

FINANCIERA CARRIÓN, S.A. (FINANCA)
CENTRO DE NEGOCIOS CARRIÓN, S.L. (CENECA)

**INFORME DE EXPERTO INDEPENDIENTE SOBRE EL PROYECTO DE
ESCISIÓN DE RAMA DE ACTIVIDAD EN LA ENTIDAD FINANCA A
FAVOR DE CENECA.**

**ARTÍCULO 78.1 DE LA LEY 3/2009 SOBRE MODIFICACIONES
ESTRUCTURALES DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES**

José Parra Casado.
Economistas- Auditor
Sevilla, a 12 de julio de 2018.

A los accionistas de:

FINANCIERA CARRIÓN S.A. (FINANCA) y de CENTRO DE NEGOCIO CARRIÓN, S.L.
(CENECA)

De conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (en adelante "LME"), y en base al expediente nº 06/18 que se sigue en el Registro Mercantil de Sevilla, fuimos designados como experto independiente con la finalidad de emitir el informe prescrito en el citado artículo, habiendo aceptado el cargo el 14 de junio pasado.

El referido informe se emite en relación con la escisión parcial de una rama de actividad, compuesta por activos, pasivos, derechos, obligaciones, relaciones contractuales y laborales, todos ellos afectos a la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles, hasta ahora incluidos en el patrimonio de la entidad FINANCA, los cuales se transmiten a favor de la entidad CENECA.

El presente informe es único por decisión de las sociedades participantes en la escisión y al amparo de la normativa vigente.



José Parra Casado,
Economista- Auditor
Sevilla, a 12 de julio de 2018

1. ANTECEDENTES

1.0. CUESTIÓN PREVIA

Este informe se elabora por petición expresa de las sociedades participantes, por cuanto que, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 78 de la Ley 3/2009, se excluye de su obligatoriedad con el previo acuerdo unánime de los socios de cada una de las sociedad intervinientes.

1.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA OPERACIÓN

Conforme a la información recibida, y de acuerdo con lo indicado en el Proyecto Común de Escisión aprobado por los Órganos de Administración de las entidades FINANCA y CENECA con fecha del 18 de mayo pasado, las citadas sociedades proyectan el traspaso en bloque y por sucesión universal de los activos y derechos escindidos, recibiendo los socios de la entidad FINANCA las nuevas acciones que se emitan de CENECA.

La operación proyectada de escisión en FINANCA tiene un doble objetivo, de una parte, la reorganización de las actividades, separando la actividad financiera de la actividad de arrendamiento de inmuebles en la búsqueda de una mayor eficacia en la gestión de los dos negocios, cuyo desarrollo conjunto no resulta eficiente y, de otra, adecuarse a las recomendaciones del Banco de España en el sentido de separar la actividad financiera y crediticia de la actividad de arrendamiento de inmuebles.

De conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LME, la operación se registrará por las normas establecidas para la fusión (artículos 22 y ss. LME) con las salvedades establecidas para la escisión.

El patrimonio afecto a la rama de actividad escindida, comprende el conjunto de los activos, pasivos, derechos, obligaciones, relaciones contractuales y laborales vinculados a la actividad de arrendamiento de inmuebles.

Conforme a lo indicado en el Proyecto de Escisión, la entidad CENECA realizará un aumento de capital social por un importe nominal de 3.512.978,40 €, mediante la emisión de 285.608 nuevas participaciones de 12,30 € de valor nominal cada una, todas ellas de igual nominal y serie que las anteriormente emitidas.

Dicho aumento de capital será emitido con una prima de emisión de 5.876.918,21 €, lo que supone una prima por cada una de las acciones emitidas de 20,57686833 €

Tanto el valor nominal de las nuevas acciones como la correspondiente prima de emisión quedarán íntegramente desembolsados como consecuencia de la transmisión en bloque del patrimonio escindido de FINANCA a CENECA, quien adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquélla.

1.2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES EN LA OPERACIÓN

1.2.1. Sociedad Escindida

La sociedad escindida es FINANCIERA CARRION, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Francisco Lucas Fernández, el 2 de noviembre de 1968, bajo el número 525 de su protocolo. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.847, folio 187, hoja M-64.618, inscripción 27'. El C.I.F. es A28216778 y se encuentra domiciliada en Madrid, Paseo del Pintor Rosales nº 4.

