

# JUZGADO MERCANTIL N°1 DE PALMA DE MALLORCA

## INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS de la MASA ACTIVA

**CONCURSO NECESARIO DE ACREEDORES:** 904/2015-D

**SOCIEDAD CONCURSADA:** SPRING BUCK, S.L.

**ADMINISTRADOR CONCURSAL:** XAVIER DOMÈNECH ORTÍ, en representación de  
ADMINISTRADORES CONCURSALES INDEPENDIENTES S.L.P.

**SECCIÓN:** TERCERA

En Palma de Mallorca, a 14 de mayo de 2016

# **INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS DE LA MASA ACTIVA**

**SPRING BUCK, S.L.**

Administradores Concursales Independientes, S.L.P. representado por D. Xavier Domènech Ortí, administrador concursal de **SPRING BUCK, S.L.** (en adelante, simplemente **SPRING, SB**, la sociedad, la deudora o la concursada).

## **PRESENTAMOS**

En cumplimiento del Artículo 82 de la Ley Concursal, **INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS** de la **MASA ACTIVA**, a fecha 16 de marzo de 2016.

---

## ÍNDICE DE CONTENIDO

1. MÉTODO de ELABORACIÓN.....	3
1.1. Obtención relación de bienes y derechos.....	3
1.1.1. Recopilación de información .....	3
1.1.2. Contraste de información .....	3
1.1.3. Agrupación partidas de inventario .....	4
1.2. Avalúo de los bienes y derechos .....	4
1.2.1. Existencias .....	4
1.2.2. Deudores.....	5
1.2.3. Tesorería.....	5
1.3. Valoración de la empresa en su conjunto y de unidades productivas en continuidad y liquidación.....	6
2. Relación de inventario .....	6
2.1. Bienes y derechos.....	6
2.1.1. Existencias .....	6
2.1.2. Deudores.....	6
2.1.3. Tesorería.....	6
2.2. Cuadro resumen por partidas .....	7
3. Relación de litigios cuyo resultado pueda afectar al contenido del inventario .....	7
4. Acciones de reintegración.....	7
5. Relación de bienes de propiedad ajena en poder del concursado .....	7
6. Bienes sobre los que el concursado tiene derecho de uso .....	7

---

## 1. MÉTODO de ELABORACIÓN

### 1.1. Obtención relación de bienes y derechos

#### 1.1.1. Recopilación de información

- ◆ **ANEXO I-1:** Inventario de bienes y derechos facilitado por la concursada en fecha 23 de marzo de 2016.
- ◆ **ANEXO I-2:** Listado de inmuebles facilitado por la concursada en fecha 23 de marzo de 2016.
- ◆ **ANEXO I-3:** Balance de Situación a 31 de diciembre de 2015, facilitado por la concursada en fecha 23 de marzo de 2016.
- ◆ **ANEXO I-4:** Consulta del índice de propiedades a través de Axesor.
- ◆ **ANEXO I-5:** Consulta en la Oficina Española de Patentes y Marcas, y en la Oficina de Propiedad Intelectual de la Unión Europea.
- ◆ Documentación recibida por parte de los acreedores en sus comunicaciones de crédito, principalmente de acreedores privilegiados. No las aportamos como anexo.

Hemos requerido a SB la contabilidad a fecha del auto de declaración de concurso y la contabilidad mensual cerrada, y hasta la fecha no la hemos recibido.

#### 1.1.2. Contraste de información

Comparando la información obtenida, generamos una primera relación de bienes y derechos.

Hemos detectado que las partidas contables Anticipos a proveedores, Organismos Públicos deudores e Inversiones financieras a corto plazo, que figuran en el **ANEXO I-3** con un valor contable de 160.015,97 euros, 14.654,64 euros y 890,49 euros, respectivamente, no figuran en el inventario que nos ha facilitado la concursada en fecha 23 de marzo de 2016.

También hemos detectado, que hay alguna divergencia entre la relación de inmuebles (existencias) facilitado por la concursada en fecha 23 de marzo de 2016 (**ANEXO I-2**) y los registros de la propiedad donde figuran titularidades de la concursada (**ANEXO I-4**).

---

En el momento de presentación de este inventario, el estado de cumplimiento de los requerimientos lo aportamos como **ANEXO I-6**.

Si cuando recibamos la documentación contable y el resto de documentación requerida, comprobamos que se obtiene información distinta a la que se detalla en este informe, lo pondremos en conocimiento del juzgado y de los personados en este procedimiento.

### **1.1.3. Agrupación partidas de inventario**

Tras el contraste de la información de los elementos que forman el inventario, los agrupamos en las siguientes grandes partidas:

- ◆ Existencias
- ◆ Deudores
- ◆ Tesorería

### **1.2. Avalúo de los bienes y derechos**

A continuación exponemos los criterios de avalúo aplicados para cada una de las partidas, de forma individualizada.

#### **1.2.1. Existencias**

Conviene indicar que no hemos recibido tasaciones recientes de las fincas ni por parte del deudor, ni por parte de los acreedores privilegiados. Tampoco hay tesorería con la que poder afrontar los gastos de las tasaciones. A mayor abundamiento, presagiamos que la empresa tiene escasas probabilidades de evitar la liquidación, con lo que el coste del cálculo del valor razonable puede tener sentido sólo en el caso de controversia entre las partes. Si así fuera preciso, se actuaría en este sentido. Mientras tanto no consideramos necesario gastar dinero en tasaciones para no perjudicar la masa activa.

Ante lo expuesto anteriormente, consideramos que el valor de mercado de un inmueble es el intervalo que conforma el valor actual de una renta perpetua basada en el mayor precio de alquiler observado para un inmueble de similares características en estas dos páginas web, descontados los costes de producción, :

- [www.idealista.com](http://www.idealista.com)
- [www.buscopiso.com](http://www.buscopiso.com)

---

y el valor que se obtiene después de actualizar valores de referencia existentes.

En **ANEXO I-7** exponemos con detalle la metodología utilizada y los cálculos realizados para la obtención del valor actual de una renta perpetua.

Para la obtención del valor que se obtiene después de actualizar valores de referencia existentes hemos obrado de la siguiente manera:

- ◆ Preferentemente hemos optado por seleccionar los valores de referencia que se indican en las tasaciones realizadas por sociedades de tasación homologadas e inscritas en el Registro Especial del Banco de España, y si no los valores de tasación reflejados en las respectivas escrituras. En defecto de estos valores, hemos optado por la valoración de fincas de similares características que aparecían bien en informes de tasación realizados por sociedades de tasación homologadas e inscritas en el Registro Especial del Banco de España o bien en subastas realizadas. En la columna Origen del valor de referencia del **ANEXO I-8**, indicamos de donde obtenemos el valor de referencia.
- ◆ Al valor de referencia le aplicamos un factor de corrección que surge de la evolución de precios de vivienda de las Baleares según el INE para un periodo determinado.

### **1.2.2. Deudores**

A la espera de recibir la información contable, estimamos el valor de mercado de esta partida en el que nos ha aportado el deudor en su última relación de bienes y derechos.

### **1.2.3. Tesorería**

La concursada manifiesta que no dispone de dinero efectivo en caja.

No tenemos constancia de la existencia de saldo bancario positivo, por lo consideramos que el saldo bancario también es cero.

---

### 1.3. Valoración de la empresa en su conjunto y de unidades productivas en continuidad y liquidación.

Lo aportamos como documento anexo al informe del art. 75 LC, tal y como establece la LC en su última modificación.

## 2. Relación de inventario

### 2.1. Bienes y derechos

#### 2.1.1. Existencias

El detalle de los activos de esta partida (descripción, situación, cargas y gravámenes,...) lo mostramos en **ANEXO I-8**.

Hemos requerido a la concursada diversas aclaraciones y documentación. Si cuando recibamos la documentación observamos alguna discrepancia con lo que aquí exponemos, lo comunicaremos en el procedimiento.

Valor de Mercado: [ 3.879.155,50 €-3.694.785,76 € ]

#### 2.1.2. Deudores

El detalle de los deudores lo mostramos en **ANEXO I-1**.

No se conocen cargas ni gravámenes.

Valor de Mercado: 2.378.605 €

#### 2.1.3. Tesorería

Valor de Mercado: 0 €

## 2.2. Cuadro resumen por partidas

<b>PARTIDA</b>	<b>VALOR MERCADO</b>
Existencias	[3.879.155,50 -3.694.785,76]
Deudores	2.378.605,00
Tesorería	0
<b>TOTAL INVENTARIO</b>	<b>[6.257.760,50-6.073.390,76]</b>

## 3. Relación de litigios cuyo resultado pueda afectar al contenido del inventario

Estamos la espera de recibir la documentación relacionada con los litigios que pueden afectar al inventario. No obstante, de la documentación que nos ha facilitado la concursada se desprenden que hay procedimientos judiciales con: Stephen King, Sres. Maichner, Ana Mafe García, Bongo Inversiones y Mirsem Investment.

