



INFORME DE VALORACIÓN ECONÓMICA
Informe especial sobre tipo de canje de participaciones de empresa y sobre el patrimonio que se aporta.
Aportaciones no dinerarias a Sociedades de Capital.

Empresa CULTURAL INCA S.A.
Solicitud de Registro Mercantil de Madrid.

CONTENIDO

1. SOLICITANTE	3
2. FINALIDAD	3
3. OBJETO	3
4. ANTECEDENTES DEL INFORME	3
5. OBJETO SOCIAL Y DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN	5
6. DOCUMENTACIÓN APORTADA.....	7
7. ANÁLISIS SOBRE LOS MÉTODOS PARA ESTABLECER EL TIPO DE CANJE SEGUIDOS POR LOS ADMINISTRADORES.....	7
7.1. DETERMINACIÓN DEL TIPO DE CANJE EN EL PROCESO DE ABSORCIÓN	8
7.2. VALORACION DE ACCIONES DE LAS EMPRESAS	9
7.2.1. EMPRESA 1	9
7.2.2. EMPRESA 2	10
7.2.3. EMPRESA 3	10
7.3. CONTRASTE DEL TIPO DE CANJE	11
7.4. DICTAMEN SOBRE EL TIPO DE CANJE	11
8. DETERMINACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO APORTADO.....	12
9. DETERMINACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO APORTADO.....	12
10. RESUMEN DE CONCLUSIONES.....	13
11. CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS Y OBSERVACIONES	14
12. LÍMITES Y CONDICIONES DEL INFORME.....	15
13. DOCUMENTACION ANEJA	16

1. SOLICITANTE

Solicitante: CULTURAL INCA S.A.
CIF: A-07740020.
Domicilio: Calle Zurbano, 76 – Piso 1º, Código postal 28010 de Madrid (Madrid).
Prescriptor: Registro Mercantil de Madrid.

2. FINALIDAD

FINALIDAD. Aportaciones no dinerarias a Sociedades de Capital (incl. SOCIMIS) (FIN.07).

Informe especial para comprobar si, en el proyecto de fusión que se describirá, el tipo de canje de participaciones de empresa está bien justificado y sobre si el patrimonio aportado es igual, al menos, al importe del aumento de capital de la sociedad absorbente.

El informe NO se ha realizado de acuerdo con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras" y disposiciones posteriores, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la norma.

3. OBJETO

EUROVALORACIONES, S.A. ha sido designada por el Registro Mercantil de Madrid experto independiente para la elaboración de un único informe de acuerdo con los requisitos de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles en su artículo 34 sobre si los métodos seguidos por los administradores para establecer el tipo de canje de las participaciones de la empresa que se extinguen son adecuados, con expresión de los valores a los que conducen manifestando si el tipo de canje está justificado y sobre si el patrimonio aportado por la sociedad que se extingue es igual, al menos, al importe del aumento de capital de la sociedad absorbente en el proyecto común de fusión formulado por las sociedades que se describirán.

Para el análisis de los inmuebles que se aportan al capital, se ha realizado valoración actualizada mediante informe de tasación de esta misma empresa, informes que siguen los requisitos de la mencionada Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo.

Para obtener las conclusiones del informe se han seguido técnicas económicas generalmente aceptadas.

4. ANTECEDENTES DEL INFORME

Existencia de vínculos materiales actuales, futuros o anteriores.

No existen vínculos materiales con el cliente.

Estatus del valorador.

El economista declara que actúa en calidad de experto, externo al cliente e independiente.

Antecedentes de los hechos legales y justificación del informe a realizar.

El Registro de la Propiedad de Madrid se pone en contacto con la empresa Eurovaloraciones SA para que se realice un informe que haga cumplir el artículo 34 "Informe de expertos sobre el proyecto de fusión" de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

De esta forma, cuando alguna de las sociedades que participen en la fusión sea anónima o comanditaria por acciones, los administradores de cada una de las sociedades que se fusionan deberán solicitar del registrador mercantil correspondiente al domicilio social el nombramiento de uno o varios expertos independientes y distintos, para que, por separado, emitan informe sobre el proyecto común de fusión.

El informe deberá estar dividido en dos partes:

- Métodos seguidos por los administradores para establecer el tipo de canje de las acciones, participaciones o cuotas de los socios de las sociedades que se extinguen, explicación sobre si esos métodos son adecuados y manifestar la opinión de si el tipo de canje está justificado
- Opinión de si el patrimonio aportado por las sociedades que se extinguen es igual, al menos, al capital de la nueva sociedad o al importe del aumento del capital de la sociedad absorbente.

Normativa aplicable.

Artículo 34. Informe de expertos sobre el proyecto de fusión.

1. Cuando alguna de las sociedades que participen en la fusión sea anónima o comanditaria por acciones, los administradores de cada una de las sociedades que se fusionan deberán solicitar del registrador mercantil correspondiente al domicilio social el nombramiento de uno o varios expertos independientes y distintos, para que, por separado, emitan informe sobre el proyecto común de fusión.

No obstante lo anterior, los administradores de todas las sociedades que se fusionan a que se refiere el apartado anterior podrán pedir al registrador mercantil que designe uno o varios expertos para la elaboración de un único informe. La competencia para el nombramiento corresponderá al registrador mercantil del domicilio social de la sociedad absorbente o del que figure en el proyecto común de fusión como domicilio de la nueva sociedad.

2. Los expertos nombrados podrán obtener de las sociedades que participan en la fusión, sin limitación alguna, todas las informaciones y documentos que crean útiles y proceder a todas las verificaciones que estimen necesarias.

3. El informe del experto o de los expertos estará dividido en dos partes: en la primera, deberá exponer los métodos seguidos por los administradores para establecer el tipo de canje de las acciones, participaciones o cuotas de los socios de las sociedades que se extinguen, explicar si esos métodos son adecuados, con expresión de los valores a los que conducen y, si existieran, las dificultades especiales de valoración, y manifestar la opinión de si el tipo de canje está o no justificado; y en la segunda, deberá manifestar la opinión de si el patrimonio aportado por las sociedades que se extinguen es igual, al menos, al capital de la nueva sociedad o al importe del aumento del capital de la sociedad absorbente.

4. El contenido del informe del experto o de los expertos sobre el proyecto de fusión estará integrado únicamente por la segunda parte cuando, en todas las sociedades que participen en la fusión, así lo hayan acordado todos los socios con derecho de voto y, además, todas las personas que, en su caso, según la ley o los estatutos sociales, fueran titulares de ese derecho.

5. OBJETO SOCIAL Y DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

SOCIEDAD ABSORBENTE

DENOMINACIÓN EMPRESA: CULTURAL INCA, S.A.

CIF: A-07740020.

DOMICILIO SOCIAL: Calle Zurbano nº76, Planta 1ª – C. Postal 28010 en Madrid (Madrid).

OBJETO SOCIAL: Fomentar actividades culturales, benéficas, formativas asistenciales proporcionando a las entidades que desarrollen estas actividades, en esto o mediante otra forma contractual admitida en derecho, bienes de su propiedad.

ACTIVIDAD SOCIAL: CNAE 6820: Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Adquisición y construcción de inmuebles para su explotación mediante arrendamiento.

SIC: 6531 - Agencias inmobiliarias, administradores de fincas.

DIRECCIÓN ACTIVIDAD: Edificio en Calle Angels, nº6 en Palma de Mallorca (Islas Baleares).

DESCRIPCIÓN INMUEBLE: Edificio residencial destinado al alquiler.

EMPRESAS ABSORBIDAS

DENOMINACIÓN EMPRESA: AGRUPACIÓN SOCIAL BURJASOT, S.A.

CIF: A-50370717.

