el cierre de las cuentas del Grupo BFA/BANKia en el ejercicio 2011, por pérdidas continuadas y deterioro de su solvencia lo cual aumenta la incertidumbre y la falta de viabilidad de la compañía.

### **TERRA NATURA, SA**

Empresa perteneciente al sector de jardines botánicos, parques zoológicos y reservas naturales constituida en el ejercicio 1999. Los datos extraídos del Registro Mercantil ponen de manifiesto una grave y delicada situación financiera:

- Resultados negativos de ejercicios anteriores contabilizados en el ejercicio 2007 por importe de -8,9 Millones de euros
- Resultados de explotación negativos continuos desde el ejercicio 2008 hasta el 2011, alcanzando la cifra de -1,56 Millones de euros en el 2010. Pérdidas del ejercicio continuas desde el ejercicio 2008 hasta el ejercicio 2011, cifrándose las pérdidas del 2011 en – 7,45 Millones de euros. Patrimonio neto negativo, consecuencia de las abultadas pérdidas, en el ejercicio 2011 por importe de – 1,64 Millones de euros.

Por tanto, de acuerdo con el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España, las operaciones correspondientes a esta sociedad, deberían haber estado clasificados como “Dudosos por razones distintas de morosidad” y provisionados en un importe mínimo del 25%,

desde el cierre de las cuentas del Grupo BFA/BANKIA en el ejercicio 2010, por pérdidas continuadas y deterioro de su solvencia.

### **3.3) Conclusiones. Tratamiento Contable.**

El criterio general aportado por el Grupo BFA/BANKIA para el incremento de provisiones por importe de 164,58 Millones de euros, consecuencia, principalmente, de la reclasificación de riesgos a la categoría de subestándar como paso intermedio o previo a su reclasificación a la categoría de dudoso no tiene respaldo normativo en el citado Anejo IX “Análisis y cobertura de Riesgos” de la Circular 4/2004 del Banco de España, dado las definiciones recordadas en el apartado anterior.

Por tanto, la calificación a ***“dudoso por razón de morosidad” o “dudoso por razones distintas de la morosidad”*** no requiere de pasos o reclasificaciones previas a subestándar. Por ello, el criterio para incrementar las coberturas/provisiones fue la situación o bien de impago y la **situación de deterioro de los acreditados consecuencia de pérdidas continuadas de las empresas anteriores, cuyas provisiones representan un 64%** (apartado 3.2) del ajuste total de reformulación de estos riesgos con Empresas y Pymes. Resulta concluyente que en el detalle de los saneamientos registrados por BANKIA en sus cuentas consolidadas del ejercicio 2012 cifre en 6.692 Millones de euros las “pérdidas incurridas estimadas atendiendo al análisis individualizado de las carteras de Empresas”.

Por tanto, las provisiones dotadas por los nuevos gestores por importe de 164,58 Millones de euros se caracterizan porque:

- Se trata de **Errores contables**, de acuerdo con la Norma **19ª de la Circular 4/2004** del Banco de España, resultado de omisiones o inexactitudes resultantes de fallos al emplear o utilizar información que estaba disponible, por cuanto el criterio general de reclasificar a subestándar como paso previo a su reclasificación a dudoso debe considerarse como un Error por cuanto presupone que se clasificaron a subestándar sabiendo que eran dudosos por razones de morosidad o por razones distintas de la morosidad. Reflejo de ello, es la situación de deterioro de las empresas indicadas anteriormente, en las cuales debía ser conocida por el Grupo BFA/BANKIA desde, al menos, el cierre del ejercicio 2011.
- Afecta a las cuentas anuales individuales y consolidadas de BANKIA y consolidadas de BFA de 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de marzo de 2012 y a las cuentas anuales reformuladas el 25 de mayo de 2012.
- No se trata de un **“cambio de estimaciones contables”** por cuanto la información, es decir, la situación de deterioro de las compañías existía desde, al menos, el cierre del ejercicio 2011 (en algunos casos antes) y con anterioridad a la formulación del 28 de marzo de 2012 y el criterio general de reclasificación citado no obedece a la obtención adicional de información o del conocimiento de nuevos hechos, por cuanto el impago (dudoso por morosidad) o deterioro de las compañías (dudoso por razones distintas de la morosidad) existía al cierre del 2011.

En definitiva:

- Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia y las cuentas consolidadas de BFA a 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de marzo de 2012 no cumplen con la normativa del Banco de España al incluir Errores contables. El deterioro no contabilizado en las cuentas de 2011 se produce a lo largo del citado ejercicio 2011, por cuanto la situación de pérdidas continuadas y deterioro de la solvencia era situación evidente en los casos analizados, al menos, desde el cierre del primer trimestre del 2011 y por ello, debería haberse incorporado a los “**Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo que comprende desde el 1 de enero al 31 de marzo de 2011 de Bankia, SAU y sociedades dependientes e informe de gestión y de Auditoría**”. Se realiza una imputación trimestral, 41,15 Millones de euros en términos brutos.
- Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia y cuentas consolidadas de BFA a 31 de diciembre de 2011 formuladas el 25 y 28 de mayo de 2012 no cumplen con la normativa del Banco de España dado que operaciones reformuladas deberían estar contabilizados como “Dudosos por morosidad” o “Dudosos por razones distintas de morosidad” y cobaturadas con una provisión mínima del 25%, además de no considerarse un “cambio de estimación contable”.

#### **4) Riesgos hipotecarios con el Sector Minorista por importe de 2.169,91 Millones de euros con un incremento de coberturas en el asiento de reformulación de 108,49 Millones de euros.**

##### **4.1) Introducción. Información aportada por el Grupo BFA/Bankia con fecha 9 de mayo de 2014.**

Uno de los ajustes que integran la cifra de incremento de las provisiones por importe de 1.859 Millones de euros, como se indica en el apartado 1.1) anterior, es el relativo a Riesgos con sector el sector minorista incrementándose las coberturas en el asiento de reformulación por importe de 108,49 Millones de euros con respecto a las cuentas cerradas a 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de marzo de 2012. Las Memorias reformuladas de Bankia, individual y consolidada, así como la Memoria Consolidada de BFA aportan poca información razonada, detallada y aclaración sobre el ajuste practicado. Por este motivo, se solicitó al Grupo BFA/Bankia las “Circulares Internas, documentos del manual de política de riesgos, documentación en general, donde se expliquen las características principales de los productos que han refinanciado/reestructurado los citados riesgos hipotecarios minoristas. Se distinguirá por tipología de producto. Actas de los órganos comités o comisiones que aprobaron, en su caso, los citados productos de reestructuración”.

En la información enviada por el Grupo BFA/Bankia el 9 de mayo de 2014 se han apreciado las siguientes deficiencias:

- El Grupo BFA/Bankia entregó el Manual de Políticas de Riesgos aprobado por el Consejo de Bankia el 24 de marzo de 2011. Resulta evidente que la cartera de préstamos minoristas reestructurados/refinanciados que se contabilizan en el activo del balance individual y consolidado de Bankia y que han sido objeto de incremento

de provisiones en el asiento de reformulación provienen de las “añadas” crediticias refinanciadas de las distintas Cajas de Ahorro de Origen, la cuales tenían diferentes políticas crediticias de reestructuración de deuda. Por ello, lo que se solicitaba, de forma clara, era además “la documentación, circulares internas” emitidas por las Cajas de Origen y que habían utilizado en las refinanciaciones crediticias en los años 2008, 2009 y 2010, lo cual no fue aportado.

- **No** se detalla ni se explica de forma técnica la forma en que el Grupo BFA/Bankia llega a fijar como criterio numérico de cobertura adicional media el 5% para el “Riesgo con sector hipotecario minorista”, y no otros, como el 2,8% o el 24,9%.

**Divergencias entre la información aportada por el Auditor de Cuentas y la información aportada por la entidad el 9 de mayo de 2014.**

En la información aportada por **el Auditor de Cuentas en la auditoria de Bankia a 31 de diciembre de 2011 y relativa a la “Inversión Crediticia-Análisis de operaciones refinanciadas”**. Indica lo siguiente “para las operaciones refinanciadas minoristas clasificadas como riesgo normal (operaciones hipotecarias principalmente), se proceden a dotar un 5% mínimo sobre estas operaciones (siendo el saldo dispuesto de estas operaciones ascienden a 1.391 Millones de euros) y a reclasificarlas a la categoría de subestandar dotando sobre ellas una provisión de 70 Millones de euros para su cobertura, atendiendo a la evolución mostrada por esta tipología de operaciones en el segundo semestre” .

El fichero 10.4) aportado por el Grupo BFA/Bankia indica un saldo a 31 de diciembre de 2011 dispuesto de 2.169,91 Millones de euros y una provisión de 108,49 Millones de euros (5%). Todas estas deficiencias y divergencias suponen una dificultad en la apreciación de los criterios y principios aplicados en la reformulación practicada el 25 y 28 de mayo de 2012 respecto a los riesgos con el sector minorista, el cual se caracteriza por ser un riesgo granular que es autorizado, y en su caso, refinanciado/reestructurado en base a productos estandarizados en cuanto a características de concesión y de refinanciación, las cuales no han sido aportadas por el Grupo BFA/Bankia.

**4.2) Conclusiones. Tratamiento Contable.**

El Grupo BFA/Bankia aportó 26.107 registros/operaciones. En la siguiente tabla muestra un resumen del ajuste de reformulación practicado en el fichero 10.4 respecto al Riesgo con Sector Minorista:

miles de euros	Provisión post-reformulación/ % de cobertura sobre saldo	Provisión pre-reformulación/% de cobertura sobre saldo	Provisión a 31.12.2010 /% de cobertura sobre saldo
Préstamos re-clasificados en el fichero 10.4	108.495,57/5%	0	6.629,60/0,34%



**El criterio general** aportado por el Grupo BFA/Bankia para el incremento de provisiones por importe de 108,49 Millones de euros, consecuencia, principalmente, de la reclasificación de riesgos a la categoría de subestándar como paso intermedio a su clasificación a la categoría de dudoso no tiene respaldo normativo en el citado Anejo IX “Análisis y cobertura de Riesgos” de la Circular 4/2004 del Banco de España, dado las definiciones recordadas en el apartado anterior.

Por tanto, como se indicaba en apartados anteriores, la calificación a **“dudoso por razón de morosidad” o “dudoso por razones distintas de la morosidad”** no requiere de pasos o reclasificaciones previas a subestándar. Por ello, el criterio para incrementar las coberturas/provisiones fue la situación bien de impago de los acreditados individuales o bien la situación de deterioro de su capacidad de pago. En conclusión, las provisiones dotadas por los nuevos gestores por importe de 108,49 Millones de euros se caracterizan porque:

- Se trata de **Errores contables**, de acuerdo con la norma 19ª de la Circular 4/2004 del Banco de España, resultado de omisiones o inexactitudes resultantes de fallos al emplear o utilizar información que estaba disponible, por cuanto el criterio general de reclasificar a subestándar como paso previo a su reclasificación a dudoso debe considerarse como un Error por cuanto presupone que se clasificaron a subestándar operaciones sabiendo que eran dudosos por razones de morosidad o por razones distintas de la morosidad.
- Resulta concluyente **los saneamientos registrados por el grupo BFA/Bankia en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2012** relativa a las **“pérdidas incurridas estimadas atendiendo al análisis individualizado de las carteras y garantías de particulares por importe de 2.872 Millones de euros”**, lo cual pone de manifiesto que los citados riesgos eran dudosos, al menos, en las cuentas anuales de fecha de 31 de diciembre de 2011 formuladas al 28 de marzo de 2012 y deberían haberse dotado, al menos, un 25%.

El Grupo BFA/Bankia no ha aportado información acerca de las Circulares Internas y/o documentos internos que permiten, en su caso, la prórroga o reinstrumentación de las operaciones, lo que impide fijar con exactitud, y con anterioridad al 31 de diciembre de 2011, la fecha de impago o morosidad, la cual ha podido ser evitada o no aflorada consecuencia de “refinanciacines” no acordes con el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España.

No se trata de un **“cambio de estimaciones contables”** por cuanto la información, es decir, la situación de impago, debilidad o deterioro del acreditado que presupone la adopción del criterio general de paso intermedio a subestándar cuando en realidad eran dudosos, por morosidad o por razones distintas, existía a lo largo del ejercicio 2011 y con anterioridad a la formulación del 28 de marzo de 2012.

En definitiva:

- Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia y las cuentas consolidadas de BFA a 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de marzo de 2012 no cumplen

con la normativa del Banco de España debido a los errores indicados. El deterioro no contabilizado en las cuentas de 2011 se produce a lo largo del citado ejercicio 2011, por cuanto la situación de morosidad y deterioro de la capacidad de pago de los acreditados minoristas se produce a lo largo del 2011, al menos, desde el cierre del primer trimestre del ejercicio 2011 y por ello, debería haberse incorporado a los **“Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo que comprende desde el 1 de enero al 31 de marzo de 2011 de Bankia, SAU y sociedades dependientes e informe de gestión y de Auditoría”**. Se realiza una imputación trimestral por importe de 27,12 Millones de euros en términos brutos.

- Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Bankia y las cuentas consolidadas de BFA a 31 de diciembre de 2011 formuladas el 25 y 28 de mayo de 2012 no cumplen con la normativa del Banco de España debido a que las operaciones reformuladas deberían estar contabilizados como “Dudosos por morosidad” o “Dudosos por razones distintas de morosidad” y cobaturadas con una provisión mínima del 25% y no como operaciones subestandar.

## **VI.ACTIVOS FISCALES DIFERIDOS EN EL BALANCE DE BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS.**

### **1ª) Cuentas Formuladas el 28 de marzo de 2012. Introducción. Normativa aplicable.**

En las cuentas reformuladas individual y consolidada de BFA de fecha 31 de diciembre de 2011 en la nota 1.10 de “Hechos posteriores” de las Memorias individuales y consolidadas se indica expresamente “Como consecuencia del análisis de la información obtenida con posterioridad al 28 de marzo de 2012 de las circunstancias existentes al 31 de diciembre de 2011 con impacto en la generación de bases imponibles positivas futuras y de los efectos de los ajustes anteriores, se han actualizado las estimaciones de la probabilidad de obtención de ingresos fiscales futuros por parte del Banco y de su grupo fiscal, por lo que, a la vista de los resultados de estos análisis y en aplicación del principio de prudencia, se ha reducido el importe de los “Activos fiscales – Diferidos” del activo del balance al 31 de diciembre de 2011 por importe de 2.744 millones de euros, teniendo esta reducción como contrapartida, atendiendo al origen de los mencionados activos fiscales dados de baja, un cargo en las rúbricas "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias de ejercicio 2011 y “Reservas” de los fondos propios del balance al 31 de diciembre de 2011 por importe de 1.565 y 1.179 millones de euros, respectivamente (véanse Notas 22 y 24).