## 4. Acciones de reintegración

A fecha de este informe no hemos detectado operaciones realizadas en fase pre-concursal que puedan determinar la procedencia de ejercer posibles acciones de reintegración.

## 5. Relación de bienes de propiedad ajena en poder del concursado

No constan.

## 6. Bienes sobre los que el concursado tiene derecho de uso

No constan.



En Palma de Mallorca, a 14 de mayo de 2016

*Xavier Domènech Ortí*

*En representación de Administradores Concursales Independientes, S.L.P.*

## ANEXO I-1



**SRPINGBUCK - INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS**

TOTAL ACTIVOS	VALOR CONTABLE	CARGAS
<b>1.- DEUDORES</b>		
GUEPARDO 2005 SL	234.527,41 €	
NYALA 2006 SL	13.892,58 €	
GERENUCK INVESTMENT 2005 SL	510.256,48 €	
MAJORKA SP Zoo	765.839,84 €	
WILDEBEST SL	314.116,84 €	
BONGO INVERSIONES	400.068,18 €	PROCESO JUDICIAL
MIRSEM INVESTMENT	131.059,03 €	PROCESO JUDICIAL
RIERA-MARSÁ CB	8.844,64 €	
<b>TOTAL DEUDORES</b>	<b>2.378.605,00 €</b>	
<b>3.- CUENTAS CORRIENTES</b>		
C/c en SA NOSTRA, n.º 0487-2036-412000009181	-7.162,25 €	Saldo disponible -11.822,08 € (por retenciones de 4.659,83 €)
C/c en SA NOSTRA, n.º 0487-2028-62-2000014675	-793,90 €	
C/c en SA NOSTRA, n.º 0487-2100-93-2000019424 (50% WILDEBEST)	-1.014,86 €	
C/c en SABADELL n.º 0081-0207-46-0001561363	-37,75 €	
C/c en BBVA n.º 0182 - 2368 - 30 - 0203025472	0,00 €	Saldo disponible - 10.981,72 € (Por retenciones impago Préstamo)
<b>TOTAL TESORERÍA</b>	<b>-9.008,76 €</b>	
<b>TOTAL BIENES Y DERECHOS SPRINGBUCK</b>	<b>2.369.596,24 €</b>	

## ANEXO I-2



## SPRINGBUCK - LISTADO INMUEBLES

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL	INMUEBLE	UBICACIÓN	HIPOTECA	TRABAS Y GARGAS
Finca 72452 Reg. Prop. N.º 1 Manacor	BL.1 PB B Izq. PK 6	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	133.015,62 €	Not. Subasta ATIB (Deuda 10.322,93€)
Finca 72482 Reg. Prop. N.º 1 Manacor	BL.1 PB E Dcha PK13	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	133.015,62 €	Contrato Privado STEPHEN KING (Proc. Judicial)
Finca 72458 Reg. Prop. N.º 1 Manacor	BL.1 1ºB Izq PK7	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	129.270,80 €	Contrato Privado STEPHEN KING (Proc. Judicial)
Finca 72488 Reg. Prop. N.º 1 Manacor	BL.1 1ºE Dcha PK14	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	129.270,80 €	Contrato Privado STEPHEN KING (Proc. Judicial)
Finca 72494 Reg. Prop. N.º 1 Manacor	BL.1 2ºE Dcha PK23	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	129.270,80 €	Contrato Privado STEPHEN KING (Proc. Judicial)
Finca 72470 Reg. Prop. N.º 1 Manacor	BL.1 3ºB Izq PK 24	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	129.270,80 €	Contrato Privado STEPHEN KING (Proc. Judicial)
Finca 72500 Reg. Prop. N.º 1 Manacor	BL.1 3ºE Dcha PK16	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	129.270,80 €	Contrato Privado STEPHEN KING (Proc. Judicial)
Finca 72504 Reg. Prop. N.º 1 Manacor	BL.1 4ºE Dcha Pk 12	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	137.674,25 €	Pendiente entrega a BALESTE
Finca 72508 Reg. Prop. N.º 1 Manacor	BL.1 4ºF Dcha PK30	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	143.475,02 €	Contrato Privado Sres. MAICHNER (Proc. Judicial)
Finca 72546 Reg. Prop. N.º 1 Manacor	BL.3 J4 PK29/38	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	81.874,85 €	Contrato Privado Sres. MAICHNER (Proc. Judicial)
Finca 72548 Reg. Prop. N.º 1 Manacor	BL.3 J5 PK28/39	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	81.874,85 €	Contrato Privado Sres. MAICHNER (Proc. Judicial)
Finca 72552 Reg. Prop. N.º 1 Manacor	BL.3 J7 PK 19	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	81.874,85 €	
Finca 72562 Reg. Prop. N.º 1 Manacor	BL.3 K4 PK25	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	74.693,25 €	Contrato Privado ANA MAFE GARCIA (Proc. Judicial)
Finca 24735 Reg. Prop. N.º 3 Palma	PB	C/ San Bartolomé, n.º 11 PALMA	655.695,17 €	Garantía a favor AEAT (238.850,04 €)
Finca 24736 Reg. Prop. N.º 3 Palma	PISO 1º	C/ San Bartolomé, n.º 11 PALMA	489.754,74 €	
Finca 21329 Reg. Prop. N.º 3 Palma	Parking 2 - Trastero 1	C/ San Bartolomé, n.º 11 PALMA	53.087,88 €	
Finca 21337 Reg. Prop. N.º 3 Palma	Parking 10	C/ San Bartolomé, n.º 11 PALMA	53.087,88 €	
Finca 21339 Reg. Prop. N.º 3 Palma	Parking 12	C/ San Bartolomé, n.º 11 PALMA	53.087,88 €	
Finca 21252. Reg. Prop. N.º 4 Ibiza	Aparcamiento n.º 4	C/ Portugal, n.º 7 SANT ANTONI	3.930,28 €	Garantía a favor AEAT (14.760,92 €)
Finca 21254. Reg. Prop. N.º 4 Ibiza	Aparcamiento n.º 6	C/ Portugal, n.º 7 SANT ANTONI	3.930,28 €	Garantía a favor AEAT (12.781,66 €)
Finca 21255. Reg. Prop. N.º 4 Ibiza	Aparcamiento n.º 7	C/ Portugal, n.º 7 SANT ANTONI	3.930,28 €	Garantía a favor AEAT (11.262,39 €)
Finca 25256. Reg. Prop. N.º 4 Ibiza	Aparcamiento n.º 8	C/ Portugal, n.º 7 SANT ANTONI	3.930,28 €	Garantía a favor AEAT (11.262,39 €)
Finca 21257. Reg. Prop. N.º 4 Ibiza	Aparcamiento n.º 9	C/ Portugal, n.º 7 SANT ANTONI	3.930,28 €	Garantía a favor AEAT (11.262,39 €)
Finca 25258. Reg. Prop. N.º 4 Ibiza	Aparcamiento n.º 10	C/ Portugal, n.º 7 SANT ANTONI	3.930,28 €	Garantía a favor AEAT (9.743,12 €)
Finca 21265. Reg. Prop. N.º 4 Ibiza	Trastero n.º 1	C/ Portugal, n.º 7 SANT ANTONI		
Finca 21266. Reg. Prop. N.º 4 Ibiza	Trastero n.º 2	C/ Portugal, n.º 7 SANT ANTONI		
Finca 99820 Reg. Prop. N.º 1 PALMA	Aparcamiento Moto M1	C/ Josep Rover Motta, n.º 2A PALMA	-	Notificación Embargo Proc. Judicial POLSIM
Finca 96721 Reg. Prop. N.º 1 PALMA	TRASTERO F	C/ Josep Rover Motta, n.º 2A PALMA	-	

