



Madrid, 16 de mayo de 2019

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Castellana**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**") hace pública la siguiente información:

- 1) Informe de auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2019.
- 2) Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2019.
- 3) Informe actualizado sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la sociedad.

La documentación anterior también se encuentra disponible en la página web de la sociedad ([www.castellanasocimi.es](http://www.castellanasocimi.es)).

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria.

Alfonso Brunet  
Consejero Delegado  
Castellana Properties SOCIMI, S.A.

**Castellana Properties SOCIMI, S.A.  
y sociedades dependientes**

Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales Consolidadas e  
Informe de Gestión Consolidado  
al 31 de marzo de 2019



## *Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente*

A los accionistas de Castellana Properties SOCIMI, S.A.:

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Castellana Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de marzo de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

**Aspectos más relevantes de la auditoría**
**Modo en el que se han tratado en la auditoría**
*Inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 96% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 3.2, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 una variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 25.816 miles de euros, según lo descrito en la nota 6. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 916.470 miles de euros a 31 de marzo de 2019.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacional de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.3 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

En el cálculo de los valores, el Grupo considera factores específicos como los contratos de arrendamiento firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias, comprobamos la documentación clave de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la dirección sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la Dirección del Grupo.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.
- Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis usadas, teniendo en cuenta las condiciones de mercado.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el enfoque de la Dirección es razonable y está soportado por la evidencia disponible.

**Aspectos más relevantes de la auditoría****Modo en el que se han tratado en la auditoría***Combinación de negocios*

Tal y como se indica en la nota 1.b) de la memoria consolidada adjunta, con fecha 27 de noviembre de 2018, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas acordó aumentar el capital social en 39 millones de acciones ordinarias mediante la aportación no dineraria del 100% de las participaciones de la Sociedad Morzal Property Iberia, S.L.U. con un valor neto de 246 millones de euros.

Dicha transacción ha sido considerada como una combinación de negocios de acuerdo a NIIF 3.

El Grupo contabiliza las combinaciones de negocios a través del reconocimiento a su valor razonable de los activos y pasivos identificables, así como de los pasivos contingentes que cumplan con los requisitos establecidos en la NIIF 3 para su reconocimiento.

La importancia de las estimaciones y juicios de valoración que conlleva este tipo de transacciones hace que la combinación de negocios sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos realizado un entendimiento de la naturaleza de la transacción y del tratamiento contable acorde con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea aplicables.

La combinación de negocios realizada ha exigido nuestro análisis de la identificación y valoración de los activos adquiridos y pasivos asumidos.

Hemos obtenido las escrituras de ampliación de capital de la Sociedad dominante, así como los informes de externos y otros documentos relevantes, y hemos analizado los mismos a través de reuniones con la Dirección para evaluar si la aportación no dineraria cumple con la definición de combinación de negocio establecida en la NIIF 3.

Adicionalmente, hemos obtenido un conocimiento completo de las condiciones de la operación, incluyendo la contraprestación transferida, y de los estados contables relacionados con la adquisición, y hemos procedido a revisar las asignaciones de valor y valoraciones de los activos adquiridos y de las obligaciones registradas.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

Como resultado de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias.

---

*Otras cuestiones*

Las cuentas anuales consolidadas de Castellana Properties SOCIMI, S.A, correspondientes al periodo de 3 meses terminado a 31 de marzo de 2018 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales consolidadas el 5 de julio de 2018.

---

*Otra información: Informe de gestión consolidado*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### *Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas*

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

---

### *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

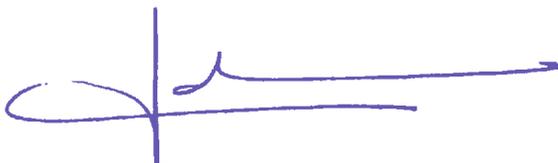
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

14 de mayo de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/11141  
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

# **CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 e Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2019

## **ÍNDICE DE LAS NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**Balance Consolidado**

**Cuenta de resultados Consolidada**

**Estado del Resultado Global Consolidado**

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado**

**Estado de Flujos de Efectivo Consolidado**

**Notas a los estados financieros consolidados**

- 1. Actividad e información general**
- 2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**
- 3. Normas de registro y valoración**
- 4. Gestión del riesgo**
- 5. Información financiera por segmentos**
- 6. Inversiones inmobiliarias**
- 7. Análisis de instrumentos financieros**
- 8. Préstamos y partidas a cobrar**
- 9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**
- 10. Fondos propios**
- 11. Reservas y ganancias acumuladas**
- 12. Débitos y partidas a pagar**
- 13. Instrumentos financieros derivados**
- 14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal**
- 15. Ingresos y gastos**
- 16. Resultado financiero**
- 17. Provisiones y contingencias**
- 18. Remuneraciones, participaciones y saldos mantenidos con el consejo de administración de la sociedad dominante**
- 19. Operaciones y saldos con partes vinculadas**
- 20. Exigencias informativas derivadas de la condición de socimi, ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012**
- 21. Honorarios de auditoría**
- 22. Hechos posteriores**