El capital social de la sociedad escindida, FINANCA, que asciende a 1.803.036,00 €, esta compuesto por 300.000 acciones, de 6,01012 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 300.000 ambas inclusive, estando distribuidas entre los socios de la siguiente forma:

- Don Rafael Carrión Moreno, 201.000 acciones nominativas, 67% del capital social.
- Don Rafael Carrión Amate, 16.500 acciones nominativas, 5,5% del capital social.
- Don Miguel Ángel Carrión Amate, 16.500 acciones nominativas, 5,5% del capital social.
- Don Fernando Carrión Amate, 16.500 acciones nominativas, 5,5% del capital social.
- Don Luis Carrión Amate, 16.500 acciones nominativas, 5,5% del capital social.

- Sofía Adriana Carrión Amate, 16.500 acciones nominativas, 5,5% del capital social.
- Don Jesús Carrión Amate, 16.500 acciones nominativas, 5,5% del capital social.

1.2.2. Sociedad Beneficiaria

La sociedad beneficiaria de la escisión es CENTRO DE NEGOCIOS CARRION, S.L., constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el notario de Sevilla Don Juan Butiña Agustí, el 31 de enero de 2004, bajo el número 430 de su protocolo. Este inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla tomo 3.869, folio 91, hoja SE-56.070 inscripción la El C.I.F. es B-91340794 y este domiciliada en Sevilla, calle Marqués de Paradas 53, 1°.

El capital social de la sociedad CENECA, que asciende a 369.000,00 €, está compuesto par 30.000 participaciones sociales, de 12,30 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 30.000 ambas inclusive, estando distribuidas entre los socios de la siguiente forma:

- Don Rafael Carrión Moreno 15.841 participaciones sociales (número 1 a 15.841 ambas inclusive) y el 40% de la participación n° 15.482, lo que representa el 52,80% del capital social.
- Doña Adriana Amate García, el 60% de la participación n° 15.482 y 4.258 participaciones sociales (números 15.483 a 20.100 ambas inclusive), lo que representa el 14,20% del capital social.
- Don Rafael Carrión Amate, 1.650 participaciones sociales (números 20.101 a 21.750 ambas inclusive), lo que representa el 5,50% del capital social.
- Don José Luis Carrión Amate, 1.650 participaciones sociales (números 21.751 a 23.400 ambas inclusive), lo que representa el 5,50% del capital social.
- Don Miguel Ángel Carrión Amate, 1.650 participaciones sociales (números 23.401 a 25.050 ambas inclusive), lo que representa el 5,50% del capital social.

- Doña Adriana Carrión Amate, 1.650 participaciones sociales (números 25.051 a 26.700 ambas inclusive), lo que representa el 5,50% del capital social.
- Don Jesús Carrión Amate, 1.650 participaciones sociales (números 26.701 a 28.350 ambas inclusive), 1° que representa el 5,50% del capital social.
- Don Fernando Carrión Amate, 1.650 participaciones sociales (números 28.351 a 30.000 ambas inclusive), lo que representa el 5,50% del capital social.

En el marco de la Escisión, se efectuará un aumento de capital en CENECA mediante la creación de nuevas participaciones sociales en los términos que se indican en el apartado 4.2 del presente Proyecto de Escisión y que más adelante se analiza.

1.3. FECHA DE EFECTOS CONTABLES

Según se manifiesta en el Proyecto de Escisión la fecha a partir de la cual las operaciones de la rama de actividad escindida se entienden realizadas a efectos contables por cuenta de CENECA, como sociedad beneficiaria, será la fecha de otorgamiento de la escritura pública de escisión.

1.4. BALANCES DE ESCISIÓN

Se considerarán como balances de escisión, a los efectos previstos en el artículo 36.1 de la LME por remisión del artículo 73 de la misma norma, los cerrados por FINANCA Y CENECA a 31 de diciembre de 2017, los cuales forman parte de las Cuentas Anuales (CCAA) del ejercicio 2017.