DOMICILIO SOCIAL: Calle Zurbano nº76, Planta 1ª – C. Postal 28010 en Madrid (Madrid).

OBJETO SOCIAL: Adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo, dirigido a quienes fomenten el desarrollo de actividades formativas y culturales.

ACTIVIDAD SOCIAL: CNAE 6820: Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Adquisición y construcción de inmuebles para su explotación mediante arrendamiento.

SIC: 6531 - Agencias inmobiliarias, administradores de fincas.

DIRECCIÓN ACTIVIDAD: Vivienda en Avenida Burjasot nº43 de Valencia (Valencia).

DESCRIPCIÓN INMUEBLE: Vivienda en edificio residencial destinado al alquiler.

DENOMINACIÓN EMPRESA: ALCORA, AGRUPACIÓN SOCIAL, S.A.

CIF: A-50469592.

DOMICILIO SOCIAL: Calle Zurbano nº76, Planta 1ª – C. Postal 28010 en Madrid (Madrid).

OBJETO SOCIAL: Adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo.

ACTIVIDAD SOCIAL: CNAE 6820: Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Adquisición y construcción de inmuebles para su explotación mediante arrendamiento.

SIC: 6531 - Agencias inmobiliarias, administradores de fincas.

DIRECCIÓN ACTIVIDAD: Vivienda en Calle Valle de la Ballesta nº32 de Valencia (Valencia).

DESCRIPCIÓN INMUEBLE: Vivienda en edificio residencial destinado al alquiler.

INMUEBLES DE LAS SOCIEDADES

INMUEBLE SOCIEDAD CULTURAL INCA SA:

Según tasación de esta misma empresa, con número 08040/2023 y fecha 09/03/2023, su valor de mercado es 2.528.126,89 €.

El inmueble se compone de planta semisótano destinada a garaje, gimnasio, sala de lectura, salitas, dos estancias multiusos y dos aseos. Planta baja, donde se ubica el patio con acceso desde calle Santa Magdalena 5 y el vestíbulo con acceso desde calle dels Angels 6, y varias escaleras que dan acceso al entresuelo y planta primera, que se componen de varias habitaciones con baño así como espacios comunes y oratorio por planta. Planta segunda con pequeña estancia / buhardilla y azotea. El inmueble dispone de ascensor que comunica todas las plantas.

En total y entre las plantas entresuelo, primera y segunda dispone de 17 habitaciones, 16 baños, 3 aseos, 2 cocinas, 2 comedores, oratorio, 2 plancheros y varias estancias de usos múltiples.

INMUEBLE AGRUPACIÓN SOCIAL BURJASOT, S.A.:

Según tasación de esta misma empresa, con número 08042/2023 y fecha 24/02/2023, su valor de mercado es 1.089.335,16 €.

Vivienda en edificio (dúplex) distribuida en 2 vestíbulos, paso, distribuidor, 2 salones, comedor, 15 dormitorios, 8 baños, 3 aseos, cocina, terraza descubierta, Oratorio, Planchero, 3 Salita.

Anejos: Existe un garaje no vinculado identificado con el número 7 en la planta sótano 1.

INMUEBLE ALCORA, AGRUPACIÓN SOCIAL, S.A.:

Según tasación de esta misma empresa, con número 08041/2023 y fecha 24/02/2023, su valor de mercado es 930.271,14 €.

Vivienda dúplex en edificio distribuida en 2 vestíbulos, paso, distribuidor, salón, comedor, 15 dormitorios, 13 baños, 2 aseos, cocina, 13 terrazas cubiertas, 3 Salita, Oratorio, Planchero.

Reforma mínima del inmueble realizada en el año 2022, destinada a mejorar las condiciones de habitabilidad del mismo, consistente en la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, de: fontanería y sanitarios, revestimientos horizontales/verticales baño/s.

6. DOCUMENTACIÓN APORTADA

- Certificación catastral de cada uno de los inmuebles que tiene cada una de las empresas participantes en el proyecto de fusión.

- Notas simples de cada uno de estos mismos inmuebles.

- Planos de distribución de cada uno de estos mismos inmuebles.

- Contratos de arrendamiento y recibos de alquiler de cada uno de los inmuebles.

- Informes de valoración de Euroval, que ha utilizado todo lo anterior.

- Proyecto común de fusión de 25/05/2023 entre Cultura Inca SA (sociedad absorbente) y Agrupación Social Burjasot SA (sociedad absorbida) y Alcora, Agrupación Social SA (sociedad absorbida).

- Informes de los miembros del Consejo de Administración de cada una de las empresas participantes sobre el proyecto común de fusión anterior.

- Depósito de cuentas anuales PYMES de cada una de las empresas de los años 2019, 2020 y 2021. Así como los balances de situación y cuenta de pérdidas y ganancias utilizados en el proyecto de fusión a fecha 31 de diciembre de 2022.

De acuerdo con el proyecto de fusión registrado, la fusión se realizará mediante la absorción de Agrupación Social Burjasot SA y Alcora, Agrupación Social SA por Cultural Inca SA, con extinción, por disolución sin previa liquidación de las dos primeras y transmisión en bloque de todo su patrimonio a la segunda, que adquirirá, por sucesión universal la totalidad de los derechos y obligaciones de estas empresas. Cultural Inca aumentará su capital social en la cuantía que se indica y que tiene que ver con el patrimonio neto de las dos empresas absorbidas.

7. ANÁLISIS SOBRE LOS MÉTODOS PARA ESTABLECER EL TIPO DE CANJE SEGUIDOS POR LOS ADMINISTRADORES

Se advierte explícitamente que esta valoración es exclusivamente económica y no técnica y bajo la hipótesis que se consideran concedidos todos los permisos y licencias necesarias para el inicio y continuidad de la actividad.

Este informe no es una propuesta para invertir o desinvertir en el negocio valorado, y no toma en consideración

A continuación, se detalla la determinación del tipo de canje seguido por las mercantiles y posteriormente se contrastan los valores empleados para finalmente determinar si los métodos son los adecuados y el tipo de canje está justificado.

El tipo de canje en una fusión es el resultado de una negociación entre las dos entidades implicadas y refleja un acuerdo sobre la valoración económica de cada una de ellas y que debe establecerse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la LME sobre el valor real de los patrimonios respectivos. Por ello es necesario en primer lugar la determinación del valor económico de ambas mercantiles.

Toda determinación de valor implica incertidumbre, incertidumbre en cuanto a rendimientos futuros, precios, rentas, costes, legislación, tipos impositivos, coyuntura económica, etc... Consecuentemente, en este informe la determinación del valor de ambas mercantiles está sujeta a incertidumbre, especialmente en lo que se refiere a las valoraciones de los inmuebles.

Debido al tipo de empresas que son – empresas patrimoniales que contienen un único inmueble destinado al alquiler y que han sido valorados con base de valor de mercado – la valoración de cada una de las empresas se realizará por el método estático, es decir, mediante el análisis del balance de situación de cada una de ellas.

De esta forma, se realizará la valoración de cada empresa y se determinará el tipo de canje en función de dicha valoración, que estará plenamente caracterizada y condicionada por la valoración de los inmuebles.

De hecho, esta es la misma metodología de valoración de empresa que adopta el Proyecto de Fusión aportado ya que se dice "El tipo de canje ha sido establecido sobre la base de los valores razonables de los patrimonios de las respectivas sociedades con relación al capital social. En este sentido, dada la evolución de los resultados de las sociedades intervinientes en la fusión durante los últimos ejercicios, los órganos de administración han decidido utilizar como criterio de valoración el valor teórico contable de las acciones de las sociedades calculado con los valores recogidos en los Balances de fusión de fecha 30 de septiembre de 2022, que han seguido los mismos métodos y criterios de presentación de los últimos balances anuales, corregido por las plusvalías latentes existentes en los activos de las sociedades. Estas plusvalías se localizan en los inmuebles de las tres sociedades participantes en la fusión por absorción".