**Informe de Gestión Consolidado**

**BALANCE CONSOLIDADO**

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2019	A 31 de marzo de 2018
<b>Activos</b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizado material		83	58
Inversiones inmobiliarias	6	916.470	308.050
Otros activos financieros no corrientes	7	5.982	2.277
Activos por impuesto diferido	14	52	52
		<b>922.587</b>	<b>310.437</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	2.714	546
Clientes empresas vinculadas	7	44	617
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	1.714	920
Periodificaciones a corto plazo		168	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	29.722	16.026
		<b>34.362</b>	<b>18.109</b>
<b>Total activos</b>		<b>956.949</b>	<b>328.546</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2019.

**BALANCE CONSOLIDADO**

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2019	A 31 de marzo de 2018
<b>Patrimonio neto y pasivos</b>			
<b>Patrimonio neto</b>			
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante			
Capital social	10	74.894	26.298
Prima de emisión	10	360.436	118.832
Reserva Legal	11	148	15
Otras reservas	11	(4.742)	8.548
Acciones en patrimonio propias	10	(273)	-
Ganancias acumuladas	11	40.359	22.711
Dividendo a cuenta	11	(17.916)	-
Resultado del ejercicio	11	46.489	6.651
Ajustes por cambio de valor	11	(2.346)	(210)
		<b>497.049</b>	<b>182.845</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos y créditos bancarios	7	437.115	138.936
Instrumentos financieros derivados	7	2.346	210
Pasivos por impuesto diferido	14	437	437
Otros pasivos financieros no corrientes	7	11.686	4.142
		<b>451.584</b>	<b>143.725</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos y créditos bancarios	7	144	144
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	6.365	1.369
Otros pasivos	7	308	-
Otras deudas con administraciones públicas	14	1.499	463
		<b>8.316</b>	<b>1.976</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>459.900</b>	<b>145.701</b>
<b>Total Patrimonio neto y pasivos</b>		<b>956.949</b>	<b>328.546</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2019.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES



CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019	Ejercicio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2018
<b>Actividades continuadas</b>			
Prestación de servicios	15	42.403	5.154
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	25.816	3.910
Gastos de personal	15	(2.695)	(216)
Otros gastos de explotación	15	(11.683)	(1.068)
Otros resultados		36	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>53.877</b>	<b>7.780</b>
Gastos financieros	16	(7.388)	(1.129)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(7.388)</b>	<b>(1.129)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>46.489</b>	<b>6.651</b>
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>		<b>46.489</b>	<b>6.651</b>
<b>GANANCIAS POR ACCIÓN ATRIBUIBLES A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>			
Ganancia básica y diluida por acción	10	1,00	0,26

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2019.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES



ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2019	Ejercicio de 3 meses finalizado al 31 de marzo de 2018
Beneficio del ejercicio	15	46.489	6.651
Otro resultado global			
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>			
Otros resultados		-	-
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>			
Coberturas de flujos de efectivo	13	(2.136)	91
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos			
<b>Total resultado global del ejercicio</b>		<b>44.353</b>	<b>6.742</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2019.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO**