1.4.1. Balance de Escisión de FINANCA

Es el integrado en las CCAA del ejercicio 2017 de FINANCA, cerrado a 31 de diciembre de 2017 y formulado por su Consejo de Administración con fecha 31 de marzo de 2018, las cuales han sido verificados por los auditores de cuentas "INTEGRACIÓN DE TÉCNICAS DE GESTIÓN AUDITORES S.L.P.", quienes emitieron el correspondiente informe de auditoría con fecha 31 de marzo de 2018 en donde manifiestan una opinión limpia o no modificada.

El balance al 31 de diciembre de 2017 de FINANCA se incluye en el anexo II del Proyecto de Escisión al cual nos remitimos.

1.4.2. Balance de Escisión de CENECA

Es el integrado en las CCAA del ejercicio 2017 de CENECA cerrado a 31 de diciembre de 2017 y formulado por el Consejo de Administración de CENECA con fecha 31 de marzo de 2018. Dicho balance se transcribe en el proyecto de fusión como anexo III del Proyecto de Escisión al que nos remitimos.

1.5. VALOR ACCIÓN DEL PATRIMONIO SEGREGADO

A los efectos del artículo 31.9º de la LME y según se desprende del Proyecto de Escisión, la valoración de los patrimonios de las entidades participantes han sido determinados por las respectivas sociedades en función al valor real de sus activos y pasivos en las circunstancias específicas en las que se encuentran a 31 de diciembre de 2017.

El criterio o método empleado por los órganos de administración de ambas sociedades participantes en la escisión para establecer el valor real del patrimonio escindido y permitir la fijación de la ecuación de canje, se describe a continuación:

- A. Respecto la entidad FINANCA, los inmuebles se valoran a su valor real mediante la aplicación de los coeficientes aprobados por la Comunidad Autónoma Andaluza sobre sus respectivos valores catastrales, método que emplea la Junta de Andalucía para determinar el valor real de los inmuebles a los efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, Actos Jurídicos Documentados e Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
Los restantes activos, distintos a los inmuebles, se valoran por su valor contable al no diferir de sus respectivos valores razonables o de realización.
- B. Respecto a la entidad CENECA, su valor real se equipara con el valor contable del balance por entender ambos órganos de administración que el valor contable no presenta modificaciones importantes respecto del valor razonable en su conjunto, tal como prevé el artículo 36.2 de la LME.

En cuando a la valoración realizada por los órganos de administración respecto al patrimonio escindido, hay pleno consenso al fijar el valor real del mismo en

9.380.057,16 €. El detalle del mismo se recoge en el anexo I del Proyecto de Escisión al cual nos remitimos.

2. ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS EMPLEADOS EN NUESTRO TRABAJO.

Los análisis y comprobaciones efectuados han tenido como objeto exclusivamente cumplir con los requisitos mencionados en el artículo 78 de la LME.

Los procedimientos empleados en la realización de nuestro trabajo han sido los que se describen a continuación. En este sentido, hemos de manifestar que no hemos realizado ninguna verificación independiente, auditoría, "due-diligence", revisión o evaluación de la situación contable, fiscal, legal o laboral de ninguna de las entidades participantes, ni de los activos y pasivos escindidos. Por lo tanto, el alcance de nuestro trabajo no constituye una opinión de auditoría ni cualquier otro tipo de opinión en lo que se refiere a los estados financieros de dichas sociedades.

Igualmente, hemos asumido la integridad y exactitud de la información recibida, así como que la misma, refleja las mejores estimaciones de la dirección de FINANCA y CENECA acerca de las perspectivas de sus negocios desde el punto de vista operativo y financiero.

El alcance de nuestro trabajo no ha incluido la revisión ni análisis del Proyecto de Escisión ni de la ampliación de capital de CENECA desde un punto de vista legal, contable, ni fiscal.

Finalmente, es importante resaltar que nuestro trabajo no supone ninguna recomendación a la dirección de FINANCA y CENECA, a los accionistas de la misma o a terceros en relación con la posición que deberían tomar en relación con la operación de escisión prevista u otras transacciones de acciones o participaciones de las Sociedades.