7.1. DETERMINACIÓN DEL TIPO DE CANJE EN EL PROCESO DE ABSORCIÓN

De acuerdo con la información recabada de las tres mercantiles, en especial de los informes de valoración de los inmuebles, de las cuentas anuales y los informes del consejo de administración sobre el proyecto común de fusión por absorción y el proyecto de fusión registrado, se realiza el análisis del tipo de canje adoptado.

Conforme a las exigencias de la mención 2ª del artículo 31 de la LME, el proyecto de fusión registrado detalla la ecuación de canje de las acciones que ha sido determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales. Se muestra seguidamente un cuadro resumen con los datos finales de la operación y los datos utilizados para hallar el tipo de canje adoptado por el proyecto de fusión:

OPERACIÓN DE FUSIÓN FINAL A REALIZAR					
EMPRESA	COMPENSACIÓN	Número acciones para emitir (estimado)	Número acciones para emitir (adoptado)	TOTAL MONETARIA A REPARTIR ENTRE SOCIOS	VALOR REAL ACCIONES
INCA					7,75 €
BURJASOT	1 acción INCA por cada 1,33263487444823 de BURJASOT	142.592,5825	142592	4,51 €	8,70 €
ALCORA	1 acción INCA por cada 0,940308890325525 de ALCORA	126.203,9840	126203	7,62 €	9,19 €

DATOS INICIALES Y TIPO DE CANJE

CONCEPTOS	EMPRESAS			SUMA TOTAL	EMPRESA INCA RESULTANTE
	ALCORA	BURJASOT	INCA		
Valor Nominal	6,01 €	6,01 €	6,01 €	6,01 €	6,01 €
Nº Acciones	106.462	127.000	329.033	562.495	597.828
Nº de Accionistas	101	83	181	365	126.384
Valor Neto Contable Inmueble	601.867,14 €	661.953,91 €	1.597.976,56 €	2.861.797,61 €	2.861.797,61 €
Total Activo	651.369,91 €	678.913,33 €	1.622.157,11 €	2.952.440,35 €	2.952.440,35 €
Capital Social	639.836,62 €	763.270,00 €	1.977.488,33 €	3.380.594,95 €	3.592.946,28 €
Patrimonio Neto Contable	649.496,15 €	677.507,07 €	1.619.384,24 €	2.946.387,46 €	2.946.387,46 €
Total Pasivo	1.873,76 €	1.406,26 €	2.772,87 €	6.052,89 €	6.052,89 €
Valor Catastral Inmuebles	461.413,07 €	7.413,19 €	1.107.740,63 €	1.576.566,89 €	1.576.566,89 €
Valor Tasación Inmuebles Proyecto Fusión	930.271,14 €	1.089.335,16 €	2.528.126,89 €	4.547.733,19 €	4.547.733,19 €
Plusvalías Latentes resultantes	328.404,00 €	427.381,25 €	930.150,33 €	1.685.935,58 €	1.685.935,58 €
Valor Sociedad del Proyecto de Fusión	977.900,15 €	1.104.888,32 €	2.549.534,57 €	4.632.323,04 €	4.632.323,04 €
Valor Real por Acción	9,19 €	8,70 €	7,75 €		7,75 €
Tipo de canje resultante	0,843570833771761	0,89064941348001			

De esta forma, el tipo de canje del proyecto de fusión es correcto a tenor de los datos de las cuentas anuales y que es de:

1 acción de 6,01 € de valor nominal de INCA por cada 0,890649413 acciones de 6,01 € de valor nominal de BURJASOT.

1 acción de 6,01 € de valor nominal de INCA por cada 0,843570834 acciones de 6,01 € de valor nominal de ALCORA.

No obstante lo anterior, para comprobar que los valores de empresa adoptados son correctos, y debido al tipo de valoración de empresa utilizado, la Empresa Euroval ha realizado informe de valoración independiente de cada uno de los inmuebles de las empresas. Por tanto, en el caso de que los valores de los inmuebles no coincidan de forma aproximada con lo adoptados en el Proyecto de Fusión, los tipos de canje podrían verse modificados.

7.2. VALORACIÓN DE ACCIONES DE LAS EMPRESAS

7.2.1. EMPRESA 1

En el caso de la empresa SOCIEDAD CULTURAL INCA SA, el informe de valoración del inmueble adoptado por el proyecto de fusión es, en esta ocasión, el realizado por esta misma empresa Eurovaloraciones SA, que arroja un valor de 2.528.126,89 €. Por tanto, hay coincidencia entre el valor del patrimonio neto calculado por el Proyecto de Fusión y el calculado por el economista que firma. Dicho valor es 2.549.534,57 €.

El balance de situación resultante y el nuevo valor estático hallado se muestra en el siguiente cuadro:

BALANCE ECONOMISTA EUROVAL

<i>Activo Real</i>		<i>Pasivo Real</i>	
	2022		2022
III. Inversiones inmobiliarias	2.528.126,89 €	II. Deudas a largo plazo	2.090,00 €
V. Inversiones financieras a largo plazo	2.090,00 €	IV. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	682,87 €
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	1.824,08 €		
V. Periodificaciones a corto plazo	0,00 €		
VI. Efectivo y otros activos líquidos equival.	20.266,47 €		
TOTAL ACTIVO REAL	2.552.307,44 €	TOTAL PASIVO REAL	2.772,87 €
		PATRIMONIO NETO REAL	2.549.534,57 €

7.2.2. EMPRESA 2

En el caso de la empresa AGRUPACIÓN SOCIAL BURJASOT, S.A., el informe de valoración del inmueble adoptado por el proyecto de fusión es, en esta ocasión, el realizado por esta misma empresa Eurovaloraciones SA, que arroja un valor de 1.089.335,16 €. Por tanto, hay coincidencia entre el valor del patrimonio neto calculado por el Proyecto de Fusión y el calculado por el economista que firma. Dicho valor es 1.104.888,32 €.

El balance de situación resultante y el nuevo valor estático hallado se muestra en el siguiente cuadro:

BALANCE ECONOMISTA EUROVAL

<i>Activo Real</i>		<i>Pasivo Real</i>	
	2022		2022
III. Inversiones inmobiliarias	1.089.335,16 €	II. Deudas a largo plazo	1.400,00 €
V. Inversiones financieras a largo plazo	1.400,00 €	IV. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	6,26 €
V. Periodificaciones a corto plazo	0,00 €		
VI. Efectivo y otros activos líquidos equival.	15.559,42 €		
TOTAL ACTIVO REAL	1.106.294,58 €	TOTAL PASIVO REAL	1.406,26 €
		PATRIMONIO NETO REAL	1.104.888,32 €

7.2.3. EMPRESA 3

En el caso de la empresa ALCORA, AGRUPACIÓN SOCIAL, S.A., el informe de valoración del inmueble adoptado por el proyecto de fusión es, en esta ocasión, el realizado por esta misma empresa Eurovaloraciones SA, que arroja un valor de 930.271,14 €. Por tanto, hay coincidencia entre el valor del patrimonio neto calculado por el Proyecto de Fusión y el calculado por el economista que firma. Dicho valor es 977.900,15 €.