1.513.852,31 €

Todos los inmuebles con notificación de embargo por parte de la AEAT

## ANEXO I-3



**BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2015****SPRINGBUCK SL**

<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>5.007.276,28 €</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.378.605,00 €</b>
<b>IV. Inv. en emp. del grupo y asociadas a l.p.</b>	<b>2.369.760,36 €</b>
1. Instrumentos de patrimonio	0,00 €
24030000006-KRONECKER. Inv. fin. pmtes. en capital	100.000,00 €
29330000000-Deterioro de Valor de Participaciones l/	-100.000,00 €
2. Créditos a empresas	2.369.760,36 €
24230000007-Créditos a l/p WILDEBEST SL	314.116,84 €
24230000008-Créditos a l/p GUEPARDO 2005 SL	234.527,41 €
24230000011-Créditos a l/p NYALA 2006 SL	13.892,58 €
24230001002-Créditos a l/p MAJORKA SP Zoo	765.839,84 €
24240000004-Créditos a l/p GERENUCK INVESTMENT 200 S	510.256,48 €
24240001002-Créditos a l/p BONGO INVERSIONES (Div)	400.068,18 €
24240001003-Créditos a l/p MIRSEM INVESTMENT (Div)	131.059,03 €
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8.844,64 €</b>
2. Créditos a terceros	8.844,64 €
24250000103-Créditos a l/p RIERA-MARSÁ CB	8.844,64 €
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.628.671,28 €</b>
<b>II. Existencias</b>	<b>2.620.696,45 €</b>
4. Productos terminados	2.460.680,48 €
35000002006-Promoción Finalizada "CALAS"	1.652.633,08 €
35002001000-Promoción Finalizada "MOTTA"	7.330,85 €
35002005000-Promoción Finalizada "BARTOLOMÉ"	1.506.580,00 €
35002007000-Promoción Finalizada "OLIVOS"	170.741,55 €
39502006000-Deterioro de Valor Productos Terminados	-800.756,00 €
39502007000-Deterioro de Valor de Productos Terminad	-75.849,00 €
6. Anticipos a proveedores	160.015,97 €
40700000161-ZAFORTEZA&MORELL - Provision Fondos	60,00 €
40700000482-MARIA VICTORIA MARTINEZ GARCÍA - Prov. F	400,00 €
40700000490-PROCURADORA SARA TRUYOLS - Provisión Fon	4.000,00 €
40700000562-MARIA DEL CARMEN SERRA LLULL-Prov Fondos	500,00 €
40700000566-RAFAEL MARTIN RUEDA - Provisión Fondos	5.000,00 €
40700002005-Anticipos Management BARTOLOME	50.628,63 €
40700002006-Anticipos Management CALAS	92.905,28 €
40700002007-Anticipos Management OLIVOS	6.522,06 €
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>14.654,64 €</b>
5. Activos por impuesto corriente	13.807,77 €
47090000001-H.P. Deudora por devolución IS	13.807,77 €
6. Otros créditos con las Adm. Públicas	846,87 €
47000000001-H.P. Deudor por IVA a compensar	846,87 €
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>890,49 €</b>
5. Otros activos financieros	890,49 €
56500000002-FIANZAS CONSELL DE MALLORCA	890,49 €
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente</b>	<b>-7.570,30 €</b>
1. Tesorería	-7.570,30 €
57200000001-"BMN" 0487-2036-41-2000009181	-5.892,58 €
57200000002-"BMN" 0487-2028-62-2000014675	-793,90 €
57200000006-"BMN" 0487-2100-93-2000019424 Conjunta W	-846,07 €
57200000007-"SABADELL" 0081-0207-46-0001561363	-37,75 €

**BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2015****SPRINGBUCK SL**

<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	<b>5.007.276,28 €</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>-3.064.882,03 €</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>-3.064.882,03 €</b>
I. Capital	185.000,00 €
1. Capital escriturado	185.000,00 €
1000000000-Capital Social	185.000,00 €
II. Prima de emisión	567.694,68 €
1100000000-Prima de emisión de acciones	567.694,68 €
III. Reservas	88.596,04 €
1. Legal y estatutarias	61.459,94 €
1120000000-Reserva Legal 2007	53.511,90 €
11200002008-Reserva Legal 2008	7.948,04 €
2. Otras reservas	27.136,10 €
1130000000-Reservas Voluntarias	27.136,10 €
V. Resultados de ejercicios anteriores	-3.705.186,90 €
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	-3.705.186,90 €
1210000000-Resultados negativos ejercicios anterio.	-254.520,60 €
12100002009-Resultados Negativos Ejercicio 2009	-282.885,43 €
12100002010-Resultados Negativos Ejercicio 2010	-470.813,78 €
12100002011-Resultados Negativos Ejercicio 2011	-1.510.404,44 €
12100002012-Resultados Negativos Ejercicio 2012	-92.521,06 €
12100002013-Resultados Negativos Ejercicio 2013	-923.593,00 €
12100002014-Resultados Negativos Ejercicio 2014	-170.448,59 €
VII. Resultado del ejercicio	-200.985,85 €
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.384.294,86 €</b>
I. Provisiones a largo plazo	<b>341.349,03 €</b>
4. Otras provisiones	341.349,03 €
1420000000-Provisión para otras responsabilidades	341.349,03 €
II. Deudas a largo plazo	<b>4.887.569,40 €</b>
2. Deudas con entidades de crédito	2.742.083,60 €
17021634672-"SABADELL" Préstamo Gtia Hipotecaria 008	159.263,83 €
17022005001-"SABADELL" Préstamo Hipotecario 8.072.88	1.049.364,51 €
17022006001-"BMN" Préstamo Hipotecario 5000008024 CA	1.513.852,37 €
17022007001-"BBVA" Préstamo Hipotecario 95.444.114-3	19.602,89 €
5. Otros pasivos financieros	2.145.485,80 €
16350000000-Otras Deudas a l/p PROTANIT SL	6.896,53 €
16350000001-Otras Deudas a l/p DANIEL RIERA-MARSÁ GÜ	2.090.193,81 €
16350000106-Otras Deudas a l/p INMACULADA JORGE GUIX	45.395,46 €
18000000001-FIANZA RECIBIDA DE RAÚL LAGUNA	3.000,00 €
III. Deudas con emp. del grupo y asociadas a l.p.	<b>1.155.376,43 €</b>
16330000001-Otras Deudas a l/p ROYLIN INVEST SL	295.553,66 €
16330000005-Otras Deudas a l/p PROMOCIONES INMOBILIA	563.673,68 €
16330000006-Otras Deudas a l/p KRONECKER RESIDENTIAL	251.849,97 €
16330000010-Otras Deudas a l/p ORYX INVESTMENT 2006	44.299,12 €
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.687.863,45 €</b>
III. Deudas a corto plazo	<b>373.723,03 €</b>
2. Deudas con entidades de crédito	373.546,53 €
52022005001-"SABADELL" Préstamo Hipotecario 8.072.88	96.060,04 €
52022007002-"BBVA"Préstamo Hipotecario 95.444.114-36	2.070,45 €
52700039817-Intereses de deudas Ptmo 807288970031 BA	105.122,38 €
52704411436-Intereses de deudas Ptmo 95.444.114-36 P	855,87 €
52706327338-Intereses de deudas Ptmo 5000008024 CALA	169.437,79 €
5. Otros pasivos financieros	176,50 €
52800000000- Intereses de deudas AEAT	176,50 €



**BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2015****SPRINGBUCK SL**

<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>1.314.140,42 €</b>
1. Proveedores	134.923,47 €
40000000043-ESTILS I FORMES SL	3.967,94 €
40000000069-JUAN SANCHEZ TRENADO SL	1.476,95 €
40000000113-JOAQUIN MUÑOZ GODOY SL	5.246,02 €
40000000116-MADERA RESINA ALUMINIO SL	566,48 €
40000000133-CLIMA INSULAR SL	459,01 €
40000000206-SCHINDLER RIBAS GUBERN, S.A.	1.868,13 €
40000000270-AJUNTAMENT DE PALMA	16.220,11 €
40000000271-THYSSENKRUPP ELEVADORES, S.L.	2.914,00 €
40000000307-COMUNIDAD PROPIETARIOS BARTOLOME	12.747,60 €
40000000373-BALESTE, S.A.	51.780,00 €
40000000397-COMUNIDAD PROPIETARIOS OLIVOS	7.240,81 €
40000000434-COMUNIDAD PROPIETARIOS MOTTA	2.629,42 €
40000000466-GOVERN ILLES BALEARS (Conselleria D'Econ	1.485,80 €
40000000483-PEDRO SANSALONI PASCUAL	21.650,00 €
40090000562-MARIA DEL CARMEN SERRA LLULL-Fras Pdtes	4.671,20 €
3. Acreedores varios	184.492,31 €
41000000000-Acreed. por prestaciones servicios	24.991,52 €
41000000004-JULIO TRUJILLO ZAFORTEZA	593,09 €
41000000041-LIMPIEZAS SAYAGO SL	1.156,40 €
41000000095-AQUALIA GESTION INTEGRAL DEL AGUA SA	2.110,44 €
41000000245-JAIME SERRA INSTALACIONES ELECTRICAS, S.	259,49 €
41000000265-AJUNTAMENT DE SANT ANTONI DE PORTMANY	3.392,75 €
41000000266-AJUNTAMENT DE SANTA EULARIA DES RIU	8.280,32 €
41000000345-AJUNTAMENT DE MANACOR	39.976,34 €
41000000354-ANTONIO PONS MIR	307,98 €
41000000374-REGISTRO MERCANTIL DE MALLORCA CB	21,28 €
41000000437-ENDESA ENERGIA XXI SL	496,86 €
41000000481-ENDESA ENERGIA SAU	1.511,83 €
41000000506-UNION FENOSA COMERCIAL SL	706,93 €
41000000507-JOSE MIR CERDO	300,00 €
41000000550-COMUNIDAD PROPIETARIOS CALAS	94.932,08 €
41090000161-ZAFORTEZA&MORELL ABOGADOS - Fras. Pdtes	5.455,00 €
6. Otras deudas con las Admin. públicas	141.780,96 €
47500000000-Hacienda Pública, Acreedor por IVA	111.658,68 €
47500000001-Hacienda Pública acreedora por diversos	30.122,28 €
7. Anticipos de clientes	852.943,68 €
43800000092-CALAS_STEPHEN KING	355.500,00 €
43800000093-CALAS_LAURA MAICHNER	168.579,59 €
43800000104-CALAS_SUSAN LYNNE BERRYMAN	45.614,09 €
43800000114-CALAS_ANA MAFE GRACIA	36.000,00 €
43800000153-BALESTE, S.A.	247.250,00 €