La Normativa del Banco de España relativa al registro y contabilización del impuesto de sociedades se recoge en la Norma 42ª, de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre del Banco de España preceptuando que “El impuesto sobre sociedades o equivalente será considerado como un gasto, registrándose conforme a lo establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre (PGC en adelante), y normativa que lo desarrolle “. La Norma de Registro y Valoración (NRV) 13ª. Impuestos sobre beneficios del PGC, en su apartado 2.3, dispone que: “De acuerdo con el principio de prudencia solo se reconocerán activos por impuesto diferido en la medida en que resulte probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos”.

En este mismo sentido se expresa el apartado 34 de la NIC 12 “debe reconocerse un activo por impuestos diferidos, siempre que se puedan compensar, con ganancias fiscales de ejercicios posteriores, pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento, pero sólo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra las cuales cargar esas pérdidas o créditos fiscales no utilizados”.

El PGC contempla el que la empresa realice anualmente un análisis o test de uso acerca del reconocimiento o no de los “Activos Fiscales Diferidos” así el último párrafo de la citada Norma de Registro establece que “en la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa reconsiderará los activos por impuesto diferidos reconocidos y aquéllos que no haya reconocido anteriormente. En ese momento, la empresa dará de baja su activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o registrará cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, siempre que resulte probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente que permitan su aplicación “.

El apartado 56 de la NIC 12 fija la necesidad, igualmente, con respecto al importe en libros de un activo por impuesto diferido debe “someterse a revisión en la fecha de cada balance. La empresa debe reducir el importe del saldo del activo por impuestos diferidos en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal en el futuro como para permitir cargar contra la misma la totalidad o una parte de los beneficios que comporta el activo por impuestos diferidos. Esta reducción deberá ser objeto de reversión, siempre que la empresa recupere la expectativa de suficiente ganancia fiscal futura como para poder utilizar los saldos dados de baja.”

Por tanto, **la aplicación del citado principio de prudencia descansa en la estimación razonable de la capacidad de la entidad para generar ganancias fiscales futuras.**

En este sentido, el **BOICAC nº 80/2009 Consulta 10**, añade que el requisito de la probabilidad se considerara cumplido también “cuando la empresa tenga pasivos por impuestos diferidos (asimilables a estos efectos a las ganancias fiscales) con los que compensar las bases imponibles negativas, salvo que el plazo de reversión del citado pasivo supere el plazo previsto por la legislación fiscal para compensar dichas bases”.

**La Nota 12.2, punto 5 del PGC, del modelo normal de Memoria**, exige que se aporte información sobre “importe de los activos por impuesto diferido, indicando la naturaleza de la evidencia utilizada para su reconocimiento, incluida, en su caso, la planificación fiscal, cuando la realización del activo depende de ganancias futuras superiores a las que corresponden a la reversión de las diferencias temporarias imponibles, **o cuando la empresa haya experimentado una pérdida**, ya sea en el presente ejercicio o en el anterior, en el país con el que se relaciona el activo por impuesto diferido”. En este mismo sentido la **NIC 12 en su apartado 82, letra b) preceptúa que** “ la empresa debe revelar el importe del activo por impuestos diferidos, así como la naturaleza de la evidencia que apoya su reconocimiento, cuando la empresa haya experimentado una pérdida, ya sea en el presente ejercicio o en el precedente... “. Por tanto, la normativa aplicable **exige**, que en aquellos casos en los cuales la empresa no tenga pasivos por impuestos diferidos suficientes con los que compensar aquellos activos fiscales diferidos u obtenga pérdidas:

- la necesidad de que la compañía que pretenda activar en el balance un “Activo por Impuesto diferido” disponga de un “plan de negocio para realizar sus estimaciones sobre las ganancias fiscales futuras, las cuales deberá ser acorde con la realidad del mercado y las especificidades de la entidad” (el BOICAC nº 80/2009 Consulta 10).

- Además, la normativa exige que tanto los activos por impuestos diferidos activados como los no activados deban someterse a una revisión en cada fecha de balance.

### **Situación patrimonial de BFA a nivel individual a 31 de diciembre de 2011. Ruptura del Grupo Fiscal.**

La situación patrimonial de BFA a nivel individual a 31 de diciembre de 2011 de acuerdo con las cuentas formuladas el 28 de marzo de 2012 se resume en:

- La entidad obtiene un Resultado después de impuestos negativo del ejercicio 2011 por importe de 439,31 Millones de euros, obteniendo igualmente pérdidas en todos los márgenes de la cuenta de pérdidas y ganancias, especialmente significativo, el Resultado de la Actividad de Explotación que alcanza unas pérdidas de 474 Millones de euros. Todo ello es consecuencia de la estructura económica y financiera de BFA que presenta activos poco rentables y pasivos con un alto coste financiero.
- Reflejo de esa inviable e inadecuada estructura económica-financiera que soporta la entidad es el margen de intereses del ejercicio 2011 negativo en 458,9 Millones de euros, donde la entidad no es capaz de cubrir, siquiera, los costes de su financiación por importe de 1.229,60 Millones de euros con los intereses de sus operaciones de activo que alcanzan una cifra de 770,651 Millones de euros.
- El Flujo de Efectivo de las Actividades de Explotación, que forma parte del Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio 2011, alcanza una cifra negativa de - 987,39 Millones de euros, lo que indica la incapacidad de BFA de generar caja líquida suficiente de sus actividades de explotación.

De forma adicional a la situación patrimonial de BFA hay que indicar:

- Tal y como establece el apartado 24.7 de la Memoria de BFA consecuencia de la ampliación de capital realizada en el marco de la OPS de acciones de Bankia y la entrada de nuevos accionistas en Bankia, y en aplicación de la normativa vigente (art. 67 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 marzo que aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades), se ha producido la salida de Bankia y de sus entidades dependientes del grupo de consolidación fiscal del que es cabecera BFA, S.A con fecha de efectos fiscales de 1 de enero de 2011, lo que implica que deba realizarse de forma separada, así como su estudio, la recuperación de los activos fiscales diferidos, ante la imposibilidad de compensar los ingresos y gastos fiscales de ambos grupos de consolidación fiscal. El artículo 30 del citado Texto refundido anterior relativo a "Deducción para evitar la doble imposición interna" establece que se deducirá el 100% de la cuota íntegra que corresponde a la base imponible derivada de dividendos o de participaciones en beneficios cuando procedan de entidades en las que el porcentaje de participación, directo o indirecto, sea igual o superior al 5%. El grupo BFA a través de Bancaja Inversiones, SA (BISA), ostenta participaciones superiores al 5%, en Iberdrola, S.A, NH Hoteles, S.A Mapfre, Indra Sistemas, S.A y Banco de Valencia.

Consecuencia de los 2 hechos normativos anteriores, los ingresos que pueda percibir BFA vía dividendos o participación en beneficios de las citadas empresas, son deducibles al 100% a efectos fiscales lo que implica que se reduce de forma significativa la capacidad de generar

ganancias fiscales suficientes por sí mismo para conseguir la recuperación o aplicación de los Activos Fiscales Diferidos contabilizados en el activo del balance individual.

**Conclusión respecto a la activación de los Activos Fiscales Diferidos en las cuentas formuladas el 28 de marzo de 2012.**

Para poder reconocer un Activo Fiscal Diferido en el balance individual de BFA, de acuerdo con la Circular 4/2004 del Banco de España, dada la situación de pérdidas de BFA al cierre del ejercicio 2011, es necesario hacer constar de forma expresa en la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2011 un plan de negocio que evidencie la capacidad de BFA para generar ingresos fiscales futuros con un adecuado grado de fiabilidad produciendo bases imponibles (beneficios fiscales) por importe de casi 8.543 Millones de euros ( $0,30 * 8.543 = 2.562,90$ ) que permitan aplicar los citados Activos Fiscales (netos de los correspondientes pasivos fiscales) en los próximos ejercicios.

Por tanto, no se debería haber activado los indicados Activos Fiscales Diferidos en las cuentas del ejercicio 2011 formuladas el 28 de marzo de 2012, ya que no se hace constar, en la Memoria de las Cuentas Anuales Individuales del Ejercicio Finalizado el 31 de diciembre de 2011, ningún tipo de plan de actuación y evidencia que permita asegurar con cierto grado de fiabilidad que se van a generar en los próximos ejercicios beneficios fiscales suficientes por parte de BFA. Esta situación de inviabilidad a nivel individual de BFA de generar beneficios fiscales suficientes viene provocada por:

- **a) su situación de pérdidas relevantes en el ejercicio 2011 a nivel individual** y consecuencia de su actual estructura económica-financiera, caracterizada por activos poco productivos financiados por pasivos a coste alto, no permite interpretar ni albergar un cambio en su estructura de generación de resultados futuros en cuantía suficiente.
- **b) con motivo de la salida a Bolsa de Bankia y la reducción del porcentaje de BFA en Bankia por debajo del 70% y la consiguiente salida de Bankia del grupo de consolidación fiscal de BFA y la normativa fiscal relativa a la deducción** para evitar la doble imposición interna, BFA a nivel individual ve reducida de forma muy significativa su capacidad para generar ingresos fiscales por sí misma.

En este sentido, la **Norma 19ª.párrafo 2 de la Circular 4/2004 del Banco de España** establece que “al elaborar los estados financieros pueden descubrirse Errores surgidos de ejercicios anteriores, que son el resultado de omisiones o inexactitudes resultantes de fallos al emplear o utilizar información fiable, que estaba disponible cuando los estados financieros para tales periodos fueron formulados,, “. Por tanto, cabe calificar tal activación de los citados Activos Fiscales Diferidos como un **Error resultado de omisiones**, dado que no consta en las cuentas anuales individuales ningún plan de negocio que evidencie capacidad de generar beneficios fiscales futuros.

**2º) Plan de Actuación de fecha 29 de marzo de 2012. Cuentas anuales de BFA individuales formuladas el 28 de mayo de 2012.**

Complemento del Plan de Cumplimiento del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, el Grupo BFA/ Bankia entrega al Banco de España con fecha de 3 de abril de 2012, un escrito que detalla las medidas a adoptar para gestionar la situación de la matriz y devolver una parte significativa de las preferentes suscritas por el FROB. (Informe a la Comisión Ejecutiva del Banco de España sobre el Plan de Cumplimiento del Real Decreto-Ley 2/2012). El plan consiste

en traspasar la mayor parte de los activos y pasivos de la matriz BFA a su filial cotizada, Bankia, de manera que BFA se configure finalmente, en su activo como una sociedad patrimonial tenedora exclusivamente de las participaciones en Bankia y Banca Inversiones, SA (BISA), tenedora a su vez, de acciones de Iberdrola y de NH Hoteles, deuda pública (10.190 Millones de euros) y liquidez y otros activos por importe de 2.950 Millones de euros. En el pasivo quedarían los repos de deuda (10.132 Millones de euros); el FROB (por 2.265 Millones de euros, tras repagar 2.200 Millones de euros); el BCE por 12.000 Millones de euros (deuda avalada); otros pasivos por 2.391 Millones de euros y el patrimonio neto de las cajas por importe de 1.160 Millones de euros. Los principales activos y pasivos que se **traspasan, según el Plan de Actuación, son:**

**Activos:** liquidez, depósitos interbancarios, 14.100 Millones de euros; activos adjudicados y préstamos personales y con garantía de suelo, 4.700 Millones de euros; participación en la tenedora de inmuebles CISA, 123 Millones de euros; participación en Mapfre, 1.228 Millones de euros; participación en Indra, 390 Millones de euros; y activos fiscales por 2.500 Millones de euros.

**Pasivos:** emisiones avaladas por importe de 8.957 Millones de euros; financiación subordinada y preferentes, 8.980 Millones de euros.

Aparte de devolver al FROB 2.200 Millones de euros de los 4.465 Millones de euros recibidos a finales de 2010, se contempla la recompra a los titulares de preferentes de BFA de hasta 1.277 Millones de euros de valor nominal condicionada a la suscripción de acciones de Bankia (a fecha de 13 de abril habían aceptado el 90%, aflorando capital por 866 Millones de euros), transformando, también al valor nominal, híbridos minoristas por obligaciones obligatoriamente convertibles de Bankia por importe de 3.173 Millones de euros.

Por otra parte, se contempla en el citado Plan de Actuación una ampliación de capital en Bankia suscrita por BFA mediante la aportación de la participación de Mafpre SA (1.228 Millones de euros) y la capitalización del depósito que tiene constituido BFA en Bankia (1.500 Millones de euros). Tras esta ampliación de capital de Bankia, BFA procedería a sanear su participación en Bankia hasta ajustarlo al nuevo valor teórico contable, siendo el deterioro de la participación de 2.465 Millones de euros, después de la ejecución del plan previsto. El porcentaje de control de BFA en Bankia alcanzaría el 61,4%, según la cotización actual.

El **Plan de Actuación** contempla una estimación de la cuenta de resultados y del patrimonio de la matriz (BFA nivel individual) para el periodo 2012-2015, cuyos puntos principales son:

- El margen de intereses para los ejercicios citados continúa siendo negativo (-871 Millones de euros acumulados hasta 2015) debido a los altos costes financieros que soporta la matriz, debido principalmente, al coste de la financiación del FROB, pese a la reducción proyectada de 2.200 Millones de euros.
- La fuente principal de ingresos sigue siendo los dividendos procedentes de Bankia y de Banca Inversiones, SA (BISA), que compensan el negativo margen de intereses.

- El beneficio después de impuestos es negativo para el ejercicio 2012, debido al deterioro de la participación de BFA en Bankia debido a la dilución por la conversión de preferentes y subordinadas en capital de Bankia, y positivo en los 3 próximos ejercicios.

No obstante, el plan de negocio esbozado en el Plan de Actuación evidencia una serie de incertidumbres acerca del grado de fiabilidad de generar beneficios fiscales futuros por parte de BFA a nivel individual:

- Principalmente, y dado que BFA sigue teniendo un porcentaje por debajo del 70% en Bankia, la salida de Bankia del grupo de consolidación fiscal del que es cabecera BFA y que sus ingresos más relevantes cuentan con una deducción del 100% a efectos fiscales, tales como los posibles dividendos que se perciban de sus inversiones en Bankia, NH Hoteles, Iberdrola o Indra, hace que el margen bruto, una vez eliminados los dividendos, continúe siendo negativo en los próximos ejercicios.
- Además, la ejecución del Plan de Actuación en la parte relativa a la conversión de participaciones preferentes y subordinadas en capital de Bankia, así como las ampliaciones de capital necesarias, también, para la aportación no dineraria de la participación de Mapfre y la capitalización del depósito que BFA tiene constituido en Bankia dependen:
  - a) de la no oposición de los accionistas minoritarios de Bankia en la Junta de Accionistas que apruebe las sucesivas ampliaciones de capital.
  - b) posible derecho de oposición de acreedores.

Por todo ello, este Plan de Actuación no revela evidencias que apoyen la generación de ganancias fiscales futuras.