Por tanto, el balance de situación resultante y el nuevo valor estático hallado se muestra en el siguiente cuadro:

BALANCE ECONOMISTA EUROVAL			
Activo Real		Pasivo Real	
	2022		2022
III. Inversiones inmobiliarias	930.271,14 €	II. Deudas a largo plazo	1.500,00 €
V. Inversiones financieras a largo plazo	1.500,00 €	IV. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	373,76 €
VI. Activos por Impuesto diferido	3.214,84 €		
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	0,00 €		
V. Periodificaciones a corto plazo	0,00 €		
VI. Efectivo y otros activos líquidos equival.	44.787,93 €		
TOTAL ACTIVO REAL	979.773,91 €	TOTAL PASIVO REAL	1.873,76 €
		PATRIMONIO NETO REAL	977.900,15 €

7.3. CONTRASTE DEL TIPO DE CANJE

Tal y como se ha explicado anteriormente el proyecto de fusión registrado detalla la ecuación de canje de las acciones que ha sido determinado sobre la base del valor real de los patrimonios sociales.

En esta ocasión, como se podrá comprobar, los importes y tipo de canje calculados por el Proyecto de Fusión y por el economista que firma el presente informe coinciden y no se ven modificados.

De esta forma, los datos resultantes del proyecto de fusión son correctos, según nuestro. Y por tanto la operación final a realizar es correcta:

OPERACIÓN DE FUSIÓN FINAL A REALIZAR					
EMPRESA	COMPENSACIÓN	Número acciones para emitir (estimado)	Número acciones para emitir (adoptado)	TOTAL MONETARIA A REPARTIR ENTRE SOCIOS	VALOR REAL ACCIONES
INCA					7,75 €
BURJASOT	1 acción INCA por cada 0,890649413 de BURJASOT	142.592,5825	142592	4,51 €	8,70 €
ALCORA	1 acción INCA por cada 0,843570834 de ALCORA	126.203,9840	126203	7,62 €	9,19 €

7.4. DICTAMEN SOBRE EL TIPO DE CANJE

De acuerdo con el análisis realizado, los métodos seguidos para fijar los valores de las acciones y participaciones son adecuados, y los valores obtenidos SI se ajustan a un valor razonable. Por lo que, el tipo de canje fijado SÍ estaría bien justificado.

8. DETERMINACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO APORTADO

El patrimonio aportado por las empresas se basa en tres inmuebles, uno por cada sociedad:

EMPRESA	INMUEBLE
INCA	Edificio Calle Angels, nº6 en Palma de Mallorca (Islas Baleares)
BURJASOT	Edificio Avenida Burjasot, nº43 en Valencia (Valencia)
ALCORA	Edificio Calle Valle de la Ballestera, nº32 en Valencia (Valencia)

Las diferencias apreciadas se resumen en el siguiente cuadro:

Empresa	ALCORA	BURJASOT	INCA
Inmueble	Edificio Calle Valle de la Ballestera, nº32 en Valencia (Valencia)	Edificio Avenida Burjasot, nº43 en Valencia (Valencia)	Edificio Calle Angels, nº6 en Palma de Mallorca (Islas Baleares)
Valor Tasación Inmuebles Proyecto Fusión	930.271,14 €	1.089.335,16 €	2.528.126,89 €
Valor Tasación Inmuebles Euroval	930.271,14 €	1.089.335,16 €	2.528.126,89 €
Diferencia de valor en inmuebles	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Eliminación del Activo Fiscal	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Diferencias de valor de los activos	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Valor de empresa Proyecto de Fusión	977.900,15 €	1.104.888,32 €	2.549.534,57 €
Valor de empresa Euroval	977.900,15 €	1.104.888,32 €	2.549.534,57 €
Diferencia de valor en Empresa	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tipo de canje Proyecto de Fusión	0,843570833771761	0,890649413480010	1,0000000000000000
Tipo de canje Euroval	0,843570833771761	0,890649413480010	1,0000000000000000
Diferencia porcentual	0,00%	0,00%	0,00%

Por tanto, no habiendo diferencias, se da por bueno el tipo de canje del proyecto de fusión registrado.

9. DETERMINACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO APORTADO

En este punto, tal y como se indica en el artículo 34.3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, se intentará dar opinión sobre si el patrimonio aportado por las sociedades que se extinguen es igual, al menos, al capital de la nueva sociedad o al importe del aumento del capital de la sociedad absorbente.

Para comprobar este hecho, se resumen los datos utilizados y los valores resultantes, divididas las conclusiones entre el proyecto de fusión y las conclusiones sobre el tipo de canje de este informe, en la siguiente tabla:

APORTACIÓN DE EMPRESAS					
		EMPRESAS			
	CONCEPTOS	ALCORA	BURJASOT	TOTAL EMPRESAS ABSORBIDAS	INCA
Proyecto de fusión	Aportación empresas absorbidas	977.900,15 €	1.104.888,32 €	2.082.788,47 €	
	Aumento de capital absorbente				1.615.457,95 €
Informe de Euroval	Aportación empresas absorbidas	977.900,15 €	1.104.888,32 €	2.082.788,47 €	
	Aumento de capital absorbente				1.615.457,95 €

Conforme al Proyecto de Fusión, el accionista de la Sociedad absorbente decidiría un aumento de su capital social por una cantidad de 1.615.457,95 €, emitiendo un total de 268.795 acciones de nueva creación de 6,01 € de valor nominal cada una de ellas. De la misma forma que en el párrafo anterior, estas acciones de nueva creación serían asignadas, como consecuencia del tipo de canje de las acciones, a los socios de las Sociedades Absorbidas. El valor razonable aportado, conforme a la información facilitada en las tasaciones de Euroval realizadas, ascendería a 2.082.788,47€, siendo, por tanto, superior al importe del aumento del capital de la Sociedad absorbente.

Por tanto, el proyecto de fusión cumple con este segundo requisito.

10. RESUMEN DE CONCLUSIONES

De acuerdo con el análisis realizado, los métodos seguidos para fijar los valores de las acciones y participaciones son adecuados, y los valores obtenidos SI se ajustan a un valor razonable. Por lo que, el tipo de canje fijado SÍ estaría bien justificado.

El tipo de canje SÍ es adecuado debido a que la determinación del Patrimonio Neto de cada empresa es correcta. Por tanto, SÍ se cumpliría con el primer requisito del artículo 34.3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

Por otro lado, de acuerdo con todas las determinaciones realizadas, el patrimonio aportado por las empresas absorbidas es igual, al menos, al importe del aumento del capital de la sociedad absorbente y SÍ cumpliría con el segundo requisito del artículo 34.3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

11. CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS Y OBSERVACIONES

CONDICIONANTES

Informe emitido sin condicionantes.

ADVERTENCIAS

[OTR101][A1] Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros y que se indica en el trabajo, se considera fidedigna sin haberse realizado verificación sobre ella.

[OTR103][A3] No se observan cargas adicionales que deban deducirse del activo. En la valoración no se ha considerado las posibles cargas, gravámenes o vicios ocultos. Caso de existir, deberán deducirse del Valor de Tasación.

[OTR104][A4] En caso de quererse hallar el valor de liquidación de la empresa, se deberá restar al resultado de este informe los gastos de liquidación inherentes al proceso (indemnizaciones, gastos fiscales, gastos legales, etc).

[OTR105][A5] En el presente informe se ha hallado el Valor de Mercado Total de la Empresa, conforme al artículo 15 del texto refundido de la ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por RD Legislativo 4/2004, del 5 de marzo.

OBSERVACIONES

La información contenida en este Informe es una opinión de experto de naturaleza puramente informativa. EUROVALORACIONES S.A. no se responsabiliza de los posibles fallos o errores que cometa como consecuencia de la falta, ocultación o inexactitud en el contenido de información o documentación aportada por el cliente y/o solicitante.

Se advierte explícitamente que esta valoración es exclusivamente económica y no técnica y bajo la hipótesis que se consideran concedidos todos los permisos y licencias necesarias para el inicio y continuidad de la actividad.