## ANEXO I-4



Registros de la propiedad en los que figuran titularidades  
Consulta al índice General de Titularidades

Fecha: 19/04/2016 16:46:00

NIF/DNI	Titular: SPRING BUCK SL	Registro	Estado
B57262834	Provincia BALEARES	IBIZA ( EIVISSA ) 3	Alta
NIF/DNI	Titular: SPRING BUCK SL	Registro	Estado
B57262834	Provincia BALEARES	IBIZA ( EIVISSA ) 4	Alta
NIF/DNI	Titular: SPRING BUCK SL	Registro	Estado
B57262834	Provincia BALEARES	MANACOR 1	Alta
NIF/DNI	Titular: SPRING BUCK SL	Registro	Estado
B57262834	Provincia BALEARES	PALMA DE MALLORCA 3	Alta
NIF/DNI	Titular: SPRING-BUCK SL	Registro	Estado
B57262834	Provincia BALEARES	POLLENÇA	Alta

**OBSERVACIONES:**

La información que se les proporciona es de tipo instrumental, sujeta a su verificación en el Registro/s de la Propiedad a los que deberá dirigirse para comprobar la vigencia o no de la misma, debiendo INDICAR EXPRESAMENTE que esta información le ha sido facilitada por el Servicio de Índices. Si figurase una "B" en la última columna quiere decir que la titularidad ha sido baja en el Registro.

La no existencia de titularidades no implica necesariamente que la persona objeto de su consulta no tenga titularidades en todo el territorio nacional.

## ANEXO I-5



[Inicio](#) | [Marcas y Nombres Comerciales](#) | [Inventiones](#) | [Diseños Industriales](#) | [Propiedad Industrial](#) | [Sobre la OEPM](#) | [Información Tecnológica](#)

Estás en: [Signos distintivos](#) / Resultados de la búsqueda

**Signos distintivos**

Se han encontrado 0 resultados. 0 Nacionales, y 0 Internacionales para SPRING BUCK

La consulta no ha devuelto registros

La consulta no ha devuelto registros

**Manuales**  
 Manual del solicitante  
 Tasas y formularios  
 Trámites en línea  
 Folletos  
 Normativa  
 Guía de Examen de Prohibiciones de Registro  
 Práctica Común OONN-EUIPO  
 Más información


**Nombres comerciales**  
 Manual del solicitante  
 Tasas y formularios  
 Trámites en línea  
 Folletos  
 Normativa  
 Guía de Examen de Prohibiciones de Registro  
 Más información

**BOPI**  
 Boletín Oficial de la Propiedad Industrial

**Ayudas y subvenciones**  
 Perfil del contratante  
 Otras informaciones  
 Estadísticas  
 Centros Regionales de Información de PI  
 Empleo  
 Aula de Propiedad Industrial  
 Internacionalización  
 Transferencia de Tecnología  
 Enlaces y direcciones de interés

**Portales OEPM**  
**CIBEPYME**  
 Fundación Española de Propiedad Industrial  
 Portal de la Transparencia Gobierno de España  
 Calidad

[Inglés](#) | [AA](#) | [Regístrate](#) | [Entrar](#)


Proteger su propiedad intelectual en la Unión Europea

[Casa](#) | [marcas](#) | [diseños](#) | [Ley y la práctica](#) | [Aprendizaje](#)

**e-Search plus**

base de datos del equipo

marcas (0) | diseños (0) | propietarios (0) | representantes (0)

No se encontraron resultados. Por favor, inténtelo de nuevo con diferentes criterios.

**sobre euiipo**  
 Oficina de Propiedad Intelectual de la Unión Europea  
 La contratación pública | Empleo | Prensa  
 Una agencia de la Unión Europea

**Contáctenos**  
 Avenida de Europa, 4, E-03008 Alicante, España  
 Centro de información: +34 965 139 100  
 Centro de asistencia

**Manténgase actualizado**  
 Newsletter | Twitter | YouTube | alimentación Noticias

© 1995-2016 euiipo - de protección de datos | Aviso legal | Mapa del sitio | Accesibilidad | solicitar documentos administrativos | Formularios y Documentos presentados  
 Traducido del inglés a los demás idiomas de la UE por el Centro de Traducción de los Órganos de la Unión Europea

## ANEXO I-6



**JUZGADO MERCANTIL 1 DE PALMA DE MALLORCA**
**FECHA AUTO DECLARACIÓN CONCURSO:** 24 de febrero de 2016

**CONCURSO VOLUNTARIO DE ACREEDORES:** 904/2015-D

**SOCIEDAD CONCURSADA:** SPRING BUCK, S.L.

**ADMINISTRADOR CONCURSAL:** D. XAVIER DOMENECH ORTÍ (en representación de AC-IN)

**REQUERIMIENTOS**
**AREA:** INVENTARIO

**FECHA:** 14 de mayo de 2016

FECHA (aammdd)	REQUERIMIENTO	DESCRIPCIÓN	FECHA RESPUESTA	FORMA DE CUMPLIMIENTO	ESTADO
160426 160514	Inventario de bienes y derechos	Remitir los archivos INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS y LISTADO DE INMUEBLES, en formato xls. En la relación facilitada, la finca registral 72552 no tiene asociado el parking 2. ¿Es correcto o se trata de un error?	160511	Mediante correo electrónico de fecha 160511 la Sra. Isabel Cabanillas adjuntando archivos denominados "SPRINGBUCK_Inventario Bienes y Derechos.xls" y "SPRINGBUCK_Listado Inmuebles.xlsx".	

FECHA (aammdd)	REQUERIMIENTO	DESCRIPCIÓN	FECHA RESPUESTA	FORMA DE CUMPLIMIENTO	ESTADO
160426 160514	Cargas, gravámenes y similares	Indicar para cada bien o derecho (si las hay): las cargas, gravámenes, trabas, embargos y garantías con expresión de su naturaleza y datos de identificación. Aportar la documentación que lo acredite. <b>En la documentación facilitada se observa que se traba embargo sobre las fincas registrales nº 3005, 4042, 21530. Actualmente no aparecen en la relación de inmuebles y tampoco consta documento que acredite su venta, adjudicación o traspaso. Documentar e informar del destino que han tenido. Facilitar copia de la escritura de 27/1/12 de constitución hipoteca a favor de la AEAT, formalizada por el Notario de Palma D. Victor Alonso-Cuevillas Fortuny, nº 219 de su protocolo.</b>	160511	Mediante correo electrónico de fecha 160511 la Sra. Isabel Cabanillas indicando: "Cargas y gravámenes ya indicadas en los listados. Se adjunta documentación acreditativa:" Adjuntando el archivo "AEAT_Notificaciones Embargos Inmuebles.7z"	
160426	Localización	Confirmar si la localización de cada bien o derecho es la que se expone en los archivos INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS y LISTADO DE INMUEBLES entregados el 160323, en caso negativo indicar la localización exacta.	160511	Mediante correo electrónico de fecha 160511 la Sra. Isabel Cabanillas indicando: "La localización de los inmuebles es la indicada en el archivo LISTADO DE INMUEBLES"	OK



