



Dictamen Pericial

A petición de:

XXXXXXXX, S.L.

En Barcelona a 28 de agosto de 2015.

El que suscribe, **D. RODRIGO CABEDO GREGORI**, en su calidad de Perito-Auditor Censor Jurado de Cuentas, MBA por la Universidad Camilo José Cela de Madrid y Escuela de Administración de Empresas de Barcelona (UPC), Licenciado en Administración y Dirección de Empresas, Licenciado en Economía, inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número 17.017, Perito Tasador, Secretario de la Comisión Técnica Mercantil, Concursal y de Expertos Judiciales del Colegio de Economistas de Catalunya, miembro del consejo Nacional Directivo del REFOR y vocal de la Comisión Gestora del Colegio de Economistas de Catalunya, y miembro del Instituto de Auditores Censores Jurados de Cuentas de España; con domicilio profesional en Barcelona, Avenida de Sarriá número 37 principal.

DICE:

Que en fecha 7 de julio de 2015 fui contratado por la empresa XXXXXXXX, S.L. con CIF _____ y domicilio social en _____, para que, en mi condición de EXPERTO INDEPENDIENTE, determine el valor razonable de bienes muebles en leasing que forman parte del contrato de leasing formalizado el día 16 de septiembre de 2011, de conformidad con los principios y las normas de valoración generalmente aceptadas.

EXTREMOS

Que determine este Perito a la vista de la documentación facilitada por la Sociedad XXXXXXXXXXXXXXXX, S.L. lo siguiente:

“Valoración derecho de uso sobre bienes en Leasing en virtud del contrato suscrito con la entidad Banco Español de Crédito, S.A. formalizado el día 16 de septiembre de 2011 por un plazo de 84 meses, y que se compone de los siguientes bienes:

- ***9 pistas de pádel***
- ***125 armarios taquillas clientes***
- ***550 m2 de pavimento técnico.”***

Esta función viene conferida por el Real Decreto 871/ 1977 de 26 de abril, por el que se aprueba el Estatuto Profesional de Economistas, Profesores y Peritos Mercantiles, así como por la Ley de Auditoría de Cuentas aprobada mediante Ley 19/1989, de 25 de julio.

El presente informe tiene carácter de informe pericial, describiendo los hechos económicos necesarios para la respuesta de los extremos encomendados.

Avenida Sarria, 37. Pral. 1ª
08029 Barcelona
Tel. 934 951 661
Fax. 934 951 660

C/ Diego de Leon, 16 2ª 2ª
28006 Madrid
Tel. 913 686 461
Fax. 915 639 100



C/ Lauria. 3 puerta 5
46002 Valencia
Tel. 963 510 880
Fax. 963 523 272

C/ Bolivia 3 1ºC
15004 A Coruña
Tel. 661.826.982

www.cabedo.com

ÍNDICE

- 1 ALCANCE DE ESTE INFORME**
- 2 ANALISIS DOCUMENTAL**
- 3 CONSIDERACIONES Y ANTECEDENTES PREVIOS**
- 4 TRABAJO REALIZADO**
- 5 INFORME**
- 6 CONCLUSIONES**
- 7 ANEXOS**

1.- ALCANCE DE ESTE INFORME

Dado el carácter puntual y específico del encargo, el presente informe versará sobre el valor razonable de los derechos de uso del contrato de leasing, informe de interés para el procedimiento concursal nº ___/15 que se sigue en el Juzgado Mercantil nº 1 de Lleida.

2. ANÁLISIS DOCUMENTAL

Para la elaboración del presente informe, se ha tomado en consideración la siguiente documentación facilitada por la sociedad XXXXXXXX, S.L.

- Estados Financieros de la sociedad
- Contrato de Leasing
- Contrato de alquiler
- Presupuesto de traslado de las instalaciones
- Inventario de la masa activa realizada por el Administrador Concursal

3. CONSIDERACIONES Y ANTECEDENTES PREVIOS

El titular de los derechos de arrendamiento financiero (leasing) es la mercantil XXXXXXXX, SL, declarada en concurso de acreedores que se sigue en el Juzgado Mercantil nº 1 de Lleida con el número de Autos ___/2015.

Los citados bienes están ubicados en la nave donde desarrolla la actividad la concursada, _____ (Lleida), ocupando una superficie de 1.600 m2.

Los bienes a valorar son el conjunto de los elementos incorporeales que forman las 9 pistas de pádel de la concursada y otros bienes muebles objeto del contrato de leasing.

Las naves donde se desarrolla la actividad son propiedad de un tercero, YYYYYYY, S.L., utilizándose bajo título arrendaticio.

La vida útil de una pista de pádel está condicionada al mantenimiento que recibe, pero se puede estimar en una media de seis años.

Que en fecha 17 de junio de 2015, el Administrador Concursal procedió a la elaboración y evaluó del inventario de bienes y derechos que componen la Masa Activa de la empresa concursada en la que se valora esos bienes por importe de 40.808,28 euros.

4.-TRABAJO REALIZADO

Mi trabajo ha consistido en la obtención de información del importe de transacciones similares (tres muestras), la comprobación presencial de los bienes objeto del presente informe, y la estimación del valor de flujos según los estados financieros obrantes en la demanda de concurso.