### **3º) Cuentas anuales individuales de BFA formuladas el 28 de mayo de 2012 .**

A continuación, se detallan determinados hechos sucedidos con posterioridad al 4 de mayo de 2012:

#### **3.1) Hechos acaecidos entre el 8 de mayo y el 28 de mayo de 2012:**

- **8 de mayo de 2012:** el Ministerio de Economía y Competitividad emite un comunicado denominado “Comunicación Bankia” el cual expresa que “el Ministerio de Economía y Competitividad desmiente rotundamente que la entidad financiera Bankia haya sido intervenida. Lo que se ha producido es el anuncio del inminente cambio en la presidencia de la entidad y, a partir de ahora, el objetivo es ejecutar un plan de saneamiento, reestructuración y mejora del gobierno corporativo que garantice su viabilidad futura. El nuevo equipo de gestión deberá presentar sus planes al Banco de España por los cauces normales. El Gobierno apoyará a la entidad, en todo lo que sea necesario, para la consecución de estos objetivos.
- **9 de mayo de 2012:** mediante Hecho Relevante, el Consejo de Administración de BFA acuerda dirigirse al FROB, a través del Banco de España, solicitando la aplicación del procedimiento de conversión con la finalidad de que los 4.465 Millones de euros emitidos en Participaciones Preferentes Convertibles por BFA y suscritas por el FROB, se convierta en Acciones de BFA, que serán emitidas en ejecución del acuerdo de aumento de capital para atender a la conversión de las Participaciones Preferentes Convertibles.

- **14 de mayo de 2012:** la Comisión Rectora del FROB, en su reunión celebrada ese día, acepta la solicitud de la entidad e insta la conversión de los 4.465 Millones de euros emitidos en Participaciones Preferentes Convertibles por BFA y desembolsadas por el FROB el pasado 28 de diciembre de 2010.
- **23 de mayo de 2012:** el Ministro de Economía y Competitividad, comparece en la Comisión de Economía y Competitividad del Congreso de los Diputados e indica, según el diario de sesiones:
  - “ les digo que el **nuevo equipo de gestión de BFA/Bankia** va a convocar al consejo de administración, va a plantear- como decía en mi exposición- un plan de saneamiento, un plan de cobertura de las diferentes cuestiones que quedan pendientes,,,,. Y, a partir de ahí, se determinarán las necesidades de saneamiento y de capital. El Gobierno en la confianza de que este plan está bien diseñado por parte de un equipo gestor de absoluta profesionalidad, que además, lo hace sobre una entidad viable,,, y en coordinación con el Banco de España y con los auditores, lógicamente, apoyará esa inyección de capital que propondrá en los próximos días,. Quedará absolutamente claro que el volumen a inyectar será el suficiente para que la situación de solventia y rentabilidad de BFA/Bankia quede garantizada”.
- **24 de mayo de 2012:** la Secretaria de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa acusa recibo de la carta fechada en dicho día relativa a la solicitud de aportación de capital por importe de 19.000 Millones de euros. Indica, textualmente, el citado acuse que “esta Secretaría de Estado prestará, a través de su representación en el FROB un decidido apoyo a las necesidades de capitalización del grupo BFA-Bankia que resulten del ejercicio de valoración de la entidad”.
- **24 de mayo de 2012:** la **Presidencia** del FROB, remite una carta al nuevo Presidente del Banco Financiero y de Ahorros, SA (BFA), Sr Goirigolzarri, donde hace acuse de recibo de la carta enviada al Banco de España por BFA **donde se indica que** “BFA se propone solicitar una aportación de capital del FROB de 19.000 Millones de euros y solicitan que se de traslado al FROB a fin de que pueda darse inicio a los trámites que correspondan para la aprobación e instrumentación de ese apoyo financiero”. Continúa la carta indicando “la total disposición a prestar a BFA el apoyo financiero a que se refiere su comunicación una vez se cumplan los requisitos establecidos en su normativa reguladora”.
- **25 de mayo de 2012:** se publica Hecho Relevante por parte de BFA, donde se indica que “ Ministerio de Economía y Competitividad, en comunicado de fecha de 9 de mayo de 2012 ha señalado que la entrada en el capital de BFA se considera un primer paso necesario para garantizar la solventia, la tranquilidad de los mercados y disipar las dudas de los mercados sobre las necesidades de capital de la entidad” y que el “ Gobierno aportará el capital que sea estrictamente necesario para realizar los saneamientos precisos con el objetivo de llevar a cabo dichos planes”. En dicho Hecho Relevante se acompaña una nota de prensa que resume las principales partidas del Plan de saneamiento y recapitalización que se presenta como Hecho Relevante al día siguiente.
- **26 de mayo de 2012:** se presenta como Hecho Relevante el “Plan de saneamiento y Recapitalización del Grupo BFA”, donde de forma resumida se destacan los siguientes hechos:



- a) Se lleva a cabo un **análisis para identificar las necesidades de capital del grupo**, distinguiendo las necesidades de la cartera crediticia, activos inmobiliarios, cartera de participadas y los indicados activos fiscales diferidos.
- b) Identificándose unas necesidades totales de capital en el grupo BFA/Bankia de 19.000 Millones de euros, de los cuales 12.000 Millones de euros era para Bankia y 7.000 Millones de euros para BFA.
- c) Por conceptos, destaca el saneamiento de la cartera crediticia e inmobiliaria por un importe bruto de 15.600 Millones de euros para el Grupo BFA/Bankia, incluidos los saneamientos debidos a los Reales Decretos 2/2012 y 18/2012.
- d) El saneamiento del resto de la cartera no inmobiliaria en Bankia, distinguiendo entre empresas y particulares, alcanza la cifra de 5.500 Millones de euros. Finalmente se identifican otros saneamientos en la puesta a valor de mercado de las participadas cotizadas y no cotizadas por importe de 3.900 Millones de euros en el grupo BFA/Bankia, de los cuales en Bankia era de 1.900 Millones de euros y 2.000 Millones de euros en BFA y los citados activos fiscales diferidos por importe de 2.744 Millones de euros en el balance individual de BFA.

El Plan de Recapitalización del Grupo BFA/Bankia, según indica el Hecho Relevante, coordinado con el Banco de España y el Gobierno se articula en 3 fases:

- Conversión en acciones ordinarias de BFA de las Participaciones Preferentes Convertibles emitidas por la entidad y suscritas por el FROB en diciembre de 2010 por importe de 4.465 Millones de euros.
- Una vez realizada la conversión, el Estado suscribirá una ampliación de capital de 19.000 Millones de euros en BFA con el objetivo de dar cumplimiento a todos los requerimientos de la regulación española y europea.
- Finalmente, BFA procederá a la recapitalización de su filial, Bankia, en una cantidad de entorno de 12.000 Millones de euros. Esta recapitalización se hará mediante una ampliación de capital asegurada en su totalidad por BFA y con derecho de suscripción preferente para los accionistas existentes.

Continúa el Plan de Saneamiento y Recapitalización del Grupo BFA, señalando la situación de la cartera crediticia, del capital y de la situación de la liquidez post-recapitalización :

- En relación a la cartera crediticia, indica que la cobertura de la exposición inmobiliaria alcanzará el 48,9%, la cobertura de dudosos y subestándar será del 53,3%.
- Mientras, que una vez saneado el balance, el objetivo del Grupo es estar en torno al 9,5% de capital principal.
- Con respecto a la liquidez, dada la inyección de 19.000 Millones de euros en el Grupo BFA, y de 12.000 Millones de euros en Bankia, cubre la casi totalidad de los vencimientos mayoristas hasta 2014.

**28 de mayo de 2012:** el Consejo de Administración reformula las cuentas anuales individuales de BFA a fecha de cierre de 31 de diciembre de 2011 donde se recoge, por un lado, un

conjunto de saneamientos adicionales a los formulados el 25 de marzo de 2012 por importe bruto de 5.290 Millones de euros más la reducción de los activos fiscales diferidos por importe de 2.744 Millones de euros, y por otro lado, se **recoge en la citada Memoria reformulada (página 18), el apoyo a solicitar por BFA por importe de 19.000 Millones de euros, de los cuales 12.000 Millones de euros será para Bankia y 7.000 Millones de euros para BFA a nivel individual.** Igualmente se recoge las comunicaciones recibidas del FROB y del Banco de España donde se indica la disposición de las citadas instituciones a prestar de forma inmediata el citado apoyo financiero una vez se cumplan los requisitos normativos.

### 3.2) Conclusiones respecto al tratamiento dado a los “Activos Fiscales Diferidos” reducidos por 2.744 Millones en las cuentas reformuladas el 28 de mayo de 2012.

Por tanto, podemos concluir que los nuevos gestores del Grupo BFA/Bankia, si tenían un plan para BFA a nivel individual, dentro del Plan de saneamiento y recapitalización del Grupo BFA, y que incorporan en sus líneas directrices generales en las cuentas reformuladas a nivel individual el 28 de mayo de 2012. Además este Plan, si lo individualizamos o “encapsulamos” solo para BFA individual hay hechos que evidencian la “probabilidad de que la empresa, BFA individual, disponga de ganancias fiscales futuras”, así:

- la reformulación en base individual supone unos saneamientos adicionales significativos, sin tener en cuenta estos activos fiscales diferidos, de 5.290 Millones de euros, lo que permite, en su caso, aumentar la cobertura de los activos, maximizando de esta forma el valor de realización de los activos.
- Inyección vía Recursos Propios, de máxima calidad (Core capital), de 7.000 Millones de euros, lo que permite, después de los saneamientos, restablecer los ratios de solvencia. **En el análisis de** la recuperabilidad de los activos fiscales diferidos contabilizados en el balance consolidado de Bankia por importe de 6.249,87 Millones de euros, la firma Deloitte considera prudente fijar un margen del 4% anual por la operativa carry-trade por el efecto de la ampliación de capital en Bankia de 19.000 Millones de euros a recibir de BFA. Si consideramos que de esos 19.000 Millones de euros, 7.000 Millones de euros se quedan en BFA individual, suponen una inyección extraordinaria a la cuenta de resultados de BFA individual de 280 Millones de euros anuales ( $4\% * 7.000$  Millones).

Además y especialmente relevante, el plan contemplaba la conversión en acciones de BFA de las participaciones preferentes convertibles suscritas por el FROB por importe de 4.465 Millones de euros, esta conversión supone “inyectar” a la cuenta de resultados individual de BFA y en concreto al margen de intereses, 346 Millones de euros ( $7,75\% * 4.465$ ) de intereses, 1.384 Millones hasta el 2015 (plazo de las preferentes), que deja de pagar al FROB y que permitirá favorecer la generación de caja líquida procedente del margen de intereses en los próximos ejercicios.

Por tanto, sumando las cifras anteriores la cuenta de resultados de BFA individual, y en concreto el margen de intereses, recibe una “inyección” anual de 626 Millones de euros, importe superior al margen de intereses negativo del ejercicio 2011 formulado el 28 de marzo de 2011. Muestra de la mayor probabilidad de obtener ganancias fiscales futuras consecuencia de los hechos anteriores, resulta ser el margen de intereses individual obtenido por BFA en las cuentas anuales del ejercicio 2012, que ya refleja, el citado efecto al generar un **margen positivo de intereses de 52,41 Millones de euros frente al negativo de 459 Millones de euros del ejercicio 2011.**

De forma prospectiva, en un plazo de 18 años y en teniendo como hipótesis prudente que los **únicos** beneficios de BFA a nivel individual, serían los indicados anteriormente, y la inexistencia de pasivos fiscales diferidos, generaría bases imponibles futuras de 6.424 Millones de euros, suma de:

- a) Los menores costes a satisfacer al FROB por la conversión y hasta el 2015, por importe de 1.384 Millones de euros (346 Millones de euros\*4 años) más,
- b) Los ingresos de 5.040 Millones de euros consecuencia de la inversión en carry-trade durante 18 años (280 Millones de euros\*18 años).

Por tanto, el efecto conjunto permitiría recuperar activos fiscales por importe de 1.927 Millones de euros (6.424 Millones de euros \* 0,30) de los 2.744 Millones que han sido reducidos. Especialmente significativo y anterior a la reformulación de cuentas del 28 de mayo de 2012, resulta ser el apoyo claro, manifiesto y decidido de las instituciones gubernamentales a las necesidades de capitalización del grupo, indicando en este sentido el señor Ministro de Economía que "el volumen a inyectar será el suficiente para que la situación de solvencia y rentabilidad de BFA/Bankia quede garantizada", lo que pone de manifiesto la falta de incertidumbre, si cabe, con respecto a la pieza clave de cualquier Plan de Saneamiento y Recapitalización, que es la procedencia o financiación de los saneamiento a realizar, teniendo en cuenta la dificultad existente en esos momentos para la captación de recursos propios de máxima calidad en los mercados financieros.

Por ello, la probabilidad de obtener ganancias fiscales futuras es mayor con estas medidas de los nuevos gestores, debido a los fuertes saneamientos practicados y por la eliminación significativa del coste de las preferentes suscritas por el FROB, todo ello con el apoyo estatal vía inyección de capital de 19.000 Millones de euros, 7000.000 Millones de euros para BFA, que eliminaría cualquier incertidumbre que pudiese existir sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento y sobre la viabilidad de BFA a nivel individual en los próximos ejercicios.

Pese a todo ello, los nuevos gestores reducen el importe de los activos fiscales diferidos en su totalidad, sin realizar ninguna proyección ni análisis básico que hubiese permitido establecer qué parte de los 2.744 Millones de euros de "Activos Fiscales- Diferidos" puede recuperarse, lo cual significa que los nuevos gestores dudan de la capacidad de BFA de generar bases imponibles futuras, pese a la inyección de resultados y de fondos que conlleva todo el Plan de Saneamiento y Recapitalización preceptuados en los párrafos anteriores, así como el apoyo manifiesto y expreso de las instituciones gubernamentales.

Por tanto, este ajuste afecta a los estados individuales y consolidados de BFA **desde julio de 2011** ( primera fecha posterior a la salida a Bolsa y ruptura del Grupo Fiscal), en concreto:

- Las cuentas anuales individuales y consolidadas de BFA a 30 de septiembre de 2011 no cumplen con la normativa del Banco de España debido a la existencia de Errores contables.
- Las cuentas anuales individuales y consolidadas de BFA de 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de marzo de 2012 no cumplen con la normativa del Banco de España debido a la existencia de Errores Contables.

- Las cuentas anuales individuales y consolidadas de BFA de 31 de diciembre de 2011 formuladas el 28 de mayo de 2012 no cumplen con la normativa del Banco de España debido a la existencia de Errores contables.

## **VII.CONTABILIZACIÓN DEFINITIVA DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS.**

### **1) Introducción.**

En la constitución del SIP se produjeron unos ajustes para estimar por su valor razonable al 31 de diciembre de 2010 los activos y pasivos segregados de las Cajas fundadoras, por un importe total de 9.207 Millones de euros, que después del efecto fiscal, 2.788 Millones de euros, supuso una disminución de las Reservas en los estados consolidados de BFA a 31 de diciembre de 2012 por importe de 6.419 Millones de euros, que tuvo, fundamentalmente, las siguientes contrapartidas: (Informe de la Intervención General de Bankia)

- una disminución del saldo asociado a la actividad crediticia el Grupo BFA registrado en el capítulo “Inversiones crediticias” del balance al 31 de diciembre de 2010, por importe de 5.847 Millones de euros.
- una disminución del saldo de las participaciones mantenidas por el Grupo BFA, incluidas en los capítulos de “Participaciones” y “Activos intangibles-Fondo de Comercio” del balance consolidado al 31 de diciembre de 2010 por un importe total de 1.576 Millones de euros.
- una disminución del saldo de los activos inmobiliarios registrados en las rúbricas de “Activos no corrientes en venta”, “Activo material- inversiones inmobiliarias” y “Resto de activos- existencias” del balance consolidado a 31 de diciembre de 2010, por un importe conjunto de 1.707 Millones de euros.