FECHA (aammdd)	REQUERIMIENTO	DESCRIPCIÓN	FECHA RESPUESTA	FORMA DE CUMPLIMIENTO	ESTADO
160426 160514	Copia del contrato de alquiler del local	Enviar copia del contrato de alquiler del local donde realiza la actividad la sociedad. <b>En la memoria se indica que la actual oficina que ocupa ahora es en título de precario. Dar más detalles al respecto.</b>	160511	Mediante correo electrónico de fecha 160511 la Sra. Isabel Cabanillas indicando: "No existe contrato de alquiler del local"	
160426	Bienes con derecho de uso	Identificar qué bienes el concursado tiene un derecho de uso y entregar la documentación correspondiente. Indicar la necesidad de mantener el leasing y/o el renting.	160511	Mediante correo electrónico de fecha 160511 la Sra. Isabel Cabanillas indicando: "No existen"	OK
160426	Bienes ajenos en posesión del concursado	Identificar qué bienes ajenos se encuentran en posesión del concursado.	160511	Mediante correo electrónico de fecha 160511 la Sra. Isabel Cabanillas indicando: "No existen"	OK
160426	Litigios con afectación al inventario	Relacionar los litigios vigentes con posibilidad de afectación sobre el inventario y entregar la documentación correspondiente (Proced. Judicial Stephen King, Proc. Judicial Sres. Maichner, etc...)	160511	Mediante correo electrónico de fecha 160511 la Sra. Isabel Cabanillas indicando: "Se remitirá relación y documentación en próximo e-mail"	PENDIENTE
160426	Existencia elementos de transporte	Confirmar que no hay ningún vehículo ni ningún otro elemento de transporte a nombre de la concursada.	160511	Mediante correo electrónico de fecha 160511 la Sra. Isabel Cabanillas indicando: "No hay elementos de transporte"	OK

FECHA (aammdd)	REQUERIMIENTO	DESCRIPCIÓN	FECHA RESPUESTA	FORMA DE CUMPLIMIENTO	ESTADO
<p>160426 160512 160514</p>	Situación fincas	<p>Indicar estado actual de las fincas (acabadas, en construcción, etc...). Facilitar la información actual que se disponga (notas simples, tasaciones, etc...). Confirmar direcciones.</p> <p>¿Todas las fincas son nuevas o hay de segunda mano?</p> <p>¿No disponen de notas simples?</p> <p>Rogamos nos faciliten las referencias catastrales de las fincas registrales nº 24735, 24736, 21265, 21266, 99820 y 96721.</p>	<p>160511 160512</p>	<p>Mediante correo electrónico de fecha 160511 la Sra. Isabel Cabanillas indicando:</p> <p>“Todos los inmuebles detallados en LISTADO DE INMUEBLES, están acabados. No disponemos de tasaciones actualizadas, más que ya las remitidas correspondientes a 2010 y 2011.”</p> <p>Mediante correo electrónico de fecha 160512 la Sra. Isabel Cabanillas indicando:</p> <p>“Las únicas fincas de segunda mano que existen son las siguientes plazas de aparcamiento de la promoción BARTOLOMÉ: 21329, 21337 y 21339”</p>	
<p>160426 160514</p>	Movimientos fincas	<p>Detallar las daciones, permutas, compra venta u operaciones que se hayan realizado con las fincas durante los últimos 3 años.</p> <p>Informar y documentar sobre el destino de las fincas registrales nº 21327, 21336 y 24737 y de la finca con referencia catastral 3784002ED2638S0056BL (ubicada en CL CALA DOMINGOS 167 PI:OO Pt:K3)</p>	<p>160511</p>	<p>Mediante correo electrónico de fecha 160511 la Sra. Isabel Cabanillas adjuntando archivo “SUBASTAS AEAT.7z” e indicando:</p> <p>“Se adjuntan notificaciones de resultados de las subastas por parte de la AEAT, de los ejercicios 2013 y 2014, de bienes entregados en garantía de deudas”</p>	

FECHA (aammdd)	REQUERIMIENTO	DESCRIPCIÓN	FECHA RESPUESTA	FORMA DE CUMPLIMIENTO	ESTADO
160426 160514	Aclaración fincas	Realizada la consulta al Registro de la Propiedad aparecen fincas en otros Registros diferentes a los que se ha informado en el LISTADO DE INMUEBLES. Aclarar esta divergencia. <b>Aparece el Reg.Prop. de Pollença e IBIZA 3. ¿Qué fincas estaban registradas en dichos Registros?</b>	160511	Mediante correo electrónico de fecha 160511 la Sra. Isabel Cabanillas indicando: "necesitaríamos ver qué fincas son las que generan esta divergencia, no disponemos de datos."	
160426 160514	Deudores no demandados	Informar de las acciones que se han realizado para el cobro de los saldos deudores y cuáles son los plazos de cobro. <b>Facilitar las reclamaciones realizadas y los datos de contacto de los deudores.</b>	160511	Mediante correo electrónico de fecha 160511 la Sra. Isabel Cabanillas indicando: "Se han reclamado en diversas ocasiones pero son sociedades inmobiliarias en muy mala situación económica, con lo que no se han conseguido nada hasta la fecha, en espera de que puedan vender alguno de sus inmuebles."	
160426	Deudores demandados	Informar del estado de los procesos judiciales con BONGO INVERSIONES y MIRSEM INVERSTMENT. Aportar la documentación correspondiente.	160511	Mediante correo electrónico de fecha 160511 la Sra. Isabel Cabanillas indicando: "Se remitirá la documentación correspondiente en próximo e-mail"	<b>PENDIENTE</b>
160514	Inversiones financieras a corto plazo	Informar del saldo actual de dicha partida contable.			

FECHA (aammdd)	REQUERIMIENTO	DESCRIPCIÓN	FECHA RESPUESTA	FORMA DE CUMPLIMIENTO	ESTADO
160514	Anticipos a proveedores	Documentar, informar de la situación actual y las posibilidades de recuperar dichos saldos.			

## ANEXO I-7



## Fundamentos teóricos de la valoración dinámica

La metodología que se utilizará seguidamente para la valoración de los inmuebles de la empresa, está basada en el descuento de flujos de fondos o de tesorería (Cash Flows) futuros. Se tratará de determinar el valor de dichos activos mediante la estimación de los flujos de dinero que generará en un futuro, para calcular el valor actual de dichos flujos descontándolos a una tasa apropiada que dependerá del riesgo de dichos flujos.

Este método parte de la hipótesis que los activos inmobiliarios son entes generadores de flujos de tesorería y que su valor viene determinado por la capacidad futura de generar fondos. Actualizando el valor de dichos fondos al día de la valoración, se obtiene el valor del activo en cuestión. La fórmula matemática (financiera) que permite hacer la actualización de los flujos de fondos y obtener el Valor Actual Neto (VAN) de la empresa es la siguiente:

$$VAN = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{VR}{(1+k)^n}$$

En la fórmula,  $CF$  es Cash Flow,  $k$  es el tipo de interés y  $VR$  es el valor residual.

Para poder realizar una valoración de este tipo debe partirse de un dato inicial clave: las rentas que se espera obtener de los inmuebles o fincas. La correcta elaboración de las previsiones, en base a unas hipótesis bien detalladas y contrastadas permitirá obtener los flujos de caja esperados con una seguridad suficiente para tener confianza en los resultados. Este es el primer ejercicio a realizar en el camino hacia una valoración dinámica.

En este caso utilizaremos la tipología de flujos de fondos: Los *flujos de fondos libres (Free Cash Flow)*. Este cash flow se asemeja a una combinación de los dos anteriores, y permite realizar una valoración global de la empresa. Se trata del método mayormente utilizado. La tasa de descuento que se utiliza para actualizar los flujos de fondos es el coste de capital ponderado, que incorpora la rentabilidad exigida por los proveedores de financiación y la rentabilidad esperada por los accionistas, todo ello ponderado en función de la estructura de financiación de la empresa. Dicha tasa de descuento, denominada *WACC* (del inglés *Weighted Average Capital Cost*), se calcula como sigue:

$$WACC = \frac{E Ke + D Kd (1 - t)}{E + D}$$

donde  $E$  es el valor de mercado de las acciones,  $Ke$  es la rentabilidad exigida a las acciones (lo cual refleja su riesgo),  $D$  es el valor de la deuda,  $Kd$  es el coste de la deuda y  $T$  es la tasa impositiva.

En el caso que nos ocupa se pretende valorar unos activos de tipo inmobiliario de forma individualizada. Al tratarlos de este modo y excluir la Administración Concursal entiende que la valoración debe realizarse considerando los inmuebles sin deuda. Además, téngase en cuenta el tipo de procedimiento concursal en el cual la empresa se halla y sus propósitos, por lo que se justifica realizar la valoración de este modo. Por tanto, el método que se utilizará es el del

descuento de los *flujos de fondos para el accionista*. Teniendo en cuenta las premisas que acaban de describirse y el tenor del artículo 82.3 de la Ley Concursal, que indica que el avalúo de los bienes se realizará “*con arreglo a su valor de mercado*” esta parte considera que lo más coherente es realizar la valoración según se ha dicho. Es de señalar que, en realidad, el descuento de los flujos de fondos para el accionista puede considerarse como un caso particular del método global (descuento de flujo de fondos libre) puesto que la diferencia se encuentra en que la tasa de descuento no considera el precio de la financiación externa, por lo que se excluye su ponderación, y además los cash flows que se actualizan tampoco contemplan el pago de deuda. En efecto, los cash flows para el accionista se calculan restando del cash flow libre el pago de intereses y principal de la deuda, y sumando las nuevas adquisiciones de deuda. En el presente caso, no existiendo deuda a pagar ni a adquirir por los inmuebles, coinciden ambos conceptos.