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reserva legal (Nota 11)	Otras Reservas (Nota 11)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Ganancias Acumuladas (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	Dividendo a cuenta (Nota 11)	Ajustes por cambios de valor (Nota 11)	TOTAL
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	<b>25.546</b>	<b>115.068</b>	<b>15</b>	-	-	<b>11.041</b>	<b>18.615</b>	-	<b>(301)</b>	<b>169.984</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	6.651	-	-	6.651
Otro resultado global del período	-	-	-	-	-	-	-	-	91	91
<b>Resultado global total del período</b>	-	-	-	-	-	-	<b>6.651</b>	-	<b>91</b>	<b>6.742</b>
Distribución del resultado anterior	-	-	-	8.548	-	10.067	(18.615)	-	-	-
Aumento de capital	752	3.764	-	-	-	(5)	-	-	-	4.511
Adopción IFRS 9	-	-	-	-	-	1.608	-	-	-	1.608
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>752</b>	<b>3.764</b>	-	<b>8.548</b>	-	<b>11.670</b>	<b>(18.615)</b>	-	-	<b>6.119</b>
<b>SALDO A 31 DE MARZO DE 2018</b>	<b>26.298</b>	<b>118.832</b>	<b>15</b>	<b>8.548</b>	-	<b>22.711</b>	<b>6.651</b>	-	<b>(210)</b>	<b>182.845</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	46.489	-	-	46.489
Otro resultado global del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.136)	(2.136)
<b>Resultado global total del período</b>	-	-	-	-	-	-	<b>46.489</b>	-	<b>(2.136)</b>	<b>44.353</b>
Distribución del resultado anterior	-	-	133	-	-	5.316	(6.651)	-	-	(1.202)
Aumento de capital (Nota 10)	48.596	242.338	-	(13.293)	-	12.295	-	-	-	289.936
Distribución de dividendos (Nota 11)	-	(734)	-	-	-	-	-	(17.916)	-	(18.650)
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	-	3	(273)	-	-	-	-	(270)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	37	-	-	-	37
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>48.596</b>	<b>241.604</b>	<b>133</b>	<b>(13.290)</b>	<b>(273)</b>	<b>17.648</b>	<b>(6.651)</b>	<b>(17.916)</b>	-	<b>269.851</b>
<b>SALDO A 31 DE MARZO DE 2019</b>	<b>74.894</b>	<b>360.436</b>	<b>148</b>	<b>(4.742)</b>	<b>(273)</b>	<b>40.359</b>	<b>46.489</b>	<b>(17.916)</b>	<b>(2.346)</b>	<b>497.049</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2019.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO**

(Expresado en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2019	Ejercicio de 3 meses finalizado al 31 de marzo de 2018
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	15	46.489	6.651
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(19.272)</b>	<b>(2.779)</b>
Amortización del inmovilizado		8	2
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(25.816)	(3.910)
Variación de provisiones		(852)	-
Gastos financieros		7.388	1.129
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>7.919</b>	<b>(181)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(1.408)	151
Otros activos corrientes	7	(168)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	12	5.317	(332)
Otros pasivos corrientes		339	-
Otros activos y pasivos no corrientes		3.839	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-</b>	<b>42</b>
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	42
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>35.136</b>	<b>3.733</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(91.754)</b>	<b>(32)</b>
Inmovilizado material		(32)	(13)
Inversiones inmobiliarias	6	(91.722)	-
Otros activos financieros		-	(19)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Inversiones inmobiliarias		-	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(91.754)</b>	<b>(32)</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>43.370</b>	<b>(5)</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	43.643	(5)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	(273)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio		-	-
Otros cobros		-	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	12	<b>46.221</b>	<b>(721)</b>
Cobros por deuda financiera		51.475	-
Reembolso de deuda financiera		-	-
Cobro de intereses		-	-
Pago de intereses		(5.176)	(653)
Otras deudas		(78)	(68)
<b>Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:</b>		<b>(19.277)</b>	<b>-</b>
Dividendos	11	(19.277)	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio		-	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>70.314</b>	<b>(726)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>13.696</b>	<b>2.975</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio</b>		<b>16.026</b>	<b>13.051</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio</b>		<b>29.722</b>	<b>16.026</b>

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

#### 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 19 de mayo de 2015 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital bajo la denominación social Vinemont Investment, S.A., cambiando su denominación por la actual el 30 de mayo de 2016. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Glorieta de Rubén Darío número 3, 1ª dcha., C.P. 28010, Madrid.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, de Impuesto sobre Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere los artículos 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
- La tenencia de acciones o participaciones de Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no satisface.

La Sociedad también podrá desarrollar, total o parcialmente, las mencionadas actividades de negocio de forma indirecta a través de participaciones en otra sociedad o sociedades con un objeto similar.

La Sociedad está mayoritariamente participada a su vez por el Grupo de empresas que encabeza Vukile Property Fund Limited, entidad de nacionalidad sudafricana, que cotiza en la Bolsa de Johannesburgo, Sudáfrica.

Con fecha 21 de diciembre de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de fecha de ejercicio social de las sociedades que forman el Grupo, a 31 de marzo de cada año (anteriormente 31 de diciembre). Por lo anterior, el ejercicio social de la sociedad matriz y sus filiales comprende el período de 12 meses entre el 1 de abril y el 31 de marzo del año siguiente.

Con fecha 13 de julio de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. aprobó las cuentas anuales individuales y consolidadas del período de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 14 de mayo de 2019. Los Administradores de la Sociedad dominante presentarán estas Cuentas Anuales Consolidadas ante la Junta General de Accionistas, y se espera que las mismas sean aprobadas sin cambios.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

**a) Régimen regulatorio**

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 15 de septiembre de 2016 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Socimis. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley Socimis permite la aplicación del Régimen fiscal de Socimis en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de Socimis, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen.