El valorador que conduce y firma este informe es Francisco José Bayona Gil, Recognised European Valuer REV-ES/AEVIU/2021/5, economista colegiado y perito judicial, que declara, así como la Sociedad de Tasación con la que colabora, que actúan en calidad de valoradores externo al cliente e independientes, y que no existen vínculos materiales con él.

VISADO Y FIRMA	FECHAS Y TÉCNICO
 	<p>Fecha: 24 de julio de 2023</p> <p>Francisco José Bayona Gil</p> <p>Titulación:</p> <p>Economista</p> <p>Núm Colegiado 30/1544</p> <p>Colegio de Economistas de Murcia</p> <p>REV (Recognised European Valuer)</p>

12. LÍMITES Y CONDICIONES DEL INFORME

Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, y que se indica en el informe, se considera fidedigna. Sin embargo, no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.

Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad para el que ha sido solicitado y descrito en el punto 2.

Los informes realizados por EUROVALORACIONES S.A. son confidenciales y no pueden publicarse sin nuestro consentimiento escrito. Queda por tanto prohibida la reproducción total o parcial de este informe o la referencia al mismo, por cualquier medio o procedimiento, sin para ello contar con la autorización previa, expresa y por escrito de EUROVALORACIONES S.A.

Queda limitada la responsabilidad del EUROVALORACIONES S.A. por el presente informe a la finalidad y cliente para el que se ha realizado, excluyendo expresamente la responsabilidad frente a terceros y otras finalidades.

EUROVALORACIONES S.A. está sujeta al secreto profesional de acuerdo con el artículo 11 del Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo que establece que no podrán revelar a terceros distintos de sus clientes:

- Las informaciones que les hayan sido confiadas con motivo de la solicitud de la valoración.
- Las informaciones que se refieren a las circunstancias personales o económicas sobre el uso o explotación a que esté dedicado el objeto de la valoración.
- El resultado de la valoración. Adicionalmente EUROVALORACIONES S.A. dispone de una Certificación de AENOR de su Sistema de Gestión de Seguridad de la Información para todos sus procesos de trabajo profesional, conforme a la norma UNE-EN-ISO 9001:2015.

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril de 2016 (GDPR), la Ley Orgánica de Protección de Datos en España y de sus normas de desarrollo, le informamos que el Responsable del tratamiento de sus datos es EUROVALORACIONES S.A. Sus datos serán tratados con la finalidad de mantener el contacto con Ud. y gestionar las comunicaciones realizadas a través del email de los servicios prestados, información comercial o de las actividades realizadas por el Responsable.

13. DOCUMENTACIÓN ANEJA

INFORMES DE VALORACIÓN DE INMUEBLES.

Edificio en Calle Angels nº6 en Palma de Mallorca (Islas Baleares) – CP 07003.



Informe de Tasación



Expediente: **08040/2023** (09/03/2023 08:51:01) Su Ref.: **PR-192223CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

EDIFICIO RESIDENCIAL CON LOCAL.

Cliente: **CULTURAL INCA SA**
Fecha: **06/03/2023**
Ubicación: **ANGELS, 6**
Población: **PALMA DE MALLORCA, PALMA**
Provincia: **ILLES BALEARS** C.P.: **07003**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

RESUMEN DE EVALUACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

RESUME

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número **08040/2023 con Ref.: PR-192223CE** de fecha **06/03/2023**, realizado por **GLORIA PATRICIA BUGEDA ALBAMONTE**, el VALOR DE TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **2.528.126,89** Euros (DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO VEINTISÉIS CON OCHENTA Y NUEVE EUROS)

EDIFICIOS OTROS USOS terminado

SOLICITANTE Y FINALIDAD

CULTURAL INCA SA (NIF: A07740020)

Tasador principal

GLORIA PATRICIA BUGEDA ALBAMONTE

Finalidad

La finalidad de la tasación es determinar el valor del bien inmueble que se entrega como aportación no dineraria para la constitución o ampliación de capital de una Sociedad de Capital.

La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003.

El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio

PALMA DE MALLORCA (CP: 07003 -- PALMA)

Provincia

ILLES BALEARS (BALEARES)

Dirección

CALLE ANGELS, 6

Registro de la propiedad

PALMA DE MALLORCA, 8, Sección: 2

Titular registral

CULTURAL INCA SA

Referencia

Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
EDIFICIO	1.884	194	216	5.444	15	9906607DD6890F0001WH 07028000080467

VALOR DE TASACIÓN

Tipología	Superficie útil (m ²)	Superficie adoptada (m ²)	Método empleado	VALOR DE TASACIÓN (Euros)
V. Edificio	1.052,30	1.301,84	Ver desglose	2.459.538,72
Locales	271,38	388,52	Ver desglose	68.588,17

VALOR DE TASACIÓN: 2.528.126,89 Euros

OTROS VALORES TÉCNICOS

Tipología	C.Reposición (Euros)	V. Mercado (Euros)	Coef. K	V. Suelo (Euros)	V. Vuelo (Euros)	V. Seguro ECO/805 (Euros)	V. Seguro RD/716 (Euros)
V. Edificio	3.169.824,18	2.459.538,72	1,00	2.588.123,01	-128.584,29	2.036.077,76	
Locales	73.927,59	68.588,17	1,00		68.588,17	258.754,32	68.588,17
TOTALES	3.243.751,77	2.528.126,89		2.588.123,01	-59.996,12	2.294.832,08	68.588,17

Tipología	V.Actualización (Euros)					
V. Edificio	2.459.538,72					
Locales	68.588,17					
TOTALES	2.528.126,89					

 Métodos de Valoración utilizados **Coste--Actualización -- Residual**

Situación y ocupación

ARRENDADA

Edificio en Calle Valle de la Balletera, nº32 en Valencia (Valencia) – CP 46015.



Informe de Tasación



Expediente: **08041/2023** (24/02/2023 12:19:49) Su Ref.: **PR-192223CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

VIVIENDA EN EDIFICIO

Cliente: **CULTURAL INCA SA**
Fecha: **24/02/2023**
Ubicación: **VALLE DE LA BALLESTERA, 32 - PL02 4**
Población: **VALENCIA**
Provincia: **VALENCIA** C.P.: **46015**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218

RESUMEN DE EVALUACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

RESUME

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número **08041/2023 con Ref.: PR-192223CE** de fecha **24/02/2023**, realizado por **GLORIA PATRICIA BUGEDA ALBAMONTE**, el VALOR DE TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **930.271,14** Euros (NOVECIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN CON CATORCE EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

CULTURAL INCA SA (NIF: A07740020)

Tasador principal **GLORIA PATRICIA BUGEDA ALBAMONTE**
 Finalidad **La finalidad de la tasación es determinar el valor del bien inmueble que se entrega como aportación no dineraria para la constitución o ampliación de capital de una Sociedad de Capital. La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003. El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado.**

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio **VALENCIA (CP: 46015)**
 Provincia **VALENCIA (COMUNIDAD VALENCIANA)**
 Dirección **CALLE VALLE DE LA BALLESTERA, 32 - PL02 4**
 Registro de la propiedad **VALENCIA, 5**
 Titular registral **ALCORA AGRUPACION SOCIAL SA**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	26334	87	339	569	2	3934901YJ2733D0004EY	46053000604107

VALOR DE TASACIÓN

	Vivienda
Finca registral	26334
Método empleado	Actualización
Protección	No
Superficie adoptada (m ²)	829,86
Superficie útil (m ²)	679,29
Valor unitario (€/m ²)	1.121,00
VALOR DE TASACIÓN (€)	930.271,14

VALOR DE TASACIÓN: 930.271,14 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda
Coste reposición bruto (€)	1.370.928,72
Coste reposición neto (€)	1.137.605,28
Coef. mercado resultante (k)	
Valor por actualización rentas (€)	930.271,14
Valor de mercado (€)	930.271,14
Valor de seguro ECO/805 (€)	740.235,12
Valor de seguro RD/716 (€)	299.577,54
Valor del suelo (€)	630.693,60
Valor del vuelo (€)	506.911,68
Métodos de Valoración utilizados	Coste--Actualización
Situación y ocupación	Vivienda arrendada
Visita interior	SI se ha realizado visita interior al inmueble.

