

**Informe de los miembros
del Consejo de Administración de
ALCORA, AGRUPACIÓN SOCIAL, S.A.
sobre el Proyecto Común de Fusión**

ENTRE

ALCORA, AGRUPACIÓN SOCIAL, S.A.
(Sociedad absorbida)

Y

AGRUPACIÓN SOCIAL BURJASOT, S.A.
(Sociedad absorbida)

Y

CULTURAL INCA, S.A.
(Sociedad absorbente)

Madrid, veinticinco de mayo de 2023

Los Consejos de Administración de **ALCORA, AGRUPACIÓN SOCIAL, S.A., AGRUPACIÓN SOCIAL BURJASOT, S.A. y CULTURAL INCA, S.A.**, han redactado y suscrito el 25 de mayo de 2023 el Proyecto Común de Fusión relativo a la fusión por absorción entre **AGRUPACIÓN SOCIAL BURJASOT, S.A.** (sociedad absorbida) y **ALCORA, AGRUPACIÓN SOCIAL, S.A.** (sociedad absorbida) y **CULTURAL INCA, S.A.** (sociedad absorbente).

Copia del Proyecto Común de Fusión se adjunta al presente informe.

Conforme a lo establecido en el artículo 33 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de Sociedades Mercantiles (en adelante, LME), el Consejo de Administración de **ALCORA, AGRUPACIÓN SOCIAL, S.A.** elabora el presente informe sobre el Proyecto Común de Fusión.

El Proyecto Común de Fusión es jurídicamente correcto, se ha formulado conforme a los requisitos previstos en la LME y se someterá a la aprobación de las respectivas juntas generales, según lo establecido en el artículo 40 LME.

I. Justificación de la fusión

Con carácter previo, las sociedades participantes en la fusión son:

ALCORA, AGRUPACIÓN SOCIAL, S.A. (en adelante, “**ALCORA**”) con domicilio social en C/ Zurbano, 76, 1º (28010 MADRID), NIF A-50469592, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-567914, tomo 31558, folio 33. Tiene como objeto social la adquisición y construcción de fincas urbanas, para su explotación en forma de arriendo, dirigido principalmente a quienes fomentan el desarrollo de actividades formativas y culturales. Para el desarrollo de su actividad explota en régimen de arrendamiento un inmueble sito en C/ Valle de la Ballestera 32, 46015, Valencia (Valencia).

AGRUPACIÓN SOCIAL BURJASOT, S.A. (en adelante, “**BURJASOT**”), con domicilio social en C/ Zurbano, 76, 1º (28010 MADRID), NIF A-50370717, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M570325, tomo 31696, folio 139. Se dedica fundamentalmente a la adquisición y construcción de fincas urbanas, para su explotación en forma de arriendo, dirigido principalmente a quienes fomentan el desarrollo de actividades formativas y culturales. Tiene en propiedad un inmueble situado, en Avda. Burjasot 43, 46009, Valencia (Valencia), así como una plaza de garaje del mismo edificio. Sobre este inmueble hay en vigor un contrato de arrendamiento de vivienda.

CULTURAL INCA, S.A. (en adelante, “**INCA**”), con domicilio social en C/ Zurbano, 76, 1º (28010 MADRID), NIF A-07740020, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-00570362, tomo 31698, folio 079. Tiene por objeto social fomentar actividades culturales, benéficas, formativas y asistenciales proporcionando a las entidades culturales que desarrollen estas actividades, en arrendamiento o mediante otra forma contractual admitida en derecho, bienes de su propiedad. Su actividad se concreta en la explotación mediante arrendamiento del inmueble sito en C/ Angels 6, C.P. 07003, Palma (Islas

Baleares). Actualmente, hay tres contratos de arrendamiento sobre el inmueble, dos destinados a vivienda y uno a local de una asociación.

Según se indica en el Proyecto Común de Fusión, los motivos que la justifican, desde un punto de vista económico y organizativo, son los siguientes:

- a) Unificar y centralizar en una sola entidad la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles por cuenta propia, logrando una gestión más eficaz y simplificada, con menores costes de estructura para obtener una mayor eficacia y rentabilidad del negocio.
- b) Simplificación operativa pues únicamente habrá una sociedad cuyo objeto social será entre otros, la actividad de alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia que ahora son propiedad de ALCORA y BURJASOT.
- c) Ahorro de costes generales y administrativos ya que, al existir una sola razón social, solo habría una contabilidad, reduciéndose considerablemente las obligaciones tributarias, mercantiles, blanqueo de capitales y de protección de datos.
- d) Reforzamiento del balance patrimonial que supondrá una mayor solvencia y capacidad financiera en la sociedad beneficiaria de la fusión y que permitiría acceso al endeudamiento con entidades de crédito y mayor capacidad para negociar mejores condiciones de financiación.