La totalidad de las acciones de Castellana Properties Socimi, S.A. están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 25 de julio de 2018, formando parte del segmento socimis.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**
**(Expresadas en miles de euros)**
**b) Sociedades dependientes**

La Sociedad Dominante es matriz de un Grupo de sociedades dependientes cuyos principales datos al 31 de marzo de 2019 son los siguientes:

<b>Sociedad</b>	<b>Domicilio Social</b>	<b>Objeto Social</b>	<b>Participación %</b>	<b>Fecha de toma de control</b>
Junction Parque Castellón S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Principado, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Randolph Spain, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Roxbury Spain, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Motril, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Granada, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	5 de diciembre de 2017
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	9 de mayo de 2018
Morzal Property Iberia, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	27 de noviembre de 2018

El 30 de junio de 2017 la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de 11 de las sociedades detalladas en el cuadro anterior. Dichas sociedades están dedicadas a la inversión inmobiliaria, al igual que la Sociedad dominante y son propietarias de diversos activos inmobiliarios. Dicha operación fue considerada y definida como una adquisición de activos, al no cumplir con la definición de negocio de acuerdo con IFRS 3.

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad adquirió a través de su filial, Junction Parque Alameda, S.L.U. (anteriormente denominada Netece Servicios Empresariales, S.L.), dos activos: el Parque Comercial Pinatar Park (San Pedro del Pinatar, Murcia) y el Centro Comercial Alameda (Pulianas, Granada).

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

Con fecha 9 de mayo de 2018 la Sociedad adquirió a través de su filial, Junction Parque Habaneras, S.L.U. (anteriormente denominada Socatena Servicios y Gestiones, S.L.), el Centro Comercial Habaneras (Torrevieja, Alicante).

Combinación de negocios

Con fecha 27 de noviembre de 2018 la Sociedad adquirió a través de una ampliación de capital por aportación no dineraria el 100% de la Sociedad, Morzal Property Iberia, S.L.U. cuyos accionistas eran Vukile Properties Limited (50,85%), Morze European Real Estate Ventures (34,19%) y Westbrooke Yield Plus, S.à r.l. (14,96%).

Esta ampliación de capital se realizó por un valor de 39.000 miles de euros, de un euro de valor nominal por acción y con una prima de emisión de 195.000 miles de estos, es decir, de cinco euros por acción. Ésta es propietaria de cuatro centros comerciales, el Faro (Badajoz), Vallsur (Valladolid), Bahía Sur (San Fernando, Cádiz) y Los Arcos (Sevilla).

Detalles de la contraprestación de adquisición, los activos netos adquiridos y la diferencia negativa de consolidación es la siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
<b><u>Contraprestación de la adquisición:</u></b>	
Acciones emitidas	39.000
Prima de emisión asociada a la emisión de acciones	195.000
Reservas consolidadas	12.295
	<b>246.295</b>
<b><u>Activos y pasivos reconocidos como resultado de la adquisición:</u></b>	
Inversiones inmobiliarias	491.700
Tesorería	12.235
Otros activos a largo plazo	3.141
Cuentas comerciales a cobrar	1.529
Otros activos a corto plazo	122
Deuda financiera	(249.921)
Otros pasivos a largo plazo	(6.635)
Cuentas comerciales a pagar	(5.233)
Otras cuentas a pagar	(340)
Saldos con la Hacienda Pública	(303)
	<b>246.295</b>

**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los períodos presentados, salvo que se indique lo contrario.

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

#### 2.1. Bases de presentación

Para los períodos presentados en estas Cuentas Anuales Consolidadas, el Grupo ha elaborado las cuentas de las sociedades individuales de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, con las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de cada una de las sociedades que lo componen.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Interpretaciones de Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas con arreglo a las NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la nota 2.3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las Cuentas Anuales Consolidadas.

Las Cuentas Anuales Consolidadas se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, aunque modificado por la revalorización de las inversiones inmobiliarias, activos financieros y pasivos financieros (incluidos los instrumentos financieros derivados) a valor razonable con cambios en resultados o en el patrimonio neto.