De forma adicional, la Memoria consolidada de BFA y sociedades que integran el grupo BFA a 31 de diciembre de 2010 indica la “Metodología de cálculo del valor razonable” que en relación a los instrumentos de deuda que se clasifican como “Inversiones Crediticias”, el “Grupo ha realizado una segmentación inicial de los mismos, por carteras homogéneas, atendiendo a la naturaleza y al sector al que pertenece cada acreditado. Para cada cartera de acreditado el Grupo ha estimado su valor razonable aplicando técnicas estadísticas de valoración generalmente aceptadas basadas en variables homogéneas para cada colectivo obtenidas a partir de bases de datos históricas y contrastadas y modificadas en su caso, con las actuales condiciones de mercado”. Añade la memoria que “el Grupo ha realizado adicionalmente análisis individualizados para la determinación del valor razonable de aquellos activos financieros de cuantía significativa o cuyos acreditados pertenecen a determinados sectores considerados problemáticos”.

En el cierre del ejercicio 2011, BFA actualizó los importes contabilizados en la combinación de negocios (registro a valor razonable de los activos y pasivos identificados sobre los que se

adquiere el control en una combinación de negocios). BFA procedió a revisar los importes provisionales de los activos y pasivos reconocidos inicialmente y, en particular, a ajustar los valores iniciales de determinados activos contabilizados en los epígrafes de “Inversión crediticia”, “Activos no corrientes en venta” y “Participaciones” realizando un ajuste neto en el epígrafe de “Reservas- Reservas (pérdidas acumuladas) por importe de 2.752 Millones de euros. Este ajuste se realizó sobre activos no segregados a Bankia el 5 de abril de 2011, en cuyo caso, no afecta a los estados de Bankia, pero si a la información incluida en el folleto informativo de la salida a Bolsa referido al Grupo BFA. Finalmente como indican los papeles de trabajo del auditor de BFA a 31 de diciembre de 2011, el ajuste que se realizó y se contabilizó en los estados financieros consolidados no incorporó el efecto fiscal, por lo que ascendió a un importe bruto de 3.931 Millones de euros.

En el cuadro siguiente, se resume los ajustes realizados **en 2010 y 2011:**

Ajustes a valor razonable	Inicial en 2010			Complementario en 2011		
	Exposición	Ajuste M	Ajuste %	Exposición	Ajuste M	Ajuste %
Inversión crediticia	47.500	5.847	12,3%	5.495	1.747	31,8%
Adjudicados	11.000	1.707	15,5%	4.689	1.686	36,0%
Participaciones		1.576		10.184	498	
Otros		77				
<b>Total bruto</b>		<b>9.207</b>			<b>3.931</b>	
Efecto fiscal		2.788			1.179	
<b>Total neto</b>		<b>6.419</b>			<b>2.752</b>	

Con respecto al **ajuste practicado señalar:**

- Llama la atención la elevada cuantía del ajuste complementario, lo que plantea la duda de que, o bien el ajuste inicial del 2010 resultó ser insuficiente porque retrasó el reconocimiento de los deterioros, o bien el complementario fue excesivo, al adelantar el registro de ajustes que en realidad corresponderían a los ejercicios 2011 y posteriores.
- En el caso de la inversión crediticia se reconoció un deterioro inicial del 12,3% sobre el total de financiación concedida al sector de la construcción y promoción que sumaban 47.500 Millones de euros mientras que el deterioro reconocido en el ajuste complementario fue de 31,8% sobre una exposición de 5.495 Millones de euros.
- En el caso de los activos adjudicados se reconoció un deterioro inicial del 15,5%, mientras que el deterioro reconocido en el ajuste complementario fue del 36% sobre una exposición de 4.689 Millones de euros.

## **2) Inversión Crediticia.**

### **2.1 Introducción.**

El documento elaborado por la **Intervención General del Grupo BFA/Bankia** denominado “Actualización del valor razonable de los activos en la combinación de negocios” especifica la

cartera objeto del análisis, la cual ha sido la “de peor calidad crediticia” del total de la registrada en BFA:

Millones euros	Exposición	Perdida esperada	en %	Provisión constituida	Ajuste complementario	en %
<b>Cartera Caja Madrid</b>	<b>2.184</b>	<b>1.139</b>	<b>52,2%</b>	<b>523</b>	<b>616</b>	<b>28,2%</b>
<b>Cartera no Caja Madrid</b>	<b>3.311</b>	<b>1.831</b>	<b>55,3%</b>	<b>700</b>	<b>1.131</b>	<b>34,2%</b>
<b>Totales</b>	<b>5.495</b>	<b>2.970</b>	<b>54%</b>	<b>1.223</b>	<b>1.747</b>	<b>31,8%</b>

El citado documento expresa con respecto **a la exposición con Caja Madrid:**

- “de todas las carteras transferidas a BFA, la proveniente de Caja Madrid cuenta con métricas y valoraciones de riesgo basadas en modelos internos homologados por el supervisor. Estas métricas permiten efectuar una valoración económica de perfil de riesgos de dichas carteras”.
- “los componentes para dicha valoración son: a) PD: todas las carteras tras la migración a BFA y comportamiento de morosidad les corresponde una probabilidad de incumplimiento del 100%, b) EAD: la exposición de riesgo no tiene ninguna variación y c) LGD: el proceso de estimación de severidades de recurrencia anual supone que durante el primer semestre del ejercicio siguiente se actualizan los cálculos de severidad con la información de los procesos recuperatorios referidos a operaciones en morosidad (incumplidas) por calendario. Derivado del proceso descrito durante 2011 no se han conocido los resultados de actualización de la severidad hasta bien pasado el mes de junio, ocasionado por los esfuerzos de los equipos que se han centrado en el primer semestre en los stress test de EBA, la elaboración del informe de relevancia prudencial consolidado, el informe de autoevaluación de capital consolidado, así como en la propia salida a Bolsa.”
- La actualización de la valoración económica de la cartera de Caja Madrid con los parámetros referidos arroja una pérdida esperada de 1.139 Millones de euros, frente a unas provisiones existentes de 523 Millones de euros, esto es, un déficit de 616 Millones de euros.

Con respecto **a la exposición no Caja Madrid:**

- “la complejidad adicional de este ejercicio efectuado en el año 2011 es superior derivado del proceso de integración, dado que hay que evaluar si los resultados de estas estimaciones son de aplicación al resto de las carteras de entidades. Esto es a su vez más evidente debido a la inexistencia en el resto de entidades de modelos IRB ni de información histórica suficiente, teniendo que basar dichas conclusiones no solamente en el perfil de riesgos en sí mismo, sino de los propios procesos recuperatorios, actuaciones de refinanciaciones, la no existencia de actualización de tasaciones y la posible identificación de los préstamos reportados en el informe inmobiliario como suelos rústicos con pérdida esperada del 100%.”

- “adicionalmente, y con independencia de la unificación de los procesos recuperatorios, se observa que con la experiencia de entradas y salidas de morosidad del ejercicio 2011 donde **un 75% corresponde a las entidades que no son Caja Madrid, principalmente Bancaja (3.000 Millones de euros de 4.000 Millones de entradas en el 2011)**”.
- “Las carteras traspasadas corresponden a operaciones con promotores con calificación dudosa o subestándar. Al consolidar las operaciones de todas las cajas, el concepto de dudoso e incumplimiento se amplía, calificando como incumplido cualquier acreditado que tenga esa situación en cualquier entidad, ejercicio que se acomete a lo largo del 2011. En ningún caso, se había efectuado sobre esta cartera específica una valoración razonable teniendo en cuenta las características específicas de esta cartera, que implicaban tener una probabilidad de incumplimiento *point in time* de promotores. Para hacer este análisis se necesita una serie de información todo ella referida a 2010 o anterior la cual no estaba recogida, registrada, informada o simplemente analizada hasta el segundo semestre del año (2011).
- “para calcular esta probabilidad *point in time* efectuamos el siguiente análisis, y es considerar que un acreditado subestándar al que hemos financiado suelo le corresponde técnicamente una consideración de incumplido si a éste se le han efectuado compras o si están reestructurados, y todo esto con fecha anterior al 31.12.2010.”
- Con respecto a las probabilidades de incumplimiento (*PD*) expresa el documento que “la práctica totalidad de todos los acreditados de operaciones **en subestándar estaban ya antes del 2010 refinanciados o se efectuaron compras**”.

## **2.2 Revisión y verificación efectuada por Deloitte.**

Dentro de la revisión efectuada por el auditor correspondiente a la inversión crediticia de BFA a 31 de diciembre de 2011 se informa del documento denominado “Memorándum resumen de trabajo y conclusiones análisis de riesgos” el cual analiza y concluye sobre la razonabilidad y suficiencia de los saldos de pérdidas por deterioros por riesgo de crédito contabilizados por BFA en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2011 (provisiones específicas constituidas sobre riesgos dudosos y subestándar). Señala el Memorándum que la “entidad ha realizado una estimación del impacto de la puesta a valor razonable de sus operaciones a 1 de enero de 2011 dentro del periodo contemplado en la NIFF 3 y en la Circular 4/2004 del Banco de España por el que se ha ajustado el valor de su inversión crediticia en una cuantía cercana a los 1.747 Millones de euros considerando estos ajustes a efectos de nuestro análisis, como las mayores coberturas de las operaciones analizadas”.

El auditor con respecto a las provisiones constituidas a 31 de diciembre de 2011 por BFA, de las cuales, la mayoría a consecuencia de la actualización de valor debido a la combinación de negocios concluye que son razonables. Deloitte revisó riesgos concedidos a 137 acreditados a 31 de diciembre de 2011, alcanzando una cobertura del 64% del ajuste.

M€ y %	Exposición	Pérd Esperada	% P E	Provisión	Ajuste
Ajuste reservas	5.495	2.970	54%	1.223	1.747
Revisión Deloitte	3.696	1.940	52%	783	1.157
Cobertura	67%	65%		64%	66%

### **2.3 Operaciones denunciadas ante la Fiscalía y operaciones con indicios de actuaciones irregulares efectuadas por sociedades ajustadas en el asiento de actualización del valor razonable de la citada combinación de negocios.**

Dentro del detalle de acreditados que han sido objeto de actualización de su valor razonable en el marco de la combinación de negocios y que han sido revisados por el auditor de cuentas a fecha de 31 de diciembre de 2011, existen determinadas operaciones efectuadas por estos acreditados, identificadas por los servicios internos del Grupo BFA/Bankia, en las cuales existen indicios de actuaciones irregulares, y que en el marco del cumplimiento del “Protocolo de actuación previo al ejercicio de actuaciones judiciales” aprobado por la Comisión Rectora de FROB, se ha encargado por la propia entidad a un consultor externo la elaboración de un informe de investigación/forensic o bien esta ya elaborado, bien por un consultor externo o por la propia auditoría interna. La información de la situación económica-financiera y de las operaciones significativas con indicios de actuaciones irregulares en el seno de algunas empresas de carácter inmobiliario ha sido obtenida:

- De los informes forensic aportados por el Grupo BFA/Bankia. Notas internas del departamento de Auditoría Interna del Grupo BFA/Bankia.
- De los papeles de trabajo del auditor externo.
- Información extraída del Registro Mercantil.

En base a la información anterior, estas sociedades son: **Desarrollos Urbanísticos Sevilla Este, SL, Iniciativas Inmobiliarias Ferrobús, SA,** y las sociedades participadas por el Grupo BFA/Bankia: **Promociones y Propiedades Espacio Habitat, SL, Martinsa-Fadesa, SA, y Pinar Habitat, SL.** Las principales características de estas sociedades se incluyen en el **Anexo 1**. los informes forensic y los trabajos de auditoría ponen de manifiesto:

- Operaciones y riesgos significativos de elevado importe realizados antes del ejercicio 2010.
- Sociedades participadas por el Grupo BFA/Bankia, lo que implica tener acceso a la información relevante e imprescindible para llevar a cabo una valoración completa y diagnóstico financiero de la situación de los riesgos de la compañía.
- Revisión de los riesgos y las sociedades por parte del Auditor Externo.



## **2.4 Sociedades con operaciones ajustadas en el asiento de actualización del valor razonable de la combinación de negocios de las cuales la auditoría externa carece de estados financieros.**

Como se indicaba anteriormente, además de las sociedades incluidas en el apartado anterior existen otros acreditados analizados por la auditoría Deloitte los cuales se caracterizan porque tienen un tipo de conclusión de la auditoría de BFA a 31 de diciembre de 2011 que expresa “ en base al análisis realizado de las posiciones mantenidas por el acreditado con BFA a 31 de diciembre de 2011, y considerando que la garantía de las operaciones analizadas es real (viviendas y/o suelos donde no existe constancia de que se haya producido el consiguiente desarrollo o construcción) que No disponemos de estados financieros con los que analizar la situación económica-financiera del acreditado y el sector en el que opera el acreditado, concluimos favorablemente sobre la razonabilidad de la provisión de insolvencias registrada por BFA al 31 de diciembre de 2011.”.

Este tipo de conclusión, se corresponde con 58 acreditados de los 137 acreditados examinados por Deloitte los cuales suman un riesgo en BFA a 31 de diciembre de 2011 de 1.366 Millones de euros en los cuales se carecía de información financiera.

## **2.5) Normativa contable. Conclusiones**

La Norma 43ª letra J. apartado 28ª de la Circular 4/2004 del Banco de España denominada “ periodo de medición” establece los requisitos y los aspectos críticos a tener en cuenta en la contabilización definitiva de las combinaciones de negocios:

- En primer lugar, el ajuste posterior para complementar la contabilización inicial tiene carácter excepcional (apartado 28. de la norma 43ª), por cuanto considera que solo en aquellos casos en los cuales “los administradores no obtienen toda la información imprescindible y relevante como para completar las estimaciones necesarias en el momento de formular las primeras cuentas anuales posteriores a la fecha de la combinación de negocios”.
- En segundo lugar, exige que este periodo de medición concluya, para evitar arbitrariedades, en la primera fecha de entre:
  - i) Aquella en que la adquirente haya recibido la información relevante sobre hechos y circunstancias existentes en la fecha de combinación, más allá de la cual será incapaz de obtener otras informaciones útiles, y
  - ii) Un año a partir de la fecha de combinación.”
- El apartado 30ª de la norma 43ª fija determinados **aspectos críticos** a tener en cuenta con el objetivo de asegurar que los ajustes posteriores obedezcan efectivamente a circunstancias que existían en la fecha de la combinación de negocios, y no a factores sobrevenidos. Estos aspectos o factores **de análisis relevantes** son:

- a) Fecha en que se recibe la información adicional.
- b) Si la adquirente puede identificar una razón que justifique un cambio de un importe provisional.