II. Aspectos jurídicos del Proyecto Común de Fusión.

La pretendida fusión consiste en una fusión por absorción en la que las sociedades absorbidas son ALCORA y BURJASOT, y la sociedad absorbente es INCA.

Se trata del supuesto de fusión por absorción regulado en el art. 23.2 LME. En consecuencia, INCA adquirirá por sucesión universal los patrimonios de ALCORA y BURJASOT, que se extinguirán sin previa liquidación, aumentando el capital social de INCA, en la cuantía que se indica en el Proyecto Común de Fusión.

Los socios de las dos sociedades absorbidas se integrarán en la sociedad absorbente recibiendo el número de acciones proporcional a su respectiva participación en las sociedades absorbidas, según el tipo de canje establecido en el Proyecto Común de Fusión.

La sociedad absorbente (INCA) no modificará sus Estatutos Sociales excepto el artículo sobre el capital social.

Las menciones exigidas por el artículo 31 LME para el contenido mínimo del Proyecto Común de Fusión se encuentran recogidas adecuadamente a lo largo de todos los apartados del Proyecto Común de Fusión.

Conforme se indica en el Proyecto Común de Fusión, las sociedades se acogen al régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de

domicilio social de una sociedad europea o de una sociedad cooperativa europea de un estado miembro a otro de la Unión Europea regulado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. La sociedad absorbente, INCA, comunicará la operación de fusión a los órganos competentes de la Administración Tributaria dentro del plazo de tres meses siguientes a la fecha de inscripción en el Registro Mercantil adjuntado a dicha comunicación copia de la escritura pública en que se documente la operación, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 89.1 de la citada Ley 27/2014 y los artículos 48 y siguientes de su Reglamento aprobado mediante Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.

Los administradores de las tres sociedades participantes en la fusión formularon el 21 de diciembre de 2022 un Proyecto Común de Fusión de las mismas sociedades y con el mismo esquema, que fue depositado en el Registro Mercantil de Madrid el 25 de enero de 2023. El 7 de febrero de 2023 se solicitó al mismo Registro el nombramiento de un único experto independiente para que emitiera un único informe sobre el Proyecto Común de Fusión a los efectos del art. 34 LME.

El experto independiente emitió su informe el 17 de abril pasado en el que se concluía lo siguiente:

- (i) que el método de valoración era adecuado, pero los valores obtenidos NO se ajustaban a un valor razonable y, por tanto, el tipo de canje fijado NO estaría justificado, y
- (ii) que el patrimonio aportado por las sociedades absorbidas era igual, al menos, al importe del aumento de capital de la sociedad absorbente.

Por este motivo, los administradores de las tres sociedades, después de comparar los criterios de valoración, han decidido formular un nuevo Proyecto Común de Fusión acorde con las valoraciones del experto independiente, que es el que se formula en el nuevo Proyecto Común de Fusión.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 34 LME se solicitará al Registrador mercantil de Madrid la designación del mismo experto independiente que elaboró el anterior informe para la elaboración de un único informe sobre el nuevo Proyecto Común de Fusión, cumpliendo la normativa correspondiente.

III. Aspectos económicos del Proyecto Común de Fusión

Según se indica en el Proyecto Común de Fusión, a los efectos del artículo 36 LME, el balance de fusión de cada una de las sociedades que se fusionan corresponde al cerrado a fecha de 31 de diciembre de 2022, cuya elaboración ha seguido los mismos métodos y criterios de presentación del último balance anual. Dichos balances serán sometidos a la aprobación de las respectivas juntas generales con carácter previo al acuerdo de fusión.

Según el Proyecto Común de Fusión la fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables, de acuerdo con la norma de registro y valoración número 19ª de la segunda

parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, será la de celebración de la junta de accionistas de las sociedades ALCORA y BURJASOT (absorbidas).

IV. Tipo de canje y dificultades de valoración

El Proyecto Común de Fusión establece los siguientes tipos o ecuaciones de canje:

(i) a los socios de BURJASOT una acción de INCA por cada 0,890649413 acciones de BURJASOT, y

(ii) a los socios de ALCORA una acción de INCA por cada de 0,843570834 acciones de ALCORA.

Además, se prevé una compensación total en dinero para los accionistas de ALCORA de 7,62 euros que es el resultado de multiplicar el valor real de una acción de INCA (7,75.-€) por el diferencial de valor existente entre en número de acciones a emitir con decimales de INCA (126.203,98399) y sin decimales (126.203). Y esta compensación en dinero se abonará a los accionistas de ALCORA en función de su porcentaje de participación en la Sociedad ALCORA.