Edificio en Avenida Burjasot, nº43, nº32 en Valencia (Valencia) – CP 46009.



Informe de Tasación



Expediente: **08042/2023** (24/02/2023 12:40:07) Su Ref.: **PR-192223CE**
REGISTRO MERCANTIL (RMMA)
PASEO DE LA CASTELLANA, 44, CP: 28046
MADRID (MADRID)

VIVIENDA EN EDIFICIO CON GARAJE

Cliente: **CULTURAL INCA SA**

Fecha: **24/02/2023**

Ubicación: **BURJASOT, 43 - PL01 1**

Población: **VALENCIA**

Provincia: **VALENCIA**

C.P.: **46009**



www.euroval.com

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A-03525508 - Entidad de tasación homologada por el Banco de España desde 1990 (Código 4388) y por la CNMV. - Tel. 902 100 218.

RESUMEN DE EVALUACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

RESUME

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número **08042/2023 con Ref.: PR-192223CE** de fecha **24/02/2023**, realizado por **GLORIA PATRICIA BUGEDA ALBAMONTE**, el VALOR DE TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **1.089.335,16** Euros (UN MILLÓN OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO CON DIECISÉIS EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

CULTURAL INCA SA (NIF: A07740020)

Tasador principal **GLORIA PATRICIA BUGEDA ALBAMONTE**
 Finalidad **La finalidad de la tasación es determinar el valor del bien inmueble que se entrega como aportación no dineraria para la constitución o ampliación de capital de una Sociedad de Capital. La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003. El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado.**

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio	VALENCIA (CP: 46009)	Identificación bienes
Provincia	VALENCIA (COMUNIDAD VALENCIANA)	Vivienda 1º 1
Dirección	AVENIDA BURJASOT, 43 - PL01 1	Garaje Sótano 7
Registro de la propiedad	VALENCIA, 5	
Titular registral	AGRUPACION SOCIAL BURJASOT SA	

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	26218	202	332	556	2	4940101YJ2744B0003ZI	46053000602356
Garaje	25159/47	36	427	732	1	4940101YJ2744B0070ZI	46053000585154

VALOR DE TASACIÓN

	Vivienda	Garaje
Finca registral	26218	25159/47
Método empleado	Actualización	Actualización
Protección	No	No
Superficie adoptada (m²)	814,00	27,72
Superficie útil (m²)	641,00	11,09
Valor unitario (€/m²)	1.318,08	592,42
VALOR DE TASACIÓN (€)	1.072.913,23	16.421,93

VALOR DE TASACIÓN: 1.089.335,16 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda	Garaje
Coste reposición bruto (€)	1.326.006,00	18.018,00
Coste reposición neto (€)	1.076.116,14	14.243,92
Coef. mercado resultante (k)		1,16
Valor por comparación (€)		16.470,95
Valor por actualización rentas (€)	1.089.335,16	
Valor de mercado (€)	1.072.913,23	16.421,93
Valor de seguro ECO/805 (€)	694.342,00	11.309,76
Valor de seguro RD/716 (€)	441.249,23	9.713,69
Valor del suelo (€)	631.664,00	6.708,24
Valor del vuelo (€)	444.452,14	9.762,71
Métodos de Valoración utilizados	Coste--Comparación--Actualización	
Situación y ocupación	Vivienda arrendada - Garaje arrendado	
Visita interior	SI se ha realizado visita interior al inmueble.	

PROYECTO DE FUSIÓN

PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN

ENTRE

CULTURAL INCA, S.A.

(Sociedad absorbente)

Y

AGRUPACIÓN SOCIAL BURJASOT, S.A.

(Sociedad absorbida)

Y

ALCORA, AGRUPACIÓN SOCIAL, S.A.

(Sociedad absorbida)

Madrid, 25 de mayo de 2023

1



Hoja 1
Asiento Libro
Indicador n.º 162

PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN DE LA MERCANTIL "CULTURAL INCA, S.A." (SOCIEDAD ABSORBENTE) Y LAS MERCANTILES "AGRUPACIÓN SOCIAL BURJASOT, S.A." Y "ALCORA, AGRUPACIÓN SOCIAL, S.A." (SOCIEDADES ABSORBIDAS)

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 30 y 31 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (en adelante, la LME), los administradores de las sociedades, **CULTURAL INCA, S.A., AGRUPACIÓN SOCIAL BURJASOT, S.A. y ALCORA AGRUPACIÓN SOCIAL, S.A.** redactan y suscriben conjuntamente el presente proyecto común de fusión, que será sometido a la aprobación de la Junta General de socios de cada una de las sociedades intervinientes en el proceso de fusión, conforme a lo dispuesto en los artículos 39 y siguientes de la LME.

1. Identificación de las sociedades que se fusionan

a) Sociedad absorbente

CULTURAL INCA, S.A. (en adelante, "**INCA**"), con domicilio social en C/ Zurbano, 76, 1º (28010 MADRID), con NIF número A07740020, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-00570362, tomo 31698, folio 079.

b) Sociedades absorbidas

AGRUPACIÓN SOCIAL BURJASOT, S.A. (en adelante, "**BURJASOT**"), con domicilio social en C/ Zurbano, 76, 1º (28010 MADRID), con NIF número A-50370717, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M570325, tomo 31696, folio 139.

ALCORA, AGRUPACIÓN SOCIAL, S.A. (en adelante, "**ALCORA**"), con domicilio social en C/ Zurbano, 76, 1º (28010 MADRID) con NIF número A-50469592, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja M-567914, tomo 31558, folio 33.

2. Descripción de la fusión

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

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 BURJASOT y ALCORA, que se extinguirán sin previa liquidación, aumentando el capital social de INCA, en la cuantía que se indica en el presente 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 presente Proyecto Común de Fusión.

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: (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) 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 este documento.

3. Finalidad de la fusión

INCA es una sociedad anónima que 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 asociación.

BURJASOT 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, arrendamiento, así como una plaza de garaje del mismo edificio. Sobre este inmueble hay en vigor un contrato de arrendamiento.

ALCORA 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 Balletera 32, 46015, Valencia (Valencia).

Mediante la fusión proyectada se persigue:

- 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 BURJASOT y ALCORA.
- 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.

4. Tipo y procedimiento de canje

Tipo de canje.

El tipo de canje ha sido establecido sobre la base de los valores razonables de los patrimonios de las respectivas sociedades con relación al capital social. En este sentido, dada la evolución de los resultados de las sociedades intervinientes en la fusión durante los últimos ejercicios, los órganos de administración han decidido utilizar como criterio de valoración el valor teórico contable de las acciones de las sociedades calculado con los valores recogidos en las cuentas a 31 de diciembre de 2022, debidamente formuladas, corregido por las plusvalías latentes existentes en los activos de las sociedades. Estas plusvalías se localizan en los inmuebles de las tres sociedades participantes en la fusión por absorción.

INCA 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.-€) representado por TRESCIENTAS VEINTINUEVE MIL TREINTA Y TRES (329.033) acciones al portador de SEIS EUROS Y UN CÉNTIMO DE EURO (6,01 €) cada una de ellas, numeradas correlativamente del número 1 al 329.033, ambos inclusive.