“Con carácter general, las informaciones obtenidas en fecha poco alejadas de la adquisición/combinación es probable que sean más útiles como evidencias de circunstancias que existían a esa fecha respecto de otras recibidas meses después”. Los argumentos dados por el Grupo BFA/Bankia en el documento “Actualización del valor razonable de los activos en la combinación de negocios” con respecto a la actualización de la valoración económica de la cartera de Caja Madrid se resume en:

- “El proceso de estimación de severidades de recurrencia anual supone que durante el primer semestre del ejercicio siguiente se actualizan los cálculos de severidad con la información de los procesos recuperatorios del ejercicio vencido. Se ha indicar que la severidad se estima sobre todos los procesos recuperatorios referidos a operaciones en morosidad (incumplidas) por calendario.” Las operaciones morosas subjetivas, reestructuraciones amistosas con promotores ,,, no son tratadas en la estimación de severidad”.
- “derivado del proceso descrito durante el 2011 no se han conocido los resultados de actualización de la severidad hasta bien pasado el mes de junio, ocasionado por los esfuerzos de los equipos que se han centrado en el primer semestre en los stress test de EBA, la elaboración del informe de relevancia prudencial consolidado, el informe de autoevaluación de capital consolidado, así como en la propia salida a Bolsa.”.

En este punto, hay que indicar que **Caja Madrid tenía**, según lo manifestado por la Intervención General, un modelo de cálculo de los recursos propios basado en calificaciones internas, lo que se llama en el argot “Modelos IRB” que deben ser autorizados por el supervisor y cumplir con los requisitos fijados en la Circular 3/2008 de 22 de mayo, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos, así las normas 22 y 30ª de la citada Circular establecen con respecto a estos modelos:

- “las entidades de crédito podrán utilizar, previa autorización del Banco de España, el método basado en **calificaciones internas (Método IRB)** para el cálculo de sus **exposiciones ponderadas por riesgo**. Estos sistemas deberán incluir todos los métodos, procesos, controles, sistemas de recopilación de datos y de tecnología de la información necesarios para proporcionar una evaluación apropiada de las características de los deudores y de las operaciones, una diferenciación significativa de los riesgos a través de la asignación de las exposiciones a grados o a conjuntos de exposiciones y una cuantificación razonablemente precisa y consistente de las estimaciones de incumplimiento y de las pérdidas para determinados tipos de exposición”.

Esto significa que estos modelos están autorizados por el supervisor para las exigencias de capital regulatorio pero no están autorizados para la dotación de provisiones por insolvencias si bien, nada obsta el que puedan utilizarlos para dotar provisiones por insolvencias, siempre por encima de los mínimos exigidos por el Anejo 9 de la Circular 4/2004. Por ello, no resulta

argumento o razón que justifique un cambio de un importe provisional, el que “no se ha conocido los resultados de actualización de severidad hasta bien pasado el mes de junio, ocasionado por los esfuerzos de los equipos que se han centrado en el primer semestre en los stress test de EBA, la elaboración del informe de relevancia prudencial consolidado, el informe de autoevaluación de capital consolidado, así como la propia salida a Bolsa”, **debido a que el Grupo BFA/Bankia no puede excusar que no ha podido llevar a cabo una valoración completa de los riesgos transferidos a BFA por no tener toda la información de la LGD actualizada cuando esta circunstancia es propia de los Métodos para calcular las exigencias de Recursos Propios no las exigencias de provisiones por insolvencias del Anejo 9 de la Circular 4/2004.**

Además buena parte **de los riesgos revisados por Deloitte a 31 de diciembre de 2011, de los cuales, son mayoría los que se ha actualizado su valor:**

- En unos casos se identifican con **sociedades (apartado 2.3)** en las cuales se han identificado operaciones con indicios de actuaciones irregulares, las cuales se efectuaron antes del cierre del ejercicio 2010, donde se ha encargado la elaboración de los informes forensic o ya existen informes de Auditoria Interna. Además la propia revisión de expedientes realizada por Deloitte, 137 acreditados, pone de manifiesto el acceso y la capacidad del grupo BFA/Bankia de obtención de la información imprescindible y relevante en el momento de formular las primeras cuentas anuales de la combinación de negocios (31.12.2010). Además en 4 casos de los analizados son sociedades participadas por el Grupo BFA/Bankia a 31 de diciembre de 2010, lo cual le posibilita el acceso a la información necesaria y relevante para analizar el riesgo concedido y completar las estimaciones necesarias.
- En otros casos, la revisión de Deloitte puso de manifiesto que carecían de estados financieros 58 acreditados de 137, los cuales acumulaban 1.366 Millones de euros de riesgo dispuesto, el 37 % del total, mientras 91 acreditados que acumulaban riesgo por importe de 2.684 Millones de euros, 73% del total, no se aporta información sobre el valor de las garantías.

Además, hay que indicar con respecto al “Informe de revisión de la pérdida esperada de la cartera de inversión crediticia y activos adjudicados de BFA” efectuado por Ernest & Young (EY en adelante) con fecha 12 de abril de 2012, posterior a la formulación de cuentas anuales de BFA, que fue el 28 de marzo de 2012, no indica igualmente si el Grupo BFA/Bankia tenía la información imprescindible y relevante para acometer los ajustes a 31 de diciembre de 2010.

#### **En conclusión:**

- En estas condiciones de falta de información sobre los estados financieros y garantías de los acreditados, puesta de manifiesto por Deloitte no se puede defender que el ajuste complementario de la inversión crediticia se realiza a 31 de diciembre de 2011 por carecer de información, ya que la misma falta de información existía sobre la situación financiera de los acreditados y de las garantías tanto a 31 de diciembre de 2010 como a diciembre de 2011.

- En el caso concreto de las operaciones analizadas en el apartado 2.3, sociedades en las cuales se han identificado operaciones con indicios de actuaciones irregulares, las cuales se efectuaron antes del cierre del ejercicio 2010, el Grupo BFA/Bankia tenía y podía acceder a la información imprescindible y relevante para estimar y valorar el riesgo concedido, dado el análisis individualizado de la propia auditoría, los importes significativos y en cuatro casos analizados eran sociedades participadas.
- Sin duda, llama la atención, que no se hiciera ningún ajuste complementario de la combinación de negocios, al menos, en los activos de inversión crediticia procedentes de Caja Madrid e incorporados en el balance individual y consolidado de Bankia a 31 de diciembre de 2011, lo que viene a reforzar más aún la inadecuada justificación del ajuste realizado.

Por tanto, **el Grupo BFA tenía información relevante y necesaria para establecer la correcta valoración de la inversión crediticia a 31 de diciembre de 2010.**

### **3) Activos adjudicados.**

#### **3.1 Introducción. Informe de valoración de CB Richard Ellis Valuation Advisory, SA.**

De acuerdo con el **Informe de la Intervención General del Grupo BFA/ Bankia**, el argumento esgrimido para la actualización del valor de los activos inmobiliarios adjudicados en BFA que son suelos, se refiere a que:

- “desde el inicio del proceso de integración se solicita a todas las entidades la actualización de las tasaciones de estos activos, no sólo para el cumplimiento de lo requerido por las políticas de riesgos aprobados por el Consejo de Administración de BFA el 24 de marzo de 2011, sino para conocer las minusvalías latentes en las carteras de activos adjudicados. Adicionalmente, con el objetivo de anticiparse a las integraciones tecnológicas, se requiere a las entidades información detallada, que permita disponer de un repositorio de activos adjudicados con información suficiente. A partir del último trimestre del ejercicio 2011 se cuenta con esta información de los activos, observándose la falta de actualización de tasaciones, salvo para las exposiciones con origen en Caja Madrid, iniciándose un proceso masivo de actualización del valor de los activos”.
- En el cuadro siguiente se detalla el cálculo del ajuste de activos adjudicados:
- “Para la estimación del ajuste a valor razonable de estos activos se ha solicitado un informe de un experto independiente (CB Richard Ellis Valuation Advisory, SA) sobre el valor razonable de los mismos al 31 de diciembre de 2010.”
- “sobre la base de la información facilitada por CB Richard Ellis ha concluido que la **cartera analizada, por su volumen y diversidad, representa una muestra representativa de la cartera global, pudiéndose extrapolar el resultado medio al conjunto de la cartera.** De

este modo queda estimado que el valor de la cartera supone una reducción del valor bruto contable (65%-70%).

### **Informe de valoración de CB Richard Ellis Valuation Advisory, SA**

El citado informe fue encargado por la Intervención General del Grupo BFA/Bankia con fecha de 22 de marzo de 2012 (6 días antes de la formulación de cuentas) con fecha de entrega del informe el día 27 de marzo de 2012 (1 día antes de la formulación de cuentas). El informe de valoración tiene por objeto valorar 42 suelos, tanto en desarrollo como suelos urbanos en distintos grados de consolidación y distribuidas por toda España. El indicado informe de valoración enumera un conjunto de “**Limitaciones**”, siendo las más significativas:

- “No se ha realizado inspecciones de las propiedades a valorar. Al no haber inspeccionado las propiedades, desconocemos si los suelos se encuentran libres de ocupantes, contaminación, cargas, etc., pudieran afectar a su comercialización. Debido a que desconocemos el avance de la obra de las mismas hemos procedido a valorar únicamente el suelo como urbano.”
  
- No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración.

Al mismo tiempo, indica “**Incertidumbres en la Valoración**”, relativas a que “el presente informe representa nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades ,,, queremos destacar el hecho de que la actual volatilidad del sistema financiero global ha supuesto un grado significativo de turbulencias en los mercados inmobiliarios de todo el mundo. La carencia de liquidez del mercado de capitales conlleva que sea difícil conseguir la venta de activos a corto plazo.”, además en la valoración se ha seguido los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

### **3.2 Conclusiones. Normativa Contable**

La Circular 3/2010, de 29 de junio de 2010 añade una nueva sección IV en el Anejo 9 de la Circular 4/2004, titulada “Activos Inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas” donde se preceptúa en el apartado 32 que el “valor por el que deben ser reconocidos los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas, con independencia de la forma jurídica utilizada, será el menor importe:

- a) El valor contable de los activos financieros aplicados,,, y
- b) El valor de tasación de mercado del activo recibido en su estado actual menos los costes estimados de venta, que en ningún caso serán inferiores al 10% de dicho valor.”

El apartado 1.H del Anejo 9 de la Circular 4/2004, exige que los “requerimientos de tasación para estimar el valor de los activos recibidos en pago de deudas, serán realizados por sociedades de tasación independientes y, para los activos localizados en España, conforme a la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, efectuadas por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España”. De forma simétrica, el

Manual de Política de Riesgo de Crédito de Bankia, aplicable a BFA, aprobado el 24 de marzo de 2011 exige en el punto 9 denominado “Valoración de activos inmobiliarios y activos adjudicados afectos a operaciones de riesgos” que el cálculo “del valor de las tasaciones debe ser realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003 y sin condicionantes”.

Por tanto, el informe realizado por CB Richard Ellis Valuation Advisory, SA, de acuerdo con la normativa anterior, **no puede considerarse válido para llevar a cabo la actualización del valor de los activos inmobiliarios** en la reestimación del valor de la combinación de negocios, ya que no es una tasación de acuerdo con la normativa ECO 805/2003, incumpliendo, además, los preceptos del Manual de Política de Riesgo de Crédito aprobado en marzo de 2011. Además, de acuerdo con el Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, CBRE Valuation Advisory, SA no es una sociedad de tasación lo que le impide que sus valoraciones puedan surtir efectos en el ámbito de la Circular 4/2004 y que se puedan extrapolar sus conclusiones sobre los 42 suelos y su pérdida al resto del conjunto de activos objeto de actualización de valor.

Por tanto, al igual que en el caso de la inversión crediticia, no se puede alegar falta de información a 31 de diciembre de 2010, **por cuanto tenía acceso a la información necesaria, incluida la posibilidad de solicitar informes de tasación acordes con la Normativa ECO 805/2003.**

#### **4) Banco de Valencia.**

De acuerdo con lo indicado en el apartado III “INTERVENCIÓN DEL BANCO DE VALENCIA.CONTROL DEL GRUPO BFA/BANKIA.SANEAMIENTOS NO CONTABILIZADOS Y EFECTOS EN EL GRUPO BFA/BANKIA”, el Grupo BFA no podía argumentar que “no fue posible acceder a la información necesaria para un análisis detallado de la calidad de los activos del Banco de Valencia” ya que la entidad bancaria era una filial de Bancaja, primero y después de BFA, integrándose globalmente desde hace 17 años, por ello, el deterioro de los activos del Banco de Valencia tuvo que contabilizarse en el ejercicio 2010, como parte del ajuste inicial de la constitución del SIP.

#### **5) Conclusiones.**

En conclusión, este ajuste de contabilización definitiva de la combinación de negocios por importe de 3.931 Millones de euros tendría que haberse contabilizado en el ejercicio 2010, por ello:

- Las cuentas anuales consolidadas de BFA a 31 de diciembre de 2010 hasta las cuentas anuales consolidadas a 30 de septiembre de 2011 no cumplen con la normativa de Banco de España, debido a la existencia de Errores Contables.
- No se incluye este ajuste en la información contenida en el Folleto Informativo de salida a Bolsa relativa a “ Información Financiera Intermedia. Grupo BFA- consolidado de Marzo 2011”.

## VIII. REFORMULACIÓN DE CUENTAS. TÉCNICA CONTABLE UTILIZADA POR LOS NUEVOS GESTORES.

### 1ª) Introducción. Normativa Contable.

La Norma 15ª de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre del Banco de España, prescribe 2 tipos de Hechos posteriores a la fecha de cierre de balance:

- a) Aquellos que proporcionan una evidencia adicional con respecto a las condiciones que ya existían en la fecha de cierre de los estados financieros, que supondrán una modificación de los estados financieros de la entidad correspondiente a esa fecha, además de la actualización de la información a incluir en la memoria. (*Hechos posteriores a la fecha de balance que requieren ajuste*).
- b) Los que evidencian condiciones surgidas con posterioridad a la fecha de cierre, tales como dividendos acordados entre la fecha de cierre y de formulación, aunque sin modificar los estados financieros. (*Hechos posteriores a la fecha de balance que no requieren ajuste*)

La NIC 10, párrafo 3 distingue en el mismo sentido que la citada Circular del Banco de España, los 2 tipos de hechos indicados.

El BOICAC nº 86/2011 en su consulta 3 titulada “Sobre si la subsanación de un error contable implica la reformulación de cuentas anuales” fija una tipología de hechos posteriores denominados “Hechos posteriores conocidos entre formulación y aprobación de cuentas”, los cuales tienen un **carácter excepcional tal y como establecen el artículo 38 c. del Código de Comercio y Marco Conceptual de la Contabilidad del Plan General de Contabilidad** que, al desarrollar el principio de prudencia, expresa “excepcionalmente, si los riesgos se conocieran entre la formulación y antes de la aprobación de cuentas anuales y afectaran de forma muy significativa a la imagen fiel, las cuentas anuales deberán ser reformuladas”.