En este punto, se encuentra otra dificultad en el procedimiento: la determinación del horizonte temporal de la generación de fondos por parte de la empresa. Es difícil predecir con exactitud por cuánto tiempo dichos activos continuarán generando Flujos de Efectivo, por lo que se considera como cash flow final un valor residual de la empresa en el último año que se considera en el cálculo. Dicho valor residual puede considerarse (y así se hará en el presente caso) como un flujo indefinido suponiendo una tasa de crecimiento constante de los flujos desde el último periodo incluido en el cálculo. A pesar de la consideración de que los flujos sean indefinidos, es probable que su valor sea relativamente pequeño puesto que su valor actual calculado según el método que se está proponiendo es menor a medida que el periodo considerado es más lejano en el futuro.

El cálculo de dicho valor residual, puede realizarse según se ha comentado como un flujo indefinido de Cash Flows futuros a partir del periodo  $n$  y con un crecimiento constante. La fórmula para ello es la siguiente:

$$VR_n = CF_n \frac{(1 + g)}{(k - g)}$$

donde  $g$  es el crecimiento constante determinado.

Por otro lado, el segundo elemento fundamental para el cálculo de la valoración actual de la empresa es la tasa de descuento que se aplicará. Como ya se ha avanzado, dicho tipo de interés permitirá convertir –mediante el cálculo adecuado– en valor actual unos flujos de efectivo que la empresa obtendrá en el futuro, por lo que se intuye necesario tener en cuenta elementos como el riesgo de la efectiva obtención de los flujos de fondos previstos, la rentabilidad que esperan los accionistas que apuestan e invierten en la empresa, la rentabilidad que esperan los financiadores externos de la empresa, el coste de oportunidad de invertir en la empresa para todos ellos, etc.

Del mismo modo que existen diversas tipologías de flujos de fondos según el caso a estudiar, cada uno de ellos tiene asociada una tasa de descuento apropiada para el cálculo. Dicha tasa se calcula teniendo en cuenta factores diversos. Para el presente caso, teniendo en cuenta los flujos de efectivo que se utilizarán y el tipo de valoración que pretende realizarse la tasa que se utilizará es la *rentabilidad exigida a las acciones*.

Para realizar el cálculo de la rentabilidad exigida por los accionistas como tasa de descuento existen diversos modelos teóricos. El que se utilizará en el presente caso es el de equilibrio de activos financieros, denominado *CAPM* (del inglés *Capital Asset Pricing Model*). Dicho modelo define la rentabilidad esperada por los accionistas del siguiente modo:

$$K_e = R_f + \beta P_m$$

donde ***R<sub>f</sub>*** es la rentabilidad de las inversiones en activos sin riesgo (bonos estatales), ***β*** es un índice que determina el riesgo sistémico: indica la sensibilidad de la rentabilidad de la empresa ante las variaciones del mercado. Por su lado, ***P<sub>m</sub>*** es la prima de riesgo, esto es, la diferencia de rentabilidad entre la inversión en activos sin riesgo y la rentabilidad de la inversión en el país; así se determina el riesgo país.

El concepto que maneja esta fórmula no es complejo. Viene a definir que la rentabilidad esperada por un accionista en una empresa será superior a la rentabilidad de los activos sin riesgo (puesto que a mayor riesgo, mayor es la rentabilidad esperada), y la cuantía en la que será superior depende del riesgo país y del riesgo propio del mercado concreto en el que opera la empresa.

En cuanto a los activos sin riesgo, consideraremos que para un inversor en el mercado español y en el ámbito de la Unión Europea el activo con menor riesgo es el bono alemán a 10 años. La prima de riesgo para evaluar el riesgo país será, por tanto, la diferencia de rentabilidad entre dicho bono alemán a 10 años y el bono español a 10 años. Por último, la beta sectorial se tomará de la que se indica posteriormente.

Todo lo expuesto en el presente apartado permite sustentar de forma teórica el método de valoración utilizado para los inmuebles de la concursada en este informe. Sin embargo, no constituye ningún tratado, ni artículo, ni tan solo un resumen suficientemente amplio de la teoría financiera para poder ser tomado en consideración. El único objetivo del apartado es definir el marco teórico en el cual se ha fundamentado la valoración dinámica de los referenciados activos e informar a los usuarios de este informe que la metodología utilizada se basa en las técnicas y fundamentos financieros al uso.

## Cálculos y resultados

### a) Cálculo de los Flujos de fondos

En primer lugar, y siguiendo la metodología expuesta en el apartado anterior, se procederá a la de las rentas probables a obtener en el futuro para los diversos inmuebles.

Esta Administración Concursal ha obtenido los datos de portales especializados en la materia, de los cuales se han obtenido los precios de renta de activos similares en la misma zona.

A continuación se expone un cuadro resumen de los resultados obtenidos respecto de las rentas esperadas de los inmuebles:





- Rentabilidad de activos sin riesgo: para el presente caso se define la rentabilidad del bono alemán a 10 años a fecha 15 de octubre de 2015. Fuente: [www.infobolsa.es](http://www.infobolsa.es)
- Prima de riesgo: la diferencia entre la rentabilidad del bono alemán a 10 años y la del bono español a fecha 15 de octubre de 2015. Fuente: [www.infobolsa.es](http://www.infobolsa.es)
- Beta: se ha utilizado la beta sectorial de la base de datos del Prof. Aswath Damodaran de la Stern School of Business de la Universidad de New York. Web: <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/> El sector utilizado para el cálculo de la beta ha sido: R.E.I.T. (Real Estate Investment Trust).

De este modo, el resultado obtenido para el coste medio de capital es el siguiente: **5,47%**.

### c) Resultado de la valoración

Utilizando el marco teórico descrito anteriormente, y los datos obtenidos según se ha descrito en los puntos anteriores, el resultado de la valoración de los inmuebles es el siguiente:

CF	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Valor Residual*
Vivienda y parking (FR 72452)	7.063,08	7.204,34	7.348,43	7.495,40	7.645,30	7.798,21	7.954,17	233.811,44
Vivienda y parking (FR 72458)	5.703,26	5.817,32	5.933,67	6.052,34	6.173,39	6.296,86	6.422,79	188.796,84
Vivienda y parking (FR 72470)	5.969,83	6.089,23	6.211,01	6.335,23	6.461,94	6.591,18	6.723,00	197.621,29
Vivienda y parking (FR 72482)	7.229,31	7.373,90	7.521,38	7.671,80	7.825,24	7.981,74	8.141,38	239.314,33
Vivienda y parking (FR 72488)	5.757,17	5.872,31	5.989,76	6.109,56	6.231,75	6.356,38	6.483,51	190.581,56
Vivienda y parking (FR 72494)	6.037,97	6.158,73	6.281,91	6.407,54	6.535,69	6.666,41	6.799,74	199.876,97
Vivienda y parking (FR 72500)	5.981,06	6.100,68	6.222,70	6.347,15	6.474,09	6.603,58	6.735,65	197.993,10
Vivienda y parking (FR 72504)	5.253,98	5.359,06	5.466,24	5.575,56	5.687,07	5.800,82	5.916,83	173.924,17
Vivienda y parking (FR 72508)	6.120,34	6.242,75	6.367,60	6.494,95	6.624,85	6.757,35	6.892,50	202.603,63
Vivienda y parking (FR 72546)	4.779,99	4.875,59	4.973,10	5.072,56	5.174,01	5.277,49	5.383,04	158.233,51
Vivienda y parking (FR 72548)	5.012,12	5.112,36	5.214,60	5.318,90	5.425,27	5.533,78	5.644,46	165.917,72
Vivienda y parking (FR 72552)	5.409,56	5.517,75	5.628,11	5.740,67	5.855,48	5.972,59	6.092,04	179.074,48
Vivienda y parking (FR 72562)	4.458,75	4.547,93	4.638,89	4.731,66	4.826,30	4.922,82	5.021,28	147.599,55
Aparcamiento con trastero (FR 21329)	340,00	346,80	353,74	360,81	368,03	375,39	382,90	11.255,13
Aparcamiento (FR 21337)	220,00	224,40	228,89	233,47	238,14	242,90	247,76	7.282,73
Aparcamiento (FR 21339)	220,00	224,40	228,89	233,47	238,14	242,90	247,76	7.282,73
Vivienda (FR 24735)	38.789,61	39.565,41	40.356,71	41.163,85	41.987,13	42.826,87	43.683,41	1.284.065,52
Vivienda (FR 24736)	23.960,65	24.439,86	24.928,66	25.427,23	25.935,78	26.454,49	26.983,58	793.177,29
Aparcamiento con trastero (FR 21252)	340,00	346,80	353,74	360,81	368,03	375,39	382,90	11.255,13
Aparcamiento (FR 21254)	220,00	224,40	228,89	233,47	238,14	242,90	247,76	7.282,73
Aparcamiento (FR 21255)	220,00	224,40	228,89	233,47	238,14	242,90	247,76	7.282,73
Aparcamiento (FR 21256)	220,00	224,40	228,89	233,47	238,14	242,90	247,76	7.282,73
Aparcamiento (FR 21257)	220,00	224,40	228,89	233,47	238,14	242,90	247,76	7.282,73
Aparcamiento (FR 21258)	220,00	224,40	228,89	233,47	238,14	242,90	247,76	7.282,73
Trastero (FR21265)	100,00	102,00	104,04	106,12	108,24	110,41	112,62	3.310,33
Trastero (FR21266)	100,00	102,00	104,04	106,12	108,24	110,41	112,62	3.310,33
Aparcamiento (FR 99820)	310,00	316,20	322,52	328,97	335,55	342,27	349,11	10.262,03
Trastero (FR96721)	110,00	112,20	114,44	116,73	119,07	121,45	123,88	3.641,37