Además, se prevé una compensación total en dinero para los accionistas de BURJASOT de 4,51 euros que es el resultado de multiplicar el valor real de una acción de INCA (7,75.-€) por el diferencial de valor existente entre el número de acciones a emitir de INCA con decimales (142.592,58253) y sin decimales (142.592). Y esta compensación en dinero se abonará a los accionistas de BURJASOT en función de su porcentaje de participación en la Sociedad BURJASOT.

Estas compensaciones en dinero para ajustar el tipo de canje no exceden del diez por ciento del valor de las acciones atribuidas, cumpliéndose lo establecido en el art. 25.2 LME.

El tipo de canje de la fusión recoge el acuerdo entre los Consejos de Administración de las tres sociedades intervinientes, en el momento de la firma del Proyecto Común de Fusión, sobre el valor real del patrimonio de cada una de ellas.

Para la valoración del patrimonio de las tres sociedades participantes en la fusión, se ha tomado como referencia el valor teórico contable de las acciones de las sociedades con los valores recogidos en los balances de fecha 31 de diciembre de 2022, corregidos por las plusvalías latentes de sus inmuebles determinadas conforme a tasaciones solicitadas al efecto, pues el resto de activos y pasivos figuran contabilizados a su valor razonable, todo ello según el siguiente detalle:

CONCEPTOS	ALCORA	BURJASOT	INCA	TOTAL
VALOR NOMINAL	6,01	6,01	6,01	
Nº ACCIONES	106.462	127.000	329.033	
Nº DE ACCIONISTAS	101	83	181	
VNC INMUEBLE	601.867,14	661.953,91	1.597.976,56	2.861.797,61
TOTAL ACTIVO	651.369,91	678.913,33	1.622.157,11	2.952.440,35
CAPITAL SOCIAL	639.836,62	763.270,00	1.977.488,33	3.380.594,95
PATRIMONIO NETO	649.496,15	677.507,07	1.619.384,24	2.946.387,46
TOTAL PASIVO	1.873,76	1.406,26	2.772,87	6.052,89
VALOR TASACIÓN INMUEBLES	930.271,14	1.089.335,16	2.528.126,89	4.547.733,19
PLUSVALÍAS LATENTES	328.404,00	427.381,25	930.150,33	1.685.935,58
VALOR SOCIEDAD	977.900,15	1.104.888,32	2.549.534,57	4.632.323,04
VALOR REAL POR AC.	9,19	8,70	7,75	

Respecto al valor al que se registrarán los activos y pasivos de ALCORA y BURJASOT en la contabilidad de INCA se debe señalar que, al ser de aplicación la norma de registro y valoración número 19ª de la segunda parte del Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, referente a combinaciones de negocios, todos los activos adquiridos y todos los pasivos asumidos se valorarán por su valor razonables en la fecha de adquisición pues dichos valores se han podido determinar con suficiente fiabilidad.

Los Consejos de Administración de cada sociedad han evaluado satisfactoriamente la razonabilidad del tipo de canje para su sociedad y sus accionistas.

La aplicación de este criterio de valoración a la fusión proyectada arroja como resultado el tipo de canje expresado al principio del presente apartado. Como consecuencia del tipo de canje, INCA, que actualmente tiene un capital social de UN MILLÓN NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (1.977.488,33.-€) totalmente suscrito y desembolsado, dividido en 329.033 acciones al portador de SEIS EUROS CON UN CÉNTIMO (6,01.-€) de valor nominal cada una, números 1 al 329.033, ambos inclusive, lo aumentará en la cantidad de lo aumentará en la cantidad de UN MILLÓN SEISCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS NOVENTA Y CINCO CÑENTIMOS (1.615.457,95.-€), con una prima de emisión de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO EUROS TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (467.318,38.-€), mediante la emisión y puesta en circulación de 268.795 acciones al portador de valor nominal SEIS EUROS Y UN CÉNTIMO (6,01.-€) cada una, con una prima de emisión de UN EURO COMA SIETE TRES OCHO CINCO SEIS SIETE NUEVE OCHO SEIS (1,738567986.-€), números 329.034 a 597.828, ambos inclusive. La redacción del nuevo artículo de los Estatutos

Sociales sobre el capital social quedará redactado de la siguiente manera, según figura en el Proyecto Común de Fusión:

“ARTÍCULO 5º.- El capital social se fija en la cantidad de TRES MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS VEINTIOCHO CÉNTIMOS (3.592.946,28.-€) encontrándose totalmente suscrito y desembolsado, dividido y representado por 597.828 acciones ordinarias, al portador, de SEIS EUROS CON UN CÉNTIMO (6.01.-€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 597.828, ambos inclusive”.