2.1 OBTENCIÓN Y ANÁLISIS DE LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:

1. Notificación por parte del Registro Mercantil de Sevilla del nombramiento efectuado por D. Juan Ignacio Madrid Alonso en su condición de Registrador Mercantil de Sevilla, con fecha del 4 de junio pasado, recaído en quien suscribe este informe en su calidad de experto independiente, para dar cumplimiento a lo

previsto en el artículo 78.1 de la Ley 372009 en relación con la escisión de una rama de actividad afecta a la actividad de arrendamiento inmobiliario de la entidad FINANCA y su traspaso en bloque y por sucesión universal a la entidad CENECA.

2. Proyectos de Escisión común elaborado y aprobado por los órganos de administración de las entidades participante con fecha del 18 de mayo de 2018.
3. Cuentas anuales auditadas de FINANCA correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.
4. Cuentas anuales de la entidad CENECA correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.
5. Detalle del patrimonio escindido de FINANCA afecto a la rama de actividad escindida y su reflejo en la contabilidad y en las cuentas anuales antes referida.
6. Informes de los administradores de ambas entidades participantes con respecto al proyecto de escisión emitido el 18 de mayo de 2015.
7. Revisión de las valoraciones de los inmuebles de acuerdo con el criterio indicado en el apartado 1.5. A) de este informe.
8. Información del personal laboral afecto a la actividad de arrendamiento de inmuebles que se traspasa de la entidad FINANCA a CENECA como elemento integrante de la cesión global y universal de la rama de actividad.

2.2 MANTENIMIENTO DE REUNIONES CON LA DIRECCIÓN.

Al mismo tiempo, se han mantenido conversaciones y reuniones con personal clave de ambas entidades participantes, con el propósito de recabar información que pudiera ser útil para la realización de nuestro trabajo.

2.3 ECUACIÓN DE CANJE Y AMPLIACIÓN DE CAPITAL

Partiendo de las valoraciones realizadas por los órganos de administración de las distintas entidades, se ha comprobado los criterios que en el Proyecto de Escisión se

indican y, especialmente, el referido al método del Patrimonio neto corregido aplicado al patrimonio escindido de FINANCA.

Del análisis concreto de la ecuación de canje, resulta:

- Que el valor real de la Rama de Actividad escindida y que ambas entidades reconocen a los efectos de la escisión, según Proyecto común suscrito y aprobado por las entidades participantes, se eleva a la cantidad de 9.390.057,16 €, cuyo detalle se contiene en el anexo I del citado proyecto.
- El número de acciones que componen el capital social de FINANCA es de 300.000.
- El valor real de CENECA, igualmente fijado y aceptado por las entidades participantes, a los efectos de la escisión, asciende a 986.306,05, cuyo detalle se contiene en el anexo III del proyecto de escisión.
- El capital social de CENECA ascienda a 369.000, correspondiendo el resto de 617.306,05 € a la partida de reservas. Ello da lugar, a que el capital social represente el 37,4123224733337% y el resto de reservas, el 62,5876775266663% del patrimonio neto, como a continuación se ilustra.
- Respetando las proporciones anteriores, la entidad CENECA emitirá acciones en contraprestación de la Rama de Actividad que recibe de FINANCA a estos efectos en **9.390.057,16€**. Para tal finalidad, se procede a:
 - Realizar una ampliación de capital de **3.512.978,40 €** mediante la emisión de 285.608 nuevas participaciones sociales, de 12,30 € de valor nominal cada una (igual valor nominal que las existentes), numeradas correlativamente de la 30.001 a la 315.608, ambas inclusive.
 - Al mismo tiempo, la ampliación de capital en su conjunto lleva implícita una prima de emisión de **5.876.918,21 €**, es decir, de 20,5768683333333 € por cada participación nueva.
 - Con la finalidad de ajustar la ecuación de canje a un número entero de participaciones, se entrega 169,55 € en concepto de compensación dineraria, importe que no excede del diez por ciento del valor nominal

de las participaciones emitidas. Correspondiendo entregar por cada participación emitida la cantidad de 0,000562134 €.