\* Valor Residual= CF\*Tasa crecimiento/(Tipo interés\*tasa crecimiento)

<b>VAN*</b>	<b>3.879.155,50 €</b>
-------------	-----------------------

\*VAN: Valor Actual Neto, calculado como la actualización de los flujos de caja futuros a un tipo de interés del 5,47%, según mercado actual.

## ANEXO I-8



DATOS REGISTRALES					DATOS GENERALES					
FINCA REGISTRAL	REGISTRO PROPIEDAD	REFERENCIA CATASTRAL	IDUFIR	TIPO DE BIEN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN ABREVIADA	LOCALIZACIÓN	ESTADO	NUEVA/2ª MANO	
72452	1 Manacor	3784002ED2638S0002RE	07023001319110	VIVIENDA	Vivienda sita en la planta baja B y plaza de aparcamiento número 6, del bloque 1 escalera izquierda.	BL.1 PB B Izq. PK 6	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	ACABADA	NUEVA	
72458	1 Manacor	3784002ED2638S0005UY	07023001319141	VIVIENDA	Vivienda sita en el 1ºB y plaza de aparcamiento número 7, del bloque 1 escalera izquierda.	BL.1 1ºB Izq PK7	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	ACABADA	NUEVA	
72470	1 Manacor	3784002ED2638S0011PO	07023001319202	VIVIENDA	Vivienda sita en el 3ºB y plaza de aparcamiento número 24, del bloque 1 escalera izquierda.	BL.1 3ºB Izq PK 24	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	ACABADA	NUEVA	
72482	1 Manacor	3784002ED2638S0017HG	07023001319264	VIVIENDA	Vivienda sita en la planta baja E y plaza de aparcamiento número 13, del bloque 1 escalera derecha.	BL.1 PB E Dcha PK13	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	ACABADA	NUEVA	
72488	1 Manacor	3784002ED2638S0020HG	07023001319295	VIVIENDA	Vivienda sita en el 1ºE y plaza de aparcamiento número 14, del bloque 1 escalera derecha.	BL.1 1ºE Dcha PK14	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	ACABADA	NUEVA	
72494	1 Manacor	3784002ED2638S0023LK	07023001319325	VIVIENDA	Vivienda sita en el 2ºE y plaza de aparcamiento número 23, del bloque 1 escalera derecha.	BL.1 2ºE Dcha PK23	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	ACABADA	NUEVA	
72500	1 Manacor	3784002ED2638S0026XZ	07023001319356	VIVIENDA	Vivienda sita en el 3ºE y plaza de aparcamiento número 16, del bloque 1 escalera derecha.	BL.1 3ºE Dcha PK16	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	ACABADA	NUEVA	
72504	1 Manacor	3784002ED2638S0028QM	07023001319370	VIVIENDA	Vivienda sita en el 4ºD y plaza de aparcamiento número 12, del bloque 1 escalera derecha.	BL.1 4ºE Dcha PK 12	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	ACABADA	NUEVA	
72508	1 Manacor	3784002ED2638S0030MX	07023001319394	VIVIENDA	Vivienda sita en el 4ºF y plaza de aparcamiento número 30, del bloque 1 escalera derecha.	BL.1 4ºF Dcha PK30	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	ACABADA	NUEVA	
72546	1 Manacor	3784002ED2638S0049HG	07023001319585	VIVIENDA	Vivienda sita en la planta baja J4, y plazas de aparcamiento números 29 y 38, del bloque 3.	BL.3 J4 PK29/38	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	ACABADA	NUEVA	
72548	1 Manacor	3784002ED2638S0050FD	07023001319592	VIVIENDA	Vivienda sita en la planta baja J5, y plazas de aparcamiento números 28 y 39, del bloque 3.	BL.3 J5 PK28/39	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	ACABADA	NUEVA	
72552	1 Manacor	3784002ED2638S0052HG	07023001319515	VIVIENDA	Vivienda sita en la planta baja J7, y plazas de aparcamiento números 19 y 02, del bloque 3.	BL.3 J7 PK 19/2	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	ACABADA	NUEVA	
72562	1 Manacor	3784002ED2638S0057ZB	07023001319660	VIVIENDA	Vivienda sita en el 1ºk4, y plaza de aparcamiento números 25, del bloque 3.	BL.3 K4 PK25	C/ Cala Domingos, 167 MANACOR	ACABADA	NUEVA	
21329	3 Palma	0004007DD7800C0003JD	07025000863397	APARCAMIENTO	Parking 2 - Trastero 1	PK 2 TR 1	C/ San Bartolomé, n.º 9 PALMA DE MALLORCA	ACABADA	2ª MANO	
21337	3 Palma	0004007DD7800C0011XK	07025000863472	APARCAMIENTO	Parking 10	PK 10	C/ San Bartolomé, n.º 9 PALMA DE MALLORCA	ACABADA	2ª MANO	
21339	3 Palma	0004007DD7800C0013OB	07025000863496	APARCAMIENTO	Parking 12	PK 12	C/ San Bartolomé, n.º 9 PALMA DE MALLORCA	ACABADA	2ª MANO	
24735	3 Palma	0004006DD7800C0005PG	07042000856495	VIVIENDA	VIVIENDA PLANTA BAJA	PB	C/ San Bartolomé, n.º 11 PALMA DE MALLORCA	ACABADA	NUEVA	
24736	3 Palma	0004006DD7800C0002US	07015000093832	VIVIENDA	VIVIENDA PISO PRIMERO	PISO 1º	C/ San Bartolomé, n.º 11 PALMA DE MALLORCA	ACABADA	NUEVA	
21252	4 Ibiza	3848913CD5134N0019ZK	07037000678192	APARCAMIENTO	Aparcamiento n.º 4 y trastero n.º 9	PK4 TR 9	C/ Portugal, n.º 7 SANT ANTONI DE PORTMANY	ACABADA	NUEVA	
21254	4 Ibiza	3848913CD5134N0021BJ	07037000678200	APARCAMIENTO	Aparcamiento n.º 6	PK6	C/ Portugal, n.º 7 SANT ANTONI DE PORTMANY	ACABADA	NUEVA	
21255	4 Ibiza	3848913CD5134N0022ZK	07037000678222	APARCAMIENTO	Aparcamiento n.º 7	PK7	C/ Portugal, n.º 7 SANT ANTONI DE PORTMANY	ACABADA	NUEVA	
21256	4 Ibiza	3848913CD5134N0023XL	07037000678239	APARCAMIENTO	Aparcamiento n.º 8	PK8	C/ Portugal, n.º 7 SANT ANTONI DE PORTMANY	ACABADA	NUEVA	
21257	4 Ibiza	3848913CD5134N0024MB	07037000678246	APARCAMIENTO	Aparcamiento n.º 9	PK9	C/ Portugal, n.º 7 SANT ANTONI DE PORTMANY	ACABADA	NUEVA	
21258	4 Ibiza	3848913CD5134N0025OZ	07037000678253	APARCAMIENTO	Aparcamiento n.º 10	PK10	C/ Portugal, n.º 7 SANT ANTONI DE PORTMANY	ACABADA	NUEVA	
21265	4 Ibiza		07037000678321	TRASTERO	Trastero n.º 1	TR1	C/ Portugal, n.º 7 SANT ANTONI DE PORTMANY	ACABADA	NUEVA	
21266	4 Ibiza		07037000678338	TRASTERO	Trastero n.º 2	TR2	C/ Portugal, n.º 7 SANT ANTONI DE PORTMANY	ACABADA	NUEVA	
99820	1 PALMA			APARCAMIENTO	Aparcamiento Moto M1	Aparcamiento Moto M1	C/ Josep Rover Motta, n.º 2A PALMA DE MALLORCA	ACABADA	NUEVA	
96721	1 PALMA			TRASTERO	TRASTERO F	TRASTERO F	C/ Josep Rover Motta, n.º 2A PALMA DE MALLORCA	ACABADA	NUEVA	