5. INFORME

Se entiende como valor razonable el importe por el que puede ser intercambiado un activo o ligerado un pasivo entre partes interesadas y debidamente informadas. El valor razonable se determinará sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse en su enajenación. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

Se entiende por mercado activo aquel en el que se den las siguientes condiciones:

- a) Los bienes y servicios intercambiados son homogéneos;
- b) Pueden encontrarse prácticamente en cualquier momento compradores o vendedores para un determinado bien o servicio;
- c) Los precios son conocidos o fácilmente accesibles para el público. Estos precios además, reflejan transacciones de mercado reales, actuales y producidas con regularidad.

Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias y transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas.

Las técnicas de valoración empleadas deberán maximizar el uso de datos observables de mercado.

Se deberá evaluar la efectividad de las técnicas de valoración que utilice de manera periódica.

El valor razonable de un activo para el que no existan transacciones comparables en el mercado, puede valorarse con fiabilidad si la variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable de un activo, no es significativa o las probabilidades de las diferentes estimaciones dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la estimación del valor razonable.

Cuando corresponde aplicar la valoración por el valor razonable, los elementos que no puedan valorarse de manera fiable, se valorarán según proceda por su coste amortizado o por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, en su caso, por las partidas correctoras de su valor que pudieran corresponder.

Se entiende como valor neto realizable, el importe que la empresa puede obtener por su enajenación en el mercado en el curso normal del negocio.

Se entiende por valor actual, el importe de los flujos de efectivos a recibir o a pagar en el curso normal del negocio, según se trate de un activo o un pasivo.

Se entiende por valor en uso de un activo o de una unidad generadora de efectivo el valor actual de flujos de efectivo futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio.

Una vez delimitado el alcance de nuestro trabajo, la documentación examinada y el trabajo realizado, este Perito procede a dar respuesta al extremo formulado:

“Valoración derecho de uso sobre bienes en Leasing en virtud del contrato suscrito con la entidad Banco Español de Crédito, S.A. formalizado el día 16 de septiembre de 2011 por un plazo de 84 meses, y que se compone de los siguientes bienes:

- ***9 pistas de pádel***
- ***125 armarios taquillas clientes***
- ***550 m2 de pavimento técnico.”***

Para dar respuesta a este extremo y con el ánimo de obtener un valor razonable éste Perito ha optado por una determinación que expresa aquí de forma clara y concisa:

(i) Determinación del valor neto realizable: Para ello se han estudiado los valores medios en transacciones similares que arrojan un valor medio de 6.000 euros netos por cada pista de pádel. Es decir, un precio de venta menos los gastos necesarios.

(ii) Determinación del valor actual: Dada la situación de insolvencia del arrendatario este sería negativo ya que los inputs de ingresos serían inferiores a los compromisos de pagos.

(iii) Determinación del valor en uso: Este Experto independiente ha utilizado las variables expuestas en el informe de la masa activa y que se detallan a continuación:

	2011	2012	2013	2014	31-may-15	Resto 2015	2016	2017	Hasta 16-09-2018
Importe cifra negocios	56.774,49€	347.423,53€	449.247,83€	186.010,43€	45.000€	63.000€	108.000,00 €	108.000,00 €	76.500€
Rendimiento bruto pistas	21.108,95	129.173,24	167.031,85€	69.159,30€	16.731,15€	23.423,61€	40.154,76€	40.154,76€	28.442,96€
Cuotas leasing	10.768,41€	33.882,61€	32.454,02€	31.025,43€	12.505,64€	17.091,20€	28.167,25€	26.739,66€	17.043,36€
	10.340,54€	95.290,63€	134.577,83€	38.133,87€	4.225,51€	6.332,41€	11.987,51€	13.415,10€	11.399,60€
							3,5%	3,5%	3,5%
							96,6%	93,4%	91,0%
						6.332,41€	11.582,14€	12.523,14€	10.370,59€

En mi condición de Economista – Censor Jurado de Cuentas, y con los datos y variables que se detallan en el referido informe, considero que el valor de 40.808,28 euros es razonable.

6. CONCLUSIONES

Por todo lo aquí expuesto, este Perito – CENSOR JURADO DE CUENTAS, actuando aquí como Experto independiente y a tenor de la norma mercantil, concluye lo siguiente:

- Valor neto realizable: **54.000** euros.
- Valor actual: **0,00** euros.
- Valor en uso: **40.808,28** euros

Por lo que se estima un valor de **54.000 euros**, el mayor de los tres y que es el precio por el que un tercero independiente adquiriría dichos bienes.

A efectos del artículo 335 de la Ley de Enjuiciamiento Civil manifiesta, bajo promesa de decir verdad, que ha actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como aquello que pudiera ser susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, conociendo las sanciones personales en las que podría incurrir si incumpliese su deber de perito.

Este es el dictamen que emite el suscrito Perito-Auditor Censor Jurado de Cuentas, actuando aquí como Experto independiente, según su leal saber y entender, y que somete con agrado a superior criterio y que rubrica en Barcelona, a 28 de agosto de 2015.

Rodrigo Cabedo Gregori
Perito-Auditor Censor Jurado de Cuentas de España.
ROAC 17017