Por su parte, las Normas 8ª y 19ª de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, así como la NIC 8 establecen los conceptos y el registro contable de cada uno de los casos de “Cambios de criterio contables o cambios de políticas contables”, “Errores” y “Cambios de Estimaciones Contables”. Estos **conceptos** se definen en los cuerpos normativos indicados de la siguiente forma:

- a) “Cambio de Criterios o de Políticas Contables”. Una entidad cambiará una política contable sólo si tal cambio: i) **es requerido por una Norma**; o ii) lleva a que los estados financieros suministren información más fiable y relevante sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones que afecten a la situación financiera, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo de la entidad (NIC 8.párrafo 14).

La Norma 8ª, apartado 6 de la Circular 4/2004 prescribe sobre este concepto en los siguientes términos, “los cambios de criterios contables, bien porque se modifique la norma que regula una determinada transacción o evento o bien porque el consejo de administración u órgano equivalente, por razones debidamente justificadas, decida variar el criterio”

- b) “Errores”, la Norma 19ª apartado 2 de la Circular, establece que son “el resultado de omisiones o inexactitudes resultantes de fallos al emplear o utilizar la información fiable, que estaba disponible cuando los estados financieros para tales periodos fueron

formulados y que la entidad debería haber empleado en la elaboración de dichos estados”. La NIC 8, párrafo 5, fija o enumera algunos ejemplos, así “dentro de estos errores se incluyen los efectos de errores aritméticos, errores en la aplicación de políticas contables, el no advertir o mal interpretar hechos, así como los fraudes”.

- c) “Cambios de Estimaciones Contables”, la Norma 19, apartado B), punto 4 de la Circular 4/2004 fija dicho concepto como un “ajuste en el valor en libros de un activo o de un pasivo, o en el consumo periódico de un activo, que se produce tras la evaluación de la situación actual del elemento, así como de los beneficios futuros esperados y de las obligaciones asociadas con los activos y pasivos correspondientes.” Continúa en el siguiente párrafo “los cambios en las estimaciones contables son el resultado de la obtención de nueva información o del conocimiento de nuevos hechos, y en consecuencia, no son correcciones de errores”.

La NIC 8, párrafo 5 se expresa en los mismos términos que la citada Circular.

Igualmente se establece en los citados cuerpos normativos, el método de registro contable correspondiente para cada uno de los tres conceptos aludidos. Para los 2 primeros, Cambios de criterios contables y Errores, se aplicarán de forma retroactiva y supondrán un ajuste contra cuentas de patrimonio neto, tal y como establece la Norma 19ª, apartado 3, la Norma 8ª, apartado 6 de la Circular y la NIC 8 párrafo 5 y párrafo 42.

Para el caso de “Cambio de estimaciones contables”, su efecto se imputará de forma prospectiva y en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, o del ejercicio y ejercicios futuros a los que afecte el cambio (Norma 19ª, apartado B, punto 5 de la Circular). La NIC 8 párrafo 34, precisa “ „, que la revisión de la estimación, por su propia naturaleza, no está relacionada con los ejercicios anteriores„,,” siendo por tanto, que el cambio en una estimación contable un cambio que se aplica a eventos, transacciones, desde la fecha del cambio de la estimación” (NIC 8 párrafo 38).

En definitiva, los Errores Contables deben subsanarse en el ejercicio en que se detectan, debiendo reflejarse la citada rectificación en las cuentas anuales de dicho ejercicio.

## **2ª) Conclusiones. Respuestas a las preguntas planteadas sobre la técnica contable de la reformulación.**

Los ajustes de reformulación estudiados en este informe ponen de manifiesto que no estamos ante supuestos de “cambio de estimaciones contables”, dadas las informaciones aportadas, sino ante Errores contables resultado de omisiones o inexactitudes resultantes de fallos al emplear la información que estaba disponible cuando se elaboraron los estados financieros formulados el 25 y 28 de marzo de 2012.

En definitiva, la reformulación era necesaria pero no justificada en base a “cambios de estimaciones contables” sino a que las cuentas formuladas el 28 de marzo de 2012 correspondientes al ejercicio 2011 adolecían de significativos Errores contables.

A continuación se da respuesta a las preguntas planteadas por el procurador D. Carlos José Navarro Gutierrez en nombre y representación de la querellada Dª. Araceli Mora Enguidanos:

2, ¿Requiere la aplicación del RD-L 2/2012 -y su desarrollo en la Circular 2/2012, de 29 de febrero, del Banco de España-, y del RD-L 18/2012 -y en desarrollo en la Circular 6/2012, de 28 de septiembre, del Banco de España-, la modificación del resultado de las entidades en 2011 o



requieren expresamente que el impacto se produzca en el resultado de 2012 (y posteriores en su caso)?.

**El RD-L 2/2012** establece en **su artículo 1. Párrafo 4** que *“las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulta de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012. Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán en el Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tiene previsto adoptar. La adaptación de la Circular 4/2004, mediante la Circular 2/2012, de 29 de febrero, que se realiza es fiel reflejo del Real Decreto-Ley y de sus objetivos.*

Por su parte el **RD-L 18/2012** fija en su **artículo 2.1** denominado **“ Plan de Cumplimiento”** que las “ entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito deberán cumplir con lo previsto en el artículo 1 de esta Real Decreto-Ley antes del 31 de diciembre de 2012. Igualmente, menciona en su párrafo siguiente *“ para ello, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito presentarán al Banco de España, hasta el 11 de junio de 2012, un plan en que se detalle las medidas que tienen previsto adoptar para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 1 de este Real Decreto-Ley,,,”*.

La Circular **nº 6/2012, de 28 de septiembre del Banco de España** en su Disposición Final Primera bajo el título de **“Aplicación”** establece *“ que las modificaciones introducidas por la presente Circular en los criterios de determinación de las coberturas necesarias por los riesgos se aplicarán prospectivamente y su efecto inicial formará parte del ejercicio 2012”*.

Por ello, de acuerdo con lo establecido normativamente, en los citados reales Decretos-Ley así como las respectivas Circulares de adaptación, **no se requiere la modificación del resultado del ejercicio 2011, y en su caso, fijan el ejercicio 2012, como el primero en que impacten las coberturas exigidas por los citados Reales Decretos.**

3, Según la normativa contable aplicable, ¿puede una recomendación del FMI en abril de 2012 sobre mejorar la gobernanza y fortalecer el balance suponer el reflejo de un impacto negativo en el resultado del ejercicio 2011?.

No.

4, Según la normativa contable aplicable (NIC, 39, NIC 40), ¿puede el contexto "previsto" en la evolución del mercado (inmobiliario) tener un impacto en resultado de 2011 por modificación del valor de los activos con respecto a las tasaciones realizadas a 31 de diciembre de 2011?,

Un cambio de estimación contable, tal y como se define en la parte introductoria, supone un *“cambio en las circunstancias en que se basa la estimación, por ello la revisión de la estimación, por su propia naturaleza, no está relacionada con ejercicios anteriores,,,”* (NIC 8. Párrafo.34). Por ello, si se considera de acuerdo con lo establecido en las Cuentas Reformuladas el 28 de Mayo de 2012 que *“el contexto previsto en la evolución del mercado inmobiliario”* supone realizar un análisis de la razonabilidad de las estimaciones que afecta a la valoración y riesgo asociado a los activos y compromisos del Grupo, todo ello no debe afectar al resultado del ejercicio 2011.

5. ¿Pueden los hechos o circunstancias sobrevenidos con posterioridad al cierre (31 de diciembre de 2011) "que no existían a esa fecha" (cambio en la estimación) suponer un ajuste al resultado de 2011 según la normativa contable aplicable (NIC 8 y NIC 10)?

**La NIC 8, en su párrafo 5, letra b),** fija el significado del concepto *“Reconocimiento del efecto de un cambio de estimación contable consiste en la estimación contable para el ejercicio corriente y los futuros, afectados por el cambio”*.

De igual manera, la misma **NIC 8, en su párrafo 36** establece literalmente *“el efecto de un cambio en una estimación contable, diferente de aquellos cambios a los que se aplique el párrafo 37, se reconocerá de forma prospectiva incluyéndolo en el resultado del:*

- a) *Ejercicio en que tenga lugar el cambio, si éste afecta a un solo ejercicio; o*
- b) *Ejercicio en que tenga lugar el cambio y los futuros, si afectase a varios ejercicios.*

**Por último,** la **NIC 8, párrafo 38** dispone literalmente *“el reconocimiento prospectivo del efecto del cambio en una estimación contable significa que el cambio se aplica a transacciones, otros eventos y condiciones, desde la fecha del cambio en la estimación. Un cambio en una estimación contable podría afectar al resultado del ejercicio corriente, o bien al de éste y al de ejercicios futuros.”*

Por tanto, si consideramos como fecha del cambio en la estimación, el ejercicio 2012 y más concretamente, el mes de Mayo del 2012, los hechos o circunstancias sobrevenidos con posterioridad al cierre (31 de diciembre de 2011) "que no existían a esa fecha" (cambio en la estimación) NO pueden suponer un ajuste al resultado de 2011, y su caso, debería ser el ejercicio 2012 o siguientes donde debería reflejarse el impacto contable de las nuevas circunstancias aparecidas indicadas en la reformulación de 28 de mayo de 2012.

6, En función de la normativa aplicable (NIC 8, NIC 10), si hubiese información que se hubiese actualizado en mayo de 2012 reflejando unas circunstancias que ya existían en el momento del cierre (31 de diciembre de 2,011) pero que se han conocido con posterioridad, ¿cómo se debería haber informado de ello en la memoria?

La **NIC 8, párrafo 39,** relativo a *“Información a revelar”* en los cambios de estimaciones contables establece que *“la entidad revelará la naturaleza e importe de cualquier cambio en una estimación contable que haya producido efectos en el ejercicio corriente, o que espere producirlos en ejercicios futuros, exceptuándose de lo anterior la revelación de información del efecto sobre ejercicios futuros, en el caso de que fuera impracticable estimar ese efecto”*.

Así por ejemplo, si créditos refinanciados que han sido traspasados de normal a subestándar en la reformulación, ya estaban en las mismas circunstancias (refinanciados) al principio del ejercicio 2011, ¿tendría un ajuste de sus provisiones un impacto en el resultado de 2011 o deberían modificar las reservas por corresponderse con resultados de años anteriores?

Se contesta en la pregunta 7.

¿no tendrían un impacto en el resultado de 2011 sólo los créditos que hubieran cambiado en sus circunstancias (se hubiese refinanciado) durante el ejercicio 2011?,

**Si.**

7. Si la reclasificación de los créditos del grupo normal al grupo subestándar se produce por un cambio en la estimación por circunstancias acontecidas a esos créditos después del cierre (cambio en las estimaciones) o, si ya estaban refinanciados al cierre, y se sabía el 28 de marzo, pero ha habido un cambio en el criterio establecido para la clasificación (cambio en la política contable) que se produce tras el 28 de marzo de 2.012, ¿afectaría esta reclasificación al resultado de 2011 según la normativa aplicables (NIC 8, NIC 10) en cualquiera de los dos casos?

No debería afectar esta reclasificación al resultado del ejercicio 2011, ya que el método de registro contable para los “Cambios en las estimaciones contables” fijado en la Norma 19ª, apartado 5 de la Circular y en NIC 8, párrafo 36, es de carácter prospectivo, incluyendo el resultado del ejercicio en que tenga lugar el cambio (ejercicio 2012).

En el segundo caso, es decir, si se tratara, en su caso de un “Cambio de criterios contables o de la Política contable”, tampoco debería afectar al resultado del ejercicio 2011, ya que si bien la Norma 8ª, apartado 8 de la Circular y la NIC 8, párrafo 14 y siguientes, fija la aplicación retroactiva prescriben igualmente que se haga contra cuentas de patrimonio neto y no contra la cuenta de resultados.

## **IX. Deficiencias y posible incumplimiento de las Normas Técnicas de Auditoría con motivo de la auditoría de cuentas del Grupo Bankia de los “Estados Financieros Intermedios resumidos consolidados del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2011” y las “Cuentas semestrales consolidadas resumidas a 30 de junio de 2011”.**

Dentro de la Propuesta de Resolución del expediente incoado a la sociedad de auditoría de cuentas “Deloitte, SL” y a su socio auditor D. Francisco Celma Sánchez se recogen una serie de posibles deficiencias, alguna de ellas son:

### **1. Cálculo de la cifra de importancia relativa.**

Según el acuerdo de incoación, los auditores han determinado para el cálculo de la materialidad del trabajo de auditoría de los estados financieros cerrados a 31 de marzo de 2011 un porcentaje del 1,5% del patrimonio neto para ajustes con efectos en resultados, y de 3% del patrimonio neto ajustes con efecto en balance sin efecto en resultados, sin que consten en los papeles de trabajo la justificación que permita alcanzar una conclusión sobre su razonabilidad, teniendo en cuenta que los auditores califican al Grupo Bankia como una empresa en pérdidas o en punto muerto o con bajo nivel de rentabilidad, la Norma Técnica de Auditoría sobre el concepto de importancia relativa (NTAIR) establece, orientativamente, un tramo entre el 0,5% y el 1% del patrimonio neto para empresas en dicha situación.

En el mismo sentido se expresa para las cuentas semestrales consolidadas resumidas a 30 de junio de 2011. En suma, indica la resolución, conlleva un incumplimiento de lo establecido en las Normas Técnicas de Auditoría.