		Tasación por Gestión de Valoraciones y Tasaciones S.A. (GESVALT) (Inscrita en el Reg. Esp. De tasación del BE)		TASACIONES OBTENIDAS DE LAS ESCRITURAS APORTADAS BANCOS EN SU COMUNICACION						DATOS INDICADOS POR LA CONCURSADA QUE AÚN NO HAN PODIDO SER CONTRASTADOS. PENDIENTE QUE APORTE LA DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA
FINCA REGISTRAL	TRABAS Y CARGAS	IMPORTE TASACIÓN	FECHA TASACIÓN	IMPORTE TASACIÓN	FECHA TASACIÓN	ORIGEN VALOR DE REFERENCIA	VALOR DE REFERENCIA	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN (Ver NOTA)	VALOR DE MERCADO	
72452	Además de hipoteca a favor del SAREB hay una anotación preventiva de embargo a favor AEAT en reclamación de 146.587,87 euros de principal y 7.957,26 euros de intereses. Total 154.545,13 euros. Embargo declarado el 23 de octubre de 2012 por Diligencia nº 071223324797N.					Valor finca de características similares	169.697,31	88,23%	149.722,07	Not. Subasta ATIB (Deuda 10.322,93 €). Contrato Privado STEPHEN KING (Proc. Judicial)
72458		169.697,31	10/02/2010			Tasación GESVALT 10/02/2010	169.697,31	88,23%	149.722,07	Contrato Privado STEPHEN KING (Proc. Judicial)
72470		178.698,23	10/02/2010			Tasación GESVALT 10/02/2010	178.698,23	88,23%	157.663,48	Contrato Privado STEPHEN KING (Proc. Judicial)
72482		169.395,46	10/02/2010			Tasación GESVALT 10/02/2010	169.395,46	88,23%	149.455,75	Contrato Privado STEPHEN KING (Proc. Judicial)
72488		171.076,29	10/02/2010			Tasación GESVALT 10/02/2010	171.076,29	88,23%	150.938,73	Contrato Privado STEPHEN KING (Proc. Judicial)
72494						Valor finca de características similares	201.080,31	88,23%	177.410,94	Contrato Privado STEPHEN KING (Proc. Judicial)
72500		201.080,31	10/02/2010			Tasación GESVALT 10/02/2010	201.080,31	88,23%	177.410,94	Contrato Privado STEPHEN KING (Proc. Judicial)
72504		179.745,49	10/02/2010			Tasación GESVALT 10/02/2010	179.745,49	88,23%	158.587,47	Pendiente entrega a BALESTE
72508		203.003,76	10/02/2010			Tasación GESVALT 10/02/2010	203.003,76	88,23%	179.107,98	Contrato Privado Sres. MAICHNER (Proc. Judicial)
72546		106.445,16	10/02/2010			Tasación GESVALT 10/02/2010+valor garaje de características similares	117.166,80	88,23%	103.374,98	Contrato Privado Sres. MAICHNER (Proc. Judicial)
72548		106.445,16	10/02/2010			Tasación GESVALT 10/02/2010+valor garaje de características similares	117.166,80	88,23%	103.374,98	Contrato Privado Sres. MAICHNER (Proc. Judicial)
72552		106.445,16	10/02/2010			Tasación GESVALT 10/02/2010+valor garaje de características similares	117.166,80	88,23%	103.374,98	
72562						Valor finca de características similares	106.445,16	88,23%	93.915,39	Contrato Privado ANA MAFE GARCÍA (Proc. Judicial)
21329		Además de hipoteca a favor de Banco Sabaell hay una anotación preventiva de embargo a favor AEAT en reclamación de 146.587,87 euros de principal y 7.957,26 euros de intereses. Total 154.545,13 euros. Embargo declarado el 23 de octubre de 2012 por Diligencia nº 071223324799Z.			91.230,75	28/01/2010	Valor de tasación indicado en la escritura de fecha 28/1/10, de contrato de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria a interés variable, otorgado por Banco Guipuzcoano S.A..	91.230,75	79,41%	72.445,69
21337				63.207,63	28/01/2010	Valor de tasación indicado en la escritura de fecha 28/1/10, de contrato de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria a interés variable, otorgado por Banco Guipuzcoano S.A..	63.207,63	79,41%	50.192,73	
21339				65.450,26	28/01/2010	Valor de tasación indicado en la escritura de fecha 28/1/10, de contrato de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria a interés variable, otorgado por Banco Guipuzcoano S.A..	65.450,26	79,41%	51.973,59	
24735	Además de la hipoteca a favor de Banco Sabaell y de una anotación preventiva de embargo a favor AEAT en reclamación de 146.587,87 euros de principal y 7.957,26 euros de intereses. Total 154.545,13 euros. Embargo declarado el 23 de octubre de 2012 por Diligencia nº 071223324799Z. Pendiente comprobar si también existe una hipoteca a favor de la AEAT en virtud de la escritura de 27 de enero de 2012, en garantía de 178.813,09 euros de principal, 25.276,54 euros de intereses de demora y un 25% del total para costas y gastos.	894.520,20	29/11/2010	1.029.079,51	24/04/2008	Tasación GESVALT 29/11/2010	894.520,20	88,12%	788.217,51	Garantía a favor AEAT (238.850,04 €)
24736	Además de hipoteca a favor de Banco Sabaell hay una anotación preventiva de embargo a favor AEAT en reclamación de 146.587,87 euros de principal y 7.957,26 euros de intereses. Total 154.545,13 euros. Embargo declarado el 23 de octubre de 2012 por Diligencia nº 071223324799Z.	882.002,07	29/11/2010	1.180.150,50	24/04/2008	Tasación GESVALT 29/11/2010	882.002,07	88,12%	777.187,00	
21252	Anotación preventiva de embargo a favor AEAT en reclamación de 146.587,87 euros de principal y 7.957,26 euros de intereses. Total 154.545,13 euros. Embargo declarado el 23 de octubre de 2012 por Diligencia nº 071223324796B.	18.691,20	13/04/2011	10.435,00	20/01/2006	Tasación GESVALT 13/04/2011	18.691,20	89,46%	16.721,51	Garantía a favor AEAT (14.760,92 €)
21254		16.711,94	13/04/2011	10.435,00	20/01/2006	Tasación GESVALT 13/04/2011	16.711,94	89,46%	14.950,82	Garantía a favor AEAT (12.781,66 €)
21255		15.192,67	13/04/2011	10.435,00	20/01/2006	Tasación GESVALT 13/04/2011	15.192,67	89,46%	13.591,65	Garantía a favor AEAT (11.262,39 €)
21256		15.192,67	13/04/2011	10.435,00	20/01/2006	Tasación GESVALT 13/04/2011	15.192,67	89,46%	13.591,65	Garantía a favor AEAT (11.262,39 €)
21257		15.192,67	13/04/2011	10.435,00	20/01/2006	Tasación GESVALT 13/04/2011	15.192,67	89,46%	13.591,65	Garantía a favor AEAT (11.262,39 €)
21258		13.673,40	13/04/2011	10.435,00	20/01/2006	Tasación GESVALT 13/04/2011	13.673,40	89,46%	12.232,49	Garantía a favor AEAT (9.743,12 €)
21265						Valoración fincas de características similares en la subasta realizada el 25/6/14, tramitada por la AEAT.	4.195,00	111,84%	4.691,83	
21266						Valoración fincas de características similares en la subasta realizada el 25/6/14, tramitada por la AEAT.	4.195,00	111,84%	4.691,83	
99820					Valoración fincas de características similares en la subasta realizada el 25/6/14, tramitada por la AEAT.	2.426,56	111,84%	2.713,95	Notificación Embargo Proc. Judicial POLSIM	
96721					Valor finca de características similares	3.932,13		3.932,13		
									3.694.785,76	

NOTA: Aplicación del factor corrector por la evolución de precios de la vivienda. Información de la evolución de precios obtenidos a través del portal del Instituto Nacional de Estadística INE.