El tipo de canje se podía haber calculado según otras metodologías de valoración como la capitalización de beneficios de ejercicios anteriores, el descuento de flujos futuros de caja, la valoración de opciones, etc. Los administradores, debido a la naturaleza inmobiliaria de la mayor parte de los activos de las sociedades participantes en la fusión y a la evolución de los resultados de sus últimos ejercicios, han tomado como criterio de valoración el indicado en los párrafos anteriores (valor teórico contable corregido por las plusvalías latentes), por ser el más adecuado y razonable según los estándares de valoración de empresas. El experto independiente que valoró el anterior Proyecto Común de Fusión confirmó que esta metodología de valoración es correcta, pero que la valoración de los inmuebles no era coherente y por este motivo se han utilizado las tasaciones de dicho experto independiente.

En cuanto a la adjudicación de las acciones a los socios de las dos sociedades absorbidas, respecto a los “picos” o sobrantes que resulten de las operaciones aritméticas, se ha decidido redondear a la baja el número de acciones nuevas a emitir (268.795) y la adjudicación de nuevas acciones a los socios se realizará redondeando al alza cuando el resultado sea igual o superior a cinco décimas y a la baja cuando el resultado sea inferior a cinco décimas.

Respecto al procedimiento de canje de las acciones, según se indica en el Proyecto Común de Fusión dentro del plazo de tres meses a contar desde la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura notarial de fusión se procederá, en el domicilio social, a canjear a los socios de ALCORA y BURJASOT, los títulos representativos de las antiguas acciones (que se anularán y destruirán) por los nuevos títulos emitidos por INCA en la proporción anteriormente indicada y se hará entrega de la compensación dineraria.

V. Implicaciones de la fusión para los socios, acreedores y trabajadores.

1. Las implicaciones de la fusión para los socios.

Los accionistas de ALCORA, como consecuencia de la fusión, dejarán de serlo, pasando a ser accionistas de INCA, mediante la atribución de acciones de esta última en proporción a su respectiva participación, según el tipo de canje fijado, siendo titulares de los mismos derechos y obligaciones de los que son titulares los accionistas de INCA. Adicionalmente y a los exclusivos efectos fiscales, las acciones adquiridas de INCA conservan en los nuevos socios de INCA la misma fecha y valor de adquisición en la que lo fueron de la sociedad ALCORA.

Los accionistas de BURJASOT, como consecuencia de la fusión, dejarán de serlo, pasando a ser accionistas de INCA, mediante la atribución de acciones de esta última en proporción a su respectiva participación, según el tipo de canje fijado, siendo titulares de los mismos derechos y obligaciones de los que son titulares los accionistas de INCA. Adicionalmente y a los exclusivos efectos fiscales, las acciones adquiridas de INCA conservan en los nuevos socios de INCA la misma fecha y valor de adquisición en la que lo fueron de la sociedad BURJASOT.

2. Las implicaciones de la fusión para los acreedores.

No serán relevantes las implicaciones de la fusión para los acreedores dada la solvencia de las tres sociedades que participan en la fusión, cuyos patrimonios pueden hacer frente a los acreedores. Las obligaciones asumidas por ALCORA y BURJASOT con anterioridad a la fusión, permanecerán inalteradas. Por su parte, las relaciones jurídicas de ALCORA y BURJASOT con sus acreedores se mantendrán vigentes, aunque cambiará su titular, que será INCA. Por lo tanto, esta última sociedad se convierte en la parte deudora en las obligaciones que ALCORA y BURJASOT hubieran contraído con sus acreedores.

No obstante lo anterior, los acreedores cuyos créditos hubieran nacido antes de la fecha de la publicación de Proyecto Común de Fusión, podrán ejercitar su derecho de oposición en las condiciones y términos regulados en la LME.






3. Las implicaciones de la fusión para los trabajadores y eventual impacto de género.

Ninguna de las sociedades tiene contratados trabajadores. En relación al empleo no se prevén cambios respecto a la situación actual.

No está prevista una modificación en la estructura del órgano de administración de la sociedad absorbente desde el punto de vista de su distribución por género. Tampoco está prevista una variación en la responsabilidad social de las mercantiles que se fusionan.

El presente informe ha sido elaborado y aprobado por unanimidad de los miembros del Consejo de Administración de ALCORA, AGRUPACIÓN SOCIAL, S.A.

En Madrid, a 25 de mayo de 2023.

 Dª Mª Ángeles Clara Pérez de Benedicto <i>Presidenta</i>	 Dª Catalina Isasi Rovira <i>Vicepresidenta</i>
 Dª Teresa Villar Amigó <i>Secretaria</i>	 Dª Carmen Tomás Bernat <i>Vocal</i>
 Dª Isabel Torres Moliner <i>Vocal</i>	