ALCORA tiene un capital social de SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (639.836,62.-€) representado por CIENTO SEIS MIL CUATROCIENTAS SESENTA Y DOS (106.462) acciones al portador con un valor nominal de SEIS EUROS Y UN CÉNTIMO DE EURO (6,01 €) cada una de ellas, numeradas de la siguiente forma: Desde la 1.501 a la 3.500, ambos inclusive; desde la 4.001 a la 5.000, ambos inclusive; desde la 6.001 a la 10.500, ambos inclusive; desde la 11.901 a la 15.600, ambos inclusive; desde la 16.601

a la 19.145, ambos inclusive; desde la 20.146 a la 21.240, ambos inclusive; desde la 27.241 a la 30.240, ambos inclusive; 31.241 a la 40.392, ambos inclusive; desde la 41.393 a la 48.200, ambos inclusive; desde la 49.201 a la 63.244, ambos inclusive; desde la 64.245 a la 82.896, ambos inclusive; desde la 83.435 a la 84.434, ambos inclusive; desde la 85.435 a la 89.572, ambos inclusive; desde la 89.973 a la 116.000, ambos inclusive; desde la 116.501 a la 117.500, ambos inclusive; desde la 118.001 a la 125.500, ambos inclusive; desde la 125.901 a la 126.200, ambas inclusive.

BURJASOT tiene un capital social de SETECIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA EUROS (763.270.-€) representado por CIENTO VEINTISIETE MIL (127.000) acciones al portador con un valor nominal de SEIS EUROS Y UN CÉNTIMO DE EURO (6,01.-€) cada una de ellas, numeradas correlativamente del número 1 al 127.000, ambos inclusive.

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 UN MILLÓN SEISCIENTOS QUINCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (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. Las nuevas acciones serán atribuidas:

(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.

Respecto a los "picos" o sobrantes que resultan 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.

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.

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.

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.

Procedimiento de canje.

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 BURJASOT Y ALCORA, 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.

5. Incidencia de la fusión sobre las aportaciones de industria o prestaciones accesorias en las sociedades absorbidas y compensaciones a los socios afectados

No existen socios afectados al no existir aportaciones de industria ni prestaciones accesorias en las sociedades absorbidas y, por tanto, no se prevén compensaciones ni incidencia alguna en esta materia.

6. Derechos especiales

No existen en la sociedad absorbente ni en las sociedades absorbidas acciones o participaciones de clases especiales o privilegiadas, ni personas que tengan derechos especiales distintos de las acciones o participaciones a quienes pudieran reconocerse derechos especiales en la sociedad absorbente.

7. Atribución de ventajas a los administradores de las sociedades intervinientes y expertos independientes

No se atribuirán ventajas de ninguna clase a los administradores de las sociedades intervinientes, ni a los expertos independientes que intervengan, en su caso, en el Proyecto Común de Fusión.

8. Fecha en la que las nuevas acciones darán derecho a participar en las ganancias sociales

La fecha a partir de la cual los titulares de las nuevas acciones tendrán derecho a participar en las ganancias sociales y cualesquiera peculiaridades relativas a este derecho será la de la inscripción registral de la escritura de fusión.

9. Fecha de efectos contables de la 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 BURJASOT y ALCORA (absorbidas).

10. Estatutos sociales de la sociedad absorbente

La sociedad absorbente, INCA, no modificará sus estatutos sociales como consecuencia de la fusión, por lo que continuará rigiéndose por los estatutos vigentes a la fecha de redacción del presente proyecto común de fusión, los cuales figuran debidamente inscritos en el Registro Mercantil de Madrid, si bien, como consecuencia de la ampliación de capital, el artículo 5º de los Estatutos Sociales queda redactado de la siguiente manera:

"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".

11. Información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de las sociedades absorbidas que se transmiten a la sociedad resultante

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 BURJASOT y ALCORA 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.

12. Fechas de las cuentas de las sociedades que se fusionan utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión.

La fecha de las cuentas de las tres sociedades que se fusionan, utilizadas para establecer las condiciones en que se realiza la fusión, es la de 31 de diciembre de 2022.

A los efectos del artículo 36.1 LME, se consideran balances de fusión los cerrados a 31 de diciembre de 2022, que figuran en las cuentas anuales cerradas a la misma fecha, debidamente formuladas. Estas cuentas anuales serán sometidas a la aprobación de las respectivas juntas generales, con carácter previo al acuerdo de fusión.

13. Consecuencias de la fusión sobre el empleo, y eventual impacto de género en los órganos de administración e incidencia, en su caso, en la responsabilidad social de la empresa.

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.

14. Nombramiento de experto independiente

Conforme a lo dispuesto en el artículo 34 LME se solicitará al Registrador mercantil de Madrid la designación del experto independiente al que se refiere el apartado 2 del presente Proyecto Común de Fusión para la elaboración de un único informe sobre el presente proyecto de fusión, cumpliendo la normativa sobre nombramiento de experto independiente de la LME y del RRM.


15. Acogimiento al régimen fiscal de fusiones


Con el fin de garantizar la neutralidad fiscal de la operación, la fusión proyectada se acoge al régimen especial de las 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 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.

Y para que así conste y surjan los efectos oportunos, se firma el presente proyecto común de fusión en Madrid, a 25 de mayo de 2023.

**Por CULTURAL INCA, S.A.
Consejo de Administración**


D^a Elena González Molina
Presidenta


D^a Piedad Romero Pérez
Vicepresidenta


D^a Noelia Escrivá Morant
Secretaria


D^a Araceli Ariño Martín
Vocal


D^a Sofia Colomer Miñana
Vocal

Por **AGRUPACIÓN SOCIAL BURJASOT, S.A.**
Consejo de administración



D^a M^a del Carmen Millán Labarta
Presidenta



D^a Sonsoles Sancho Franco
Vicepresidenta



D^a M^a Asunción Murcia Sáiz
Secretaria

D^a Regina Mompó Buchón
Vocal

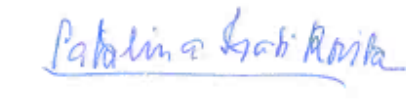


D^a M^a Carmen Irlán Ferrer
Vocal

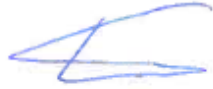
Por **ALCORA, AGRUPACIÓN SOCIAL S.A.**
Consejo de Administración



D^a M^a Ángeles Clara Pérez de Benedicto
Presidenta



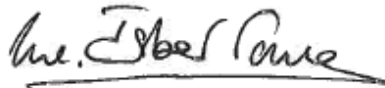
D^a Catalina Isasi Rovira
Vicepresidenta