### **2. Posible falta de obtención de evidencia adecuada y suficiente acerca del riesgo de insolvencia.**

Según establece el Acuerdo de Incoación, conviene recordar que de acuerdo con la **normativa aplicable**, las carteras de instrumentos de deuda y los riesgos y compromisos contingentes, deben ser examinados para determinar el riesgo crédito a que está expuesta la entidad auditada y estimar así las necesidades de cobertura del riesgo de crédito. Para ello, en la normativa vigente se fijan unos criterios de clasificación de los riesgos ( Anejo IX de la Circular

4/2004 del Banco de España). Las posibles deficiencias, más significativas, puestas de manifiesto por el Acuerdo de Incoación:

- Posible falta de constancia en los papeles de trabajo de los procedimientos de auditoría, en su caso, realizados, para verificar la integridad de los riesgos de insolvencia de clientes de los que se selecciona posteriormente la muestra de los acreditados, y respecto a determinadas diferencias en la base de cálculo.
- Posible falta de constancia en los papeles de trabajo de la adecuación de los criterios de selección de muestra de acreditados para cubrir los riesgos identificados por los auditores procedentes de Caja Madrid y Bancaja.
- Posible falta de constancia en los papeles de trabajo del análisis de los auditores sobre el alcance y la representatividad de los elementos seleccionados para la realización de esta prueba respecto de la totalidad de la base de cálculo del riesgo por insolvencia del cliente, operaciones originadas en Bancaja y Caja Madrid. El Acuerdo de incoación concluye que en los papeles de trabajo no constan los procedimientos de auditoría realizados para verificar el tratamiento contable.
- Falta de constancia en los papeles de trabajo de los procedimientos de auditoría en su caso realizados, para verificar la cuantificación y la eficacia de las garantías aportadas por los acreditados en el cierre de los estados financieros cerrados a 31 de marzo y a 30 de junio de 2011, conforme a lo establecido en el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España.
- Con respecto a unos acreditados procedentes de Bancaja, en el análisis individualizado de cada uno de los acreditados no se identifica la situación específica por la cual la entidad (Bankia) ha clasificado el crédito en dudoso, subestandar o normal, ni tampoco consta que los auditores hayan verificado la adecuación conforme a los criterios de la entidad, de modo que pudiera alcanzar su objetivo y concluir sobre la razonabilidad de la cobertura del riesgo de crédito, a pesar de que exista constancia de que, en caso de que la clasificación y su cobertura se registran de forma no homogénea, ya que las situaciones de los acreditados eran diferentes y no existían razones por las que se registrasen en categorías iguales o con los mismos porcentajes. El citado acuerdo de incoación pone como ejemplos determinados acreditados, tales como, Valencia Club de Fútbol, Playa Paraíso Maya, Urbanika etc.
- Según el acuerdo de incoación, no hay constancia en los papeles de trabajo de que los auditores hayan realizado las pruebas de auditoría oportunas, durante los periodos objeto del presente expediente, para la obtención de evidencia adecuada y suficiente sobre los saldos de apertura a 1 de enero de 2011, dada la existencia de una salvedad por limitación al alcance en el informe de auditoría del ejercicio 2010 emitido por Deloitte, SL, sobre la valoración de las Existencias a 31 de diciembre de 2010 de Bancaja Habitat, siendo estos, los valores de los mencionados saldos de apertura de los estados financieros del 2011 y considerando, asimismo, como indican los propios

auditores, la variación poco significativa de dichos saldos durante los periodos cerrados 31 de marzo y 30 de junio de 2011.

Finalmente, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas dependiente del Ministerio de Economía y Competitividad declara, por estas deficiencias y otras, a la sociedad auditora de cuentas Deloitte, SL, y a su socio auditor D. Francisco Celma Sánchez responsables de la comisión de una infracción continuada muy grave tipificadas en la Ley de Auditoría de Cuentas, en relación con los trabajos de auditoría del Grupo Bankia realizados sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2011 de Bankia, SAU entidades dependientes, y sobre las cuentas semestrales consolidadas resumidas a 30 de junio de 2011 de Bankia, SA y entidades dependientes.

## **ANEXO 1 ANEXO 1 OPERACIONES DENUNCIADAS ANTE LA FISCALÍA Y OPERACIONES CON INDICIOS DE ACTUACIONES IRREGULARES EFECTUADAS POR SOCIEDADES AJUSTADAS EN LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS.**

### **DESARROLLOS URBANÍSTICOS SEVILLA ESTE, SL**

Dentro de la información aportada el 9 de mayo de 2014 por el Grupo BFA/Bankia en las cuales hay indicios de actuaciones irregulares y se ha puesto en marcha el proceso de elaboración de los informes de forensic destaca la citada mercantil. El documento interno elaborado por el Grupo BFA/Bankia denominado "Ficha Grupo Sando. Desarrollos Urbanísticos Sevilla Este.SL" donde se especifica la operación que es objeto de revisión, la cual tiene las siguientes características.

- Operación concedida por Caja Madrid por importe de 235 Millones de euros cuya fecha de concesión fue 29 de noviembre de 2007 con vencimiento el 31 de diciembre de 2016.
- La finalidad era la adquisición de tres fincas registrales sitas en el Polígono Santa Bárbara y Pero Mingo en la zona de expansión de Sevilla.
- Garantía Hipotecaria con importe de la tasación (importe) 388.034.731 (09/2009).

El asunto objeto del informe forensic es analizar "la razonabilidad económica de la operación y la aparición en prensa de noticias acerca de la vinculación del Grupo con actuaciones judiciales en marcha." Igualmente en los papeles de trabajo del auditor de BFA a 31 de diciembre de 2011 se expresa de forma resumida respecto a esta empresa: evolución negativa de los fondos propios. Existencia de pérdidas recurrentes ascendiendo a 31 de diciembre de 2010 a – 6,05 Millones de euros y alto nivel de endeudamiento. La totalidad de la deuda del acreditado vence en el corto plazo.

La conclusión de la auditoría indica “en base al análisis realizado de las posiciones mantenidas por el acreditado con BFA al 31 de diciembre de 2011, y considerando la negativa evolución de la situación financiero-patrimonial del acreditado y que la garantía de las operaciones analizadas son suelos (donde no existe constancia de que se haya producido el consiguiente desarrollo o construcción), concluimos favorablemente sobre la razonabilidad de la provisión por insolvencias registrada por BFA al 31 de diciembre.”

En la auditoría de Caja de Madrid del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2009 se señalaba expresamente “préstamo concedido el 29.11.2007 por 235 Millones de euros para financiar compra de suelo, tasación 445 Millones de euros, en la zona de expansión de Sevilla hacia el Aeropuerto de San Pablo. La auditoría del ejercicio 2010 en Caja Madrid indicaba “préstamo anterior provisionado al 15% más 10,5 Millones de euros de sus intereses impagados provisionados al 100%.”

Por tanto, el grupo BFA/Bankia dado el análisis individualizado realizado por el auditor, la cuantía significativa del importe, tenía la información imprescindible y relevante y podía acceder a la misma a la fecha de 31 de diciembre de 2010 con el objetivo de valorar de forma completa el riesgo concedido completando las estimaciones necesarias a la citada fecha.

### **PROMOCIONES y PROPIEDADES ESPACIO HABITAT,SL.**

Entidad inmobiliaria participada por **Bankia Habitat (antigua Bancaja Habitat) en un 50%** y otro tanto, por el grupo Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio. Dentro de las operaciones identificadas por los nuevos gestores con indicios de actuaciones irregulares y que se han puesto en marcha el proceso de elaboración de los informes forensic se incluye la citada mercantil. El documento denominado “Grupo. Promociones y Propiedades Espacio Habitat, SL.” indica que serán objeto de revisión 5 operaciones concedidas por Bancaja por un importe conjunto de 141,37 Millones de euros. Todas las operaciones fueron concedidas, salvo una, entre los ejercicios 2007 y 2010. El citado documento señala que su finalidad será revisar:

- Operaciones vinculadas a miembros del Consejo de Administración de Bankia.
- Análisis de la razonabilidad económica de las operaciones, así como de los criterios de riesgo aplicados.
- Procedencia de los suelos financiados. Propiedad anterior de accionistas de la sociedad.

El informe de auditoría externa aportado refleja con respecto a la revisión realizada en Bancaja (diciembre de 2011) “cuenta de crédito refinanciada en junio de 2010 para compra de suelo en Almería, garantía personal. Tres préstamos refinanciados con garantías de suelos y viviendas. Presenta impagos. Sociedad participada al 50% por Bancaja Habitat”.

Con respecto a la auditoría externa de BFA (diciembre 2011) el auditor indica respecto a este cliente “retraso generalizado en los pagos de las cuotas. Negativa evolución de la situación financiera del acreditado. Préstamo con garantía de suelo sin información sobre su desarrollo.”

Obtiene “resultados negativos de ejercicios anteriores” en 2009 por importe de - 4,80 Millones de euros y un endeudamiento bancario de 165 Millones de euros. En el ejercicio 2010 obtiene un resultado negativo de -5,37 Millones de euros.

La conclusión de la auditoría indica “en base al análisis realizado de las posiciones mantenidas por el acreditado con BFA al 31 de diciembre de 2011, y considerando la negativa evolución de la situación financiero-patrimonial del acreditado y que la garantía de las operaciones analizadas son suelos (donde no existe constancia de que se haya producido el consiguiente desarrollo o construcción), concluimos favorablemente sobre la razonabilidad de la provisión de insolvencias registrada por BFA al 31 de diciembre.”

En definitiva, el grupo BFA/Bankia tenía acceso a la información imprescindible y relevante dada la condición de sociedad participada por el Grupo BFA/Bankia y podía acceder a la misma a la fecha de 31 de diciembre de 2010 con el objetivo de valorar el riesgo concedido.

### **INICIATIVAS INMOBILIARIAS FERROBUS, SA.**

En la información aportada el 9 de mayo de 2014, se hace constar un informe de la Auditoría Interna de Bankia acerca de la denominada “Operación de compraventa de acciones de Actividades Industriales Quart del Poblet”. La situación actual del expediente es la solicitud a Fiscalía de las diligencias de investigación practicadas a efectos de valorar el ejercicio de acciones civiles adicionales a las ejercitadas en el concurso de acreedores. El informe de Auditoría Interna especifica que:

- “Analizar el proceso de concesión y formalización de financiación a Ferrobús para la adquisición en 2007 a la sociedad Valencia Residencial (perteneciente al Grupo Gesfesa Valencia) del 26% de las acciones de la sociedad Quart por 15,5 Millones de euros. La operación se financia con una cuenta de crédito de 13 Millones de euros concedida por Bancaja, que se refinancia en 2010 mediante la conversión en préstamo. El pago de las acciones se efectúa desde una cuenta de crédito distinta de la concedida para financiar la operación de compraventa, a la que se van transfiriendo importes tanto desde esta última cuenta de crédito como desde la cuenta corriente en la que se abona el préstamo promotor”.
- “En la propuesta de la operación de compra de las acciones se expone que el cliente no aporta ninguna información consistente para garantizar la razonabilidad de la valoración de las acciones. Ni de acuerdo con la información de la propuesta, ni con aquella a la que se ha tenido acceso, parece que se disponga de una tasación del suelo propiedad de Quart en el momento de la solicitud de la operación, pese a que el propio suelo ya estaba financiado mediante un préstamo de 9,6 millones de euros concedido a Quart también por Bancaja.”
- No obstante, en junio de 2008, a petición de Quart, la Sociedad de Tasación TINSA elabora una tasación sobre “los derechos que resultarían de la aportación de 81.468,49 m<sup>2</sup> de suelo al sector, calculados tras aplicar las hipótesis planteadas”. Se trata de una tasación NO ECO que refleja un valor de 22,6 millones de euros (lo que supondría asignar un valor aproximado de 5,9 millones de euros al 26% de participación) y queda condicionada a los siguientes aspectos: i) Que las superficies reales coincidan con las utilizadas para valorar, ii) La aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento y gestión, que ratifiquen los parámetros urbanísticos del Informe.
- Con posterioridad, en octubre de 2011, se ha solicitado una tasación ECO a TINSA que valora la totalidad del suelo de Quart en 17,1 millones de euros (lo que supondría asignar

un valor aproximado de 4,4 millones de euros al 26% de participación), y que está supeditada a unas determinadas condiciones y advertencias.

- “El importe restante de los 13 millones de euros del crédito concedido para financiar la compra de las acciones (por importe de 185.000 euros, puesto que 12.750.000 euros y 65.000 euros se destinaron al pago de las acciones y de la comisión de apertura, respectivamente) se destina a otros fines distintos de los autorizados, entre otros, a atender los primeros vencimientos de los tres préstamos, entre ellos el préstamo promotor, mencionados en el cuadro anterior, por un importe total de 111.583,74 euros. “ (año 2007).

#### **De forma más concreta y en relación con la operación de refinanciación solicitada en 2010**

- En marzo de 2010, se concede una nueva operación de préstamo (nº 0961-5220488341) por importe de 13 MM euros a 36 meses con liquidación a vencimiento (en 2013) para la cancelación del crédito anterior.
- En la propuesta del analista **se da un OPINIÓN DESFAVORABLE**, dado que, “*el planteamiento efectuado, aunque resulta necesario por la cercanía de vencimiento del crédito indicado, adolece actualmente de viabilidad positiva para su futuro retorno y de garantías suficientes al efecto. Su eventual aprobación supondrá aplazar la problemática de esta inversión hasta el año 2013 sin otorgarle visos de realización satisfactoria a su vencimiento, más allá de la posibilidad de recabar entonces una (posible) garantía hipotecaria que, actualmente y a priori, sería notoriamente insuficiente...etc. Consideramos que se deberían aportar garantías adicionales, como mínimo la pignoración en regla de las participaciones representativas del 34% del capital social de Quart, propiedad de la titular”.*
- Pese a la valoración desfavorable emitida por el analista, de acuerdo con la información de la propuesta, *el Comité de Riesgos de Dirección General opinó favorablemente el 26.03.2010 y propuso al Consejo la operación.* El informe legal aportado sobre la citada operación concluye de la “existencia de una operación mercantil que reviste de un notable riesgo económico para la entidad concedente incumpliendo niveles razonables de prudencia y racionalidad”.

La auditoría de Bancaja de fecha diciembre de 2011 indica respecto al citado acreditado un conjunto de operaciones dudosas y subestandar de carácter promotor concedidas desde el ejercicio 2006.

La conclusión de la auditoría realizada por Deloitte en los estados de BFA a 31 de diciembre de 2011 indica que “en base a al análisis realizado de las posiciones mantenidas por el acreditado con BFA al 31 de diciembre de 2011, y considerando la negativa evolución de dichas posiciones, la negativa evolución de la situación financiero-patrimonial del acreditado, y el consiguiente descenso de valor de las garantías aportadas, consistentes en suelos, concluimos favorablemente sobre la razonabilidad de la provisión de insolvencias registrada por BFA a 31 de diciembre de 2011.”

En conclusión, el grupo BFA/Bankia tenía acceso a la información imprescindible y relevante y podía acceder a la misma a la fecha de 31 de diciembre de 2010, con el objetivo de valorar el riesgo concedido, dado el análisis individualizado efectuado por el auditor y el conjunto de operaciones significativas efectuadas antes del cierre del ejercicio 2010.



## **INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRÁNEOS, SL:**

Sociedad inmobiliaria participada por **Bankia Habitat (26,48%), Tenedora de Inversiones y Participaciones (29,49%), Valenciana de Inversiones Participadas (23,05%) y Manberor (20,98%)**. En la información remitida por la entidad el 9 de mayo de 2014 y dentro de las operaciones identificadas por el Grupo BFA/Bankia con indicios de actuaciones irregulares, y que se ha puesto en marcha el proceso de elaboración de los informes forenses destaca la citada mercantil. El citado documento denominado "Ficha Inversiones Resorts Mediterráneos, SL", donde se recogen las principales operaciones identificadas objeto de revisión, las cuales, totalizan un importe de 95,13 Millones de euros, siendo 79,50 Millones de euros operaciones cuya finalidad era "subrogación préstamos de POLARIS WORLD". Las fechas de concesión de las citadas operaciones son del ejercicio 2009. En la citada ficha se indica que asuntos van a ser objeto de investigación por el informe forense:

- Razonabilidad y elevada concentración de riesgos en la concesión de financiación a Polaris World. Condiciones en las que se produjeron las posteriores subrogaciones por parte de Inversiones en Resorts del Mediterráneo, así como la razonabilidad de la inversión en el capital de esta sociedad.