- Las participaciones nuevas emitidas por la entidad CENECA como receptora de la rama de actividad se adjudicarán a los socios de FINANCA en función a su participación previa a la escisión, según se detalla en el apartado 1.2.1 de este informe.
- **Como consecuencia de cuanto se ha indicado en los puntos anteriores, y con motivo de la ampliación de capital proyectada, se entregará 0,952026666666667 participaciones de CENECA por cada acción de FINANCA, resultado de la relación entre las participaciones a emitir (285.508) y las acciones que componen el capital social de FINANCA (300.000).**
- El capital social de la entidad beneficiaria, tras la ampliación quedará distribuido como sigue:
 - D. Rafael Carrión Moreno, 207.201 participaciones sociales, más el 40% de 1 participación social, lo supone el 65,65% del capital social.
 - D^a. Adriana Amate García, 4.258 participaciones sociales, más el 60% de 1 participación social, lo que supone el 1,35% del capital social.
 - D. Rafael Carrión Amate, 17.358 participaciones sociales, lo que supone el 5,5% del capital social.
 - D. Luis Carrión Amate, 17.358 participaciones sociales, lo que supone el 5,5% del capital social.
 - D. Adriana Carrión Amate, 17.358 participaciones sociales, lo que supone el 5,5% del capital social.
 - D. Miguel Carrión Amate, 17.358 participaciones sociales, lo que supone el 5,5% del capital social.
 - D. Jesús Carrión Amate, 17.358 participaciones sociales, lo que supone el 5,5% del capital social.

- D. Fernando Carrión Amate, 17.358 participaciones sociales, lo que representa el 5,5% del capital social.
- De acuerdo con el Proyecto de Escisión común, la entidad FINANCA no necesitará de modificación estatutaria, dado que el patrimonio escindido se transmitirá con cargo a reservas voluntarias, es decir, sin mediar reducción de capital.

2.4 PRINCIPIO DE REALIDAD DEL CAPITAL SOCIAL.

De las valoraciones económicas de la rama de actividad escindida y de los balances de escisión de ambas sociedades, se desprende una ecuación de canje en los términos ya expuestos, dando lugar a una ampliación de capital en la entidad CENECA por importe de 3.512.978,40 €, más una prima de emisión en contraprestación por la recepción de un patrimonio valorado en 9.390.057,16 €, importe que corresponde al valor real de la rama de actividad de “Arrendamiento de inmuebles” escindida en FINANCA.

En consecuencia, el patrimonio aportado por la sociedad escindida es superior al importe del aumento del capital de la sociedad beneficiaria o destinataria de la Rama de Actividad escindida, cumpliéndose ampliamente el principio de “realidad del capital social”

3. CONCLUSIONES

De acuerdo con la información utilizada y los procedimientos aplicados, todo ello descrito en los apartados anteriores, y con el objetivo exclusivo de cumplir con lo requerido en el nombramiento como experto independiente, CONCLUIMOS:

- Que se ha analizado el contenido del Proyecto de Escisión elaborado en común por las entidades participantes, FINANCA y CENECA, conteniendo todas las prescripciones de la normativa en materia de escisión regulada la Ley 3/2009 sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles.
- Que en el citado Proyecto se dan las explicaciones oportunas acerca del criterio utilizados por cada una de las sociedades para valorar la rama de actividad

escindida, criterios que al redactarse y aprobarse en común supone la aceptación expresa por los órganos de administración de ambas entidades.

- Que se cumple el principio de “realidad del capital social”, por cuanto que el valor del patrimonio escindido y aportado a la entidad CENECA, es superior al importe del aumento de capital que realizará ésta última.
- Que, con los criterios de valoración aceptados por las entidades intervinientes, el método y el cálculo por el cual se determina la ecuación de canje se consideran adecuados y correctos para la asignación de las participaciones que se emiten por CENECA con motivo de la operación de reestructuración.

Este informe y la información en él contenida han sido preparados estrictamente para dar cumplimiento a lo requerido en el nombramiento de experto relativo a los requisitos establecidos en el artículo 78 de la LME, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.



Fdo.: José Parra Casado
Economista - Auditor
Sevilla, a 12 de julio de 2018