Dª Teresa Villar Amigó
Secretaria



Dª Carmen Tomás Bernat
Vocal



Dª Isabel Torres Moliner
Vocal



BALANCES DE SITUACIÓN

Balance de Situación

Empresa: CULTURAL INCA, S.A.
 Periodo: de Enero a Septiembre
 Fecha: 27/10/2022

Activo		2022	Pasivo		2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		1.600.066,56	A) PATRIMONIO NETO		1.619.384,24
III. Inversiones inmobiliarias		1.597.976,56	A-1) Fondos propios		1.619.384,24
2200000001 INV. TERRENO PALMA		24.856,12	I. Capital		1.977.488,33
2210000001 INV INMUEBLE PALMA		1.681.323,14	1. Capital escriturado		1.977.488,33
2820000001 AM. ACUM INV. CONTRUCCIONES		-108.202,70	1000000000 CAPITAL SOCIAL		1.977.488,33
V. Inversiones financieras a largo plazo		2.090,00	III. Reservas		-98.296,85
2600000001 FIANZA MASSANELLA VIVIENDA		590,00	2. Otras reservas		-98.296,85
2600000002 FIANZA RAMBLA		700,00	1120000000 RESERVA LEGAL		455,82
2600000003 FIANZA AS. MASSANELLA		800,00	1130000000 RESERVAS VOLUNTARIAS		-98.774,84
B) ACTIVO CORRIENTE		22.090,55	1190000000 DIFERENCIAS POR AJUSTE CAPITAL		22,17
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.		1.824,08	V. Resultados de ejercicios anteriores		-250.986,03
1. Clientes ventas y prestación de servicios		0	1210000000 PÉRDIDAS AÑO ANTERIOR		-158.267,00
b) Cltes.ventas y prestación servicios CP		0	1210100000 RESULTADO NEGATIVO 2005		-26.413,22
3. Otros deudores		1.824,08	1210150000 RESULTADO NEGATIVO 2015		-993,16
4709000001 HP DEUDORA IS 2021		912,08	1210160000 RESULTADO NEGATIVO 2016		-4.515,79
4709000002 HP DEUDORA IS 2022		912,00	1210170000 RESULTADO NEGATIVO 2017		-7.368,34
V. Periodificaciones a corto plazo		0	1210190000 RESULTADO NEGATIVO 2019		-6.077,13
VI. Efectivo y otros activos líquidos equival.		20.266,47	1210200000 RESULTADO NEGATIVO 2006		-15.513,32
5700000000 CAJA		286,68	1210210000 RESULTADO NEGATIVO 2021		-19.478,06
5720000002 BBVA		8.631,82	1210300000 RESULTADO NEGATIVO 2007		-7.419,74
5720000003 CAIXABANK		11.347,97	1210400000 RESULTADO NEGATIVO 2009		-4.901,37
TOTAL ACTIVO		1.622.157,11	1210500000 RESULTADO NEGATIVO 2012		-38,90
			VII. Resultado del ejercicio		-8.821,21
			B) PASIVO NO CORRIENTE		2.090,00
			II. Deudas a largo plazo		2.090,00
			3. Otras deudas a largo plazo		2.090,00
			1800000001 FIANZA MASSANELLA VIVIENDA		590,00
			1800000002 FIANZA RAMBLA		700,00
			1800000003 FIANZA AS MASSANELLA		800,00
			C) PASIVO CORRIENTE		682,87
			IV. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		682,87
			2. Otros acreedores		682,87
			4750000000 H.P. ACREEDOR POR IVA		676,61
			4751010000 RETENCIONES PRACTICADAS TIPO 1		6,26
			T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.622.157,11

Balance de Situación

Empresa: AGRUP.SOCIAL BURJASOT, S.A.

Período: de Enero a Septiembre

Fecha: 27/10/2022

Activo		2022	Pasivo		2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		663.353,91	A) PATRIMONIO NETO		677.507,07
III. Inversiones inmobiliarias		661.953,91	A-1) Fondos propios		677.507,07
2200000001 INV. TERRENO AVDA BURJASOT		153.675,08	I. Capital		763.270,00
2210000001 INV. AVDA BURJASOT		579.185,04	1. Capital escriturado		763.270,00
2820000001 AMORT INV. AVDA BURJASOT		-70.906,21	1000000000 CAPITAL SOCIAL		763.270,00
V. Inversiones financieras a largo plazo		1.400,00	III. Reservas		15,37
2600000001 FIANZA CONSTITUIDA L/P BURJASO		1.400,00	2. Otras reservas		15,37
B) ACTIVO CORRIENTE		15.559,42	1190000000 DIFERENCIAS POR AJUSTE CAPITAL		15,37
V. Periodificaciones a corto plazo		0	V. Resultados de ejercicios anteriores		-86.410,71
VI. Efectivo y otros activos líquidos equival.		15.559,42	1210000000 PÉRDIDAS AÑO ANTERIOR		-23.875,57
5700000000 CAJA		87,02	1210100000 RESULTADO NEGATIVO 2005		-10.898,10
5720000002 CAIXABANK		12.354,14	1210140000 RESULTADO NEGATIVO 2014		-5.655,00
5720000003 BBVA		3.118,26	1210160000 RESULTADO NEGATIVO 2016		-1.507,18
TOTAL ACTIVO		678.913,33	1210170000 RESULTADO NEGATIVO 2017		-4.537,73
			1210180000 RESULTADO NEGATIVO 2018		-4.967,21
			1210190000 RESULTADO NEGATIVO 2019		-2.683,16
			1210200000 RESULTADO NEGATIVO 2006		-18.544,50
			1210210000 RESULTADO NEGATIVO 2021		-5.635,23
			1210300000 RESULTADO NEGATIVO 2007		-1.043,29
			1210400000 RESULTADO NEGATIVO 2008		-1.094,19
			1210500000 RESULTADO NEGATIVO 2009		-2.609,91
			1210600000 RESULTADO NEGATIVO 2010		-2.304,70
			1210700000 RESULTADO NEGATIVO 2011		-1.054,94
			VII. Resultado del ejercicio		632,41
			B) PASIVO NO CORRIENTE		1.400,00
			II. Deudas a largo plazo		1.400,00
			3. Otras deudas a largo plazo		1.400,00
			1800000001 FIANZA RECIBIDA L/P BURJASOT		1.400,00
			C) PASIVO CORRIENTE		6,26
			IV. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		6,26
			2. Otros acreedores		6,26
			4751010000 RETENCIONES PRACTICADAS TIPO 1		6,26
			T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO		678.913,33

Balance de Situación

Empresa: ALCORA, AGRUPACION SOCIAL, S.A
 Período: de Enero a Septiembre
 Fecha: 27/10/2022

Activo		2022	Pasivo		2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		606.581,98	A) PATRIMONIO NETO		649.496,15
III. Inversiones inmobiliarias		601.867,14	A-1) Fondos propios		649.496,15
2200000001 INV.TERRENO VALLE BALLESTERA		219.814,35	I. Capital		639.836,62
2210000001 INV. VALLE BALLESTERA		510.696,51	1. Capital escriturado		639.836,62
2820000001 AM ACUM INV VALLE BALLESTERA		-128.643,72	100000000 CAPITAL SOCIAL		639.836,62
V. Inversiones financieras a largo plazo		1.500,00	III. Reservas		19.331,95
2600000001 FIANZA L/P VALLE DE LA BALLEST		1.500,00	2. Otras reservas		19.331,95
VI. Activos por Impuesto diferido		3.214,84	1120000000 RESERVA LEGAL		2.273,90
4745000000 CREDITO PERDIDAS A COMPENSAR		3.214,84	1130000000 RESERVA VOLUNTARIA		17.042,77
B) ACTIVO CORRIENTE		44.787,93	1190000000 DIFERENCIAS POR AJUSTE CAPITAL		15,28
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.		0	IV. Acciones y Participaciones en patrimonio		0
3. Otros deudores		0	V. Resultados de ejercicios anteriores		-314,75
4709000011 HAC. PUBLICA DEUDORA IS 2020		0	1210180000 RESULTADO NEGATIVO 2018		-25,72
V. Periodificaciones a corto plazo		0	1210190000 RESULTADO NEGATIVO 2019		-224,72
VI. Efectivo y otros activos líquidos equival.		44.787,93	1210210000 RESULTADO NEGATIVO 2021		-64,31
5700000000 CAJA		112,81	VII. Resultado del ejercicio		-9.357,67
5720000003 BBVA		745,89	B) PASIVO NO CORRIENTE		1.500,00
5720000004 CAIXABANK		43.929,23	II. Deudas a largo plazo		1.500,00
TOTAL ACTIVO		651.369,91	3. Otras deudas a largo plazo		1.500,00
			1800000001 FIANZA RECIBIDA VALLE DE LA BA		1.500,00
			C) PASIVO CORRIENTE		373,76
			IV. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		373,76
			2. Otros acreedores		373,76
			4751150000 RETENCIONES PRACTICADAS AL 15%		373,76
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		651.369,91