En la auditoría de **Bancaja de diciembre de 2011 respecto del citado cliente** indica que "riesgo subestándar 77 Millones de euros y normal 16 Millones de euros con provisión de 11 Millones de euros. Esta empresa se constituyó en abril de 2009 a raíz de los acuerdos alcanzados con el grupo Polaris para refinanciar su deuda. Participada por **Banco de Valencia 23%, Bancaja 26%**, Banco Popular 23% y Caja de Ahorros del Mediterráneo 28%. Tres préstamos que suman 33 Millones de euros para adquirir 234 viviendas. Sindicado de 34 Millones de euros para adquirir suelo. Crédito 16 Millones de euros para dar liquidez y comprar otros activos. Son todo subrogaciones de los riesgos de Polaris."

La conclusión de la auditoría realizada por Deloitte en los estados de BFA a 31 de diciembre de 2011 indica que "en base a al análisis realizado de las posiciones mantenidas por el acreditado con BFA al 31 de diciembre de 2011, y considerando la negativa evolución de dichas posiciones, la negativa evolución de la situación financiero-patrimonial del acreditado del acreditado, que la garantía de las operaciones analizadas son suelos, donde no existe constancia de que se haya producido el consiguiente desarrollo o construcción, concluimos favorablemente sobre la razonabilidad de la provisión de insolvencias registrada por BFA a 31 de diciembre de 2011."

En conclusión, el grupo BFA/Bankia tenía acceso a la información imprescindible y relevante dada su condición de sociedad participada y podía acceder a la misma a la fecha de 31 de diciembre de 2010, con el objetivo de valorar el riesgo concedido.

## **MARTINSA-FADESA, SA**

Sociedad inmobiliaria participada por **Bankia (Bancaja) en un porcentaje del 5,98%**. En la información remitida por la entidad el 9 de mayo de 2014 y dentro de las operaciones identificadas por el Grupo BFA/Bankia con indicios de actuaciones irregulares, y que se ha puesto en marcha el proceso de elaboración de los informes forenses destaca la citada mercantil. El citado documento denominado "Ficha Martinsa-Fadesa, SA", donde se recogen

las principales operaciones identificadas objeto de revisión, las cuales, totalizan un importe de **949,35 Millones de euros, siendo 875,82 Millones de euros operaciones cuya finalidad era la refinanciación de la deuda vinculada a la OPA efectuada por Mantinsa sobre Fadesa**. La otra operación objeto de revisión es la adquisición de unas fincas correspondientes a la Unidad de Ejecución 124 “Área de Centralidad” localizadas en Arganda del Rey. Los asuntos a analizar y revisar, son:

- “elevada exposición de riesgo por la concesión de operaciones relacionadas con la OPA sobre Fadesa”. Recordar que esta OPA se produjo en diciembre de 2007, y
- posible trato de favor”.

Según la auditoría de Caja Madrid del ejercicio 2010 respecto a este cliente señala que esta “en concurso desde julio de 2008. Dudoso con provisión 40%, sólo el 28% de la deuda tiene garantía real. Caja Madrid fue una de las entidades que más riesgo asumió en la financiación del proceso de fusión con Fadesa en diciembre de 2007.”

La auditoría de Bancaja a marzo de 2011 respecto al citado acreditado expresa “39 Millones de euros dudosos, provisión 100%, el auditor lo considera razonable en base a la situación financiero-patrimonial del acreditado”.

La auditoría de BFA a 31 de diciembre de 2011 indica “,,, impagados de antigüedad superior a un año. Fondos propios negativos y pérdidas continuadas.” La conclusión de la auditoría realizada por Deloitte en los estados de BFA a 31 de diciembre de 2011 indica que “en base a al análisis realizado de las posiciones mantenidas por el acreditado con BFA al 31 de diciembre de 2011, y considerando la negativa evolución de dichas posiciones (presentando impagados superior a un año), la negativa evolución de la situación financiero-patrimonial del acreditado ( declaración de concurso de acreedores, fondos propios negativos, pérdidas continuadas,,,) y que la garantía de las operaciones analizadas son suelos, donde no existe constancia de que se haya producido el consiguiente desarrollo o construcción, concluimos favorablemente sobre la razonabilidad de la provisión de insolvencias registrada por BFA a 31 de diciembre de 2011.”

En conclusión, el grupo BFA/Bankia tenía acceso a la información imprescindible y relevante de esta sociedad participada por el Grupo BFA/Bankia y podía acceder a la misma a la fecha de 31 de diciembre de 2010, con el objetivo de valorar el riesgo concedido, dado el análisis individualizado realizado por el auditor y el importe significativo y voluminoso del riesgo concedido.

### **PINAR HABITAT, S.L.**

Sociedad inmobiliaria cuyos accionistas son Grupo Empresarial Pinar, S.L. (50,00%) **Bankia Habitat, S.L. (antigua Bancaja Habitat) (50,00%)**. Dentro de las operaciones identificadas por los nuevos gestores con indicios de actuaciones irregulares y que se han puesto en marcha el proceso de elaboración de los informes forensic se incluye la citada mercantil. El documento denominado “Pinar Habitat, SL” recoge la operación identificada objeto de revisión, siendo su finalidad, revisar: la financiación de la compra de un suelo en Villanueva del Pítamo en Sevilla

por importe de 32,62 Millones de euros. Fecha de concesión fue el 12 de mayo de 2008. Tasación de importe 30 Millones de euros.

El documento elaborado por la auditoría interna indica que la “operación no tiene sentido económico”: se compró un suelo no urbano en el pueblo sevillano de Villanueva del Pitamo. Se financió un importe mayor que el propio valor de tasación (sin norma ECO). Se propone revisar: la razonabilidad económica de la operación y el porcentaje de financiación en relación al valor de tasación (Ltv). Tasación no ajustada a normativa ECO.”

**La auditoría de BFA a 31 de diciembre de 2011 en relación con el citado acreditado** indica “en base a al análisis realizado de las posiciones mantenidas por el acreditado con BFA al 31 de diciembre de 2011, y considerando la negativa evolución de dichas posiciones presentando retrasos generalizado en el pago de las cuotas, la negativa evolución de la situación financiero-patrimonial del acreditado, y que la garantía de las operaciones analizadas son suelos donde no existe constancia de que se haya producido el consiguiente desarrollo o construcción, concluimos favorablemente sobre la razonabilidad de la provisión de insolvencias registrada por BFA a 31 de diciembre de 2011.”

En conclusión, el grupo BFA/Bankia tenía acceso a la información imprescindible y relevante dada la condición de sociedad participada por el Grupo BFA/Bankia y podía acceder a la misma a la fecha de 31 de diciembre de 2010, con el objetivo de valorar el riesgo concedido.

## **ANEXO 2**

### **Ajuste sobre los Recursos Propios Consolidados del Grupo BFA/Bankia debido los compromisos de rentabilidad y liquidez asumidos con Caser asociados a emisiones del Grupo BFA. Operaciones irregulares**

#### **1ª) Introducción. Operaciones irregulares**

Dentro de la información aportada por el Grupo BFA/Bankia con fecha de 9 de mayo de 2014 y dentro del conjunto de las operaciones denominadas “comunicadas a la Dirección General de Seguros, FROB y Banco de España” se encuentra un informe elaborado por el Área de Auditoría Interna de Mercados y Corporativa relativo a que Caja Segovia, Ávila, Canarias y Rioja firmaron en su momento una serie de acuerdos de colaboración financiera con Caser, relativos a emisiones de participaciones preferentes y subordinadas de dichas Cajas que fueron suscritas por Caser para la cobertura de las provisiones matemáticas de determinados seguros comercializados a clientes de dichas Cajas.

El 05.10.12, Caser remitió un burofax a Bankia solicitando que, dentro de las medidas de gestión de instrumentos híbridos y deuda subordinadas del Grupo BFA a adoptar en el marco del RD-Ley 24/2012, no se incluya la posibilidad de dejar sin efecto las garantías de rentabilidad y liquidez que se recogen en los acuerdos firmados entre las Cajas y Caser. Asimismo, solicitó que se diera traslado de su comunicación a los representantes del FROB en nuestra Entidad.

El citado informe de Auditoría Interna después de verificar los compromisos y pactos existentes entre las señaladas Cajas y Caser, respecto a las participaciones preferentes y subordinadas emitidas por las mismas y suscritos por dicha compañía para la cobertura de las provisiones matemáticas generadas por la comercialización de determinados seguros de Caser entre clientes de las Cajas y examinar la razonabilidad de la exclusión como recursos propios computables de los instrumentos afectos a compromisos y pactos, describe que el trabajo se ha realizado utilizando como soporte la documentación disponible a 15.10.2012.

## **2ª) Hechos observados.**

El Informe detalla de forma exhaustiva las emisiones de participaciones preferentes y subordinadas afectadas por los citados compromisos con Caser indicando que: *“Determinadas emisiones preferentes y subordinadas de Caja Segovia, Ávila, Canarias y Rioja por un importe de 225 MM € (6 emisiones) tienen asociados compromisos formalizados de percepción por Caser de los flujos nominales de los cupones, que afectarían a la computabilidad como recursos propios de Grupo BFA de estas emisiones. Adicionalmente, 4 de estas emisiones por 145 MM € tienen formalizados compromisos de amortización anticipada en determinadas condiciones”*.

Los contratos firmados con Caser por las Cajas para estas 6 emisiones incluyen compromisos de remuneración de las cuentas corrientes en las que se instrumenta la liquidez de los acuerdos, y que, mediante su formulación contractual, aseguran a Caser la percepción de los flujos nominales de los cupones de las emisiones, con independencia de que éstos sean pagados por el emisor de los títulos y del saldo de las cuentas corrientes. El tenedor de los títulos (Caser) obtendría por tanto en cualquier caso el retorno del cupón nominal mediante un pacto no incluido en el folleto de la emisión, aun cuando otros tenedores de la misma emisión, o emisiones similares, no lo percibieran. Entendemos que este compromiso afectaría a la computabilidad de las emisiones como recursos propios, manifiesta expresamente el informe de Auditoría Interna. El detalle de las emisiones afectadas es el siguiente:

Caja	Tipo de emisión	Vencimiento	Nominal afecto Acuerdos Caser	Fecha Firma de los acuerdos
Caja Segovia	P.preferentes	Perpetua	40.000.000 *	08/01/2007
Caja Canarias	P.preferentes	Perpetua	50.000.000	20/12/2007
Caja Rioja	Obl.Subordinadas	03/12/2019	30.000.000	01/01/2010
Caja Avila	P.preferentes	Perpetua	35.000.000 *	01/12/2008
Caja Avila	Obl.Subordinadas	24/10/2018	30.000.000 *	01/12/2008
Caja Avila	Obl.Subordinadas	26/11/2018	40.000.000 *	01/12/2008
		<b>Suma nominal</b>	<b>225.000.000</b>	

Adicionalmente, **las 4 emisiones marcadas con asterisco en la tabla por un nominal total de 145 MM €** tienen asociado **un compromiso de amortización sujeto a la existencia previa de una cuenta de crédito** y por el que, cumplidas unas condiciones de importe y plazo de dichas cuentas, **la emisora deberá amortizar anticipadamente los títulos en cuestión**. En estos casos, la computabilidad de las emisiones como recursos propios se ve aún más cuestionada ya que el tenedor (Caser) podría obtener la amortización anticipada del nominal mediante un pacto no incluido en el folleto de emisión, de tal manera que dicha amortización no vendría dada por una decisión tomada única y exclusivamente por el emisor, sino debida al acaecimiento de determinadas circunstancias derivadas de la operativa.

Según correo del Director Adjunto de Intervención de 27.09.12, las 6 emisiones indicadas en este apartado no computarán como recursos propios a 30.09.12, indica el informe de Auditoría Interna que su opinión es correcta y coincidente con el Director Adjunto de Intervención.

De forma adicional, la Auditoría Interna indica que “determinadas emisiones preferentes y subordinadas de Caja Segovia y Canarias por un importe de 25 MM € (2 emisiones) pueden tener asociados compromisos de percepción por Caser de los flujos nominales de los cupones que afectarían a la computabilidad como recursos propios de Grupo BFA de estas emisiones

Para estas 2 emisiones no se ha podido obtener documentación soporte relativa a los compromisos y pactos firmados por las Cajas con Caser. Estas emisiones sí figuran en la comunicación remitida por Caser con el detalle de emisiones afectas a compromisos de rentabilidad y liquidez, por lo que es posible que los tengan, pero esto no ha podido ser verificado por Auditoría Interna.

Caja	Tipo de emisión	Vencimiento	Nominal afecto a Acuerdos con Caser
Caja Segovia	P. preferentes	Perpetua	15.000.000
Caja Canarias	Obl.Subordinadas	31/12/2019	10.000.000
		<b>Suma Nominal</b>	<b>25.000.000</b>

El correo del Director Adjunto de Intervención de 27.09.12 indicaba que estas 2 emisiones, que le fueron comunicadas como afectas a los compromisos, No computarán como recursos propios a 30.09.12. La opinión de Auditoría Interna es “razonable adoptar un criterio de prudencia y ajustar la cifra de recursos propios restando estas emisiones hasta que se hagan las gestiones de obtención de la documentación faltante que permitan verificar la existencia o no de los compromisos”.

Por último, el citado informe indica una última emisión de obligaciones subordinadas de “Caja Insular de Canarias con Isin ES0214983084, informada por Caser como asociada a **compromisos de percepción de los flujos nominales de los cupones por 2,87 MM €, que venció el 01.08.12**”.

### **3ª) Normativa aplicable. Circular 3/2008, de 22 de mayo del Banco de España sobre determinación y control sobre los recursos propios mínimos.**

La Norma Octava de la citada Circular del Banco de España fija como requisito para que determinados elementos computen como Recursos Propios el que “Ni el emisor ni cualquier empresa de su grupo económico podrán asegurar ni garantizar el importe desembolsado o la retribución, que tampoco podrán ser objeto de garantías, compromisos o acuerdo alguno que mejore jurídica o económicamente la prelación del potencial derecho de cobro”

Dado lo especificado por el informe de Auditoría Interna en estas emisiones Caser tiene **asegurado la percepción de los flujos nominales de los cupones de las emisiones mediante un pacto**, además, **no incluido en el folleto de emisión**, lo que significa que el resto de tenedores **de esas emisiones no disfrutan de ese pacto económico**, por lo que las citadas Cajas mejoran **económicamente la situación de Caser**, lo que va en contra de la indicada Norma Octava.

Además, en 4 de ellas atribuyen un compromiso de amortización para Caser, y por el que cumplidas unas condiciones de importe y plazo, las Cajas deben amortizar anticipadamente los títulos en cuestión, de forma añadida, todo esto, es contrario al computo como Recursos

Propios de las citadas emisiones, ya que estos títulos no **“No podrán contener cláusulas de rescate, reembolso o amortización anticipada a opción del tenedor (Caser ).”**