Las presentes Cuentas anuales se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

#### 2.2. Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2018:

- NIIF 4 (Modificación) “Aplicación de la NIIF 9 “Instrumentos financieros” con la NIIF 4 “Contratos de seguro” – Modificaciones de la NIIF 4”
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016: Las modificaciones afectan a NIIF 1 y NIC 28 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018. Las principales modificaciones se refieren a:
  - o NIIF 1, “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”
  - o NIC 28, “Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos”
- NIIF 2 (Modificación) “Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones”
- NIC 40 (Modificación) “Transferencias de inversiones inmobiliarias”
- CINIIF 22 “Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera”
- NIIF 9 - Instrumentos financieros: La NIIF 9 sustituye a la NIC 39 a partir del ejercicio anual iniciado el 1 de enero de 2018 y afecta tanto a instrumentos financieros de activo como de pasivo. El nuevo enfoque de clasificación de activos se basa en las características contractuales de los flujos de efectivo de los activos y el modelo de negocio de la entidad, esto ha supuesto un cambio en la denominación, pero no ha tenido impactos en la valoración de los activos y pasivos financieros del Grupo.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

Por otro lado, en relación con las modificaciones contractuales de los instrumentos financieros pasivos que de acuerdo a lo establecido en la NIC 39 no suponían baja del balance al ser consideradas modificaciones no sustanciales, la nueva norma contempla que se deben contabilizar como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias. El impacto de la adopción de la NIIF 9 se registró en las reservas acumuladas de las cuentas anuales consolidadas a 31 de marzo de 2018 por importe de 1.608 miles de euros.

La nueva norma establece un modelo de deterioro de valor de los activos financieros basado en las pérdidas esperadas frente al antiguo modelo de pérdidas incurridas. El Grupo ha realizado un análisis del riesgo de crédito del activo financiero desde su reconocimiento inicial y ha concluido que no tiene ningún impacto contable en su modelo dado que el activo financiero a cobrar, cuentas a cobrar principalmente por la venta de inmuebles, y su cobro se liquidan en el mismo momento que se reconoce el ingreso y por tanto el riesgo de crédito es inexistente. Por otro lado, los anticipos de clientes se cobran antes del reconocimiento de ingresos, registrando a la vez un pasivo por el mismo importe. El Grupo considera por tanto que el riesgo de crédito de los anticipos está cubierto con los pasivos reconocidos y no tiene impacto la aplicación de la nueva norma. Adicionalmente, el Grupo cuenta con una deuda cuya recuperabilidad ha sido analizada de forma individualizada teniendo ya en cuenta la pérdida esperada y el riesgo de crédito de la contraparte con lo que la aplicación de la nueva norma no tiene impactos adicionales.

- NIIF 15 – Reconocimiento de ingresos: la NIIF 15 es la nueva norma de reconocimiento de ingresos con clientes de aplicación a partir del 1 de enero de 2018. El nuevo modelo de reconocimiento de ingresos en 5 etapas no ha supuesto ningún impacto ni en la valoración de los ingresos ni en el momento en el tiempo de reconocimiento de los mismos y por tanto no se han registrados ajustes al saldo inicial de reservas por primera aplicación de esta norma.

Del análisis de las normas contables e interpretaciones de aplicación desde el 1 de enero de 2018 no se ha identificado que se produzca ningún impacto significativo que deba ser incluido en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación

A la fecha de firma de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación.

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

- NIIF 16 – Arrendamientos: la NIIF 16 – Arrendamientos, va a sustituir en los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019 a la NIC 17 – Arrendamientos. Esta nueva norma propone para el arrendatario un modelo único en el que todos los arrendamientos (se podrán excluir los arrendamientos poco significativos y aquellos con un período de arrendamiento inferior a doce meses) y se mantiene para el arrendador un modelo dual basado en la actual NIC 17 y los arrendamientos serán financieros u operativos.
- NIIF 9 (Modificación) “Componente de pago anticipado con compensación negativa”
- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias"
- NIC 28 (Modificación) “Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos”
- NIC 19 (Modificación) “Modificación, reducción o liquidación del plan”
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2015 – 2017: Las modificaciones afectan a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019, todas ellas sujetas a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:
  - o NIIF 3 "Combinaciones de negocios"
  - o NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"
  - o NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias"
  - o NIC 23 "Costes por intereses"

No se espera que las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

C) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”
- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- NIIF 3 (Modificación) “Definición de un negocio”
- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) “Definición de material”

No se espera que las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

### 2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas requiere que los administradores de la Sociedad dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, e ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias. El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

#### Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo obtiene semestralmente valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Al final de cada ejercicio sobre el que se informa, los Administradores realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes. Los Administradores determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

#### Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de aquellos instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados de fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. El Grupo utiliza su juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes en la fecha de cada balance. El Grupo ha usado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipo de interés que no se negocian en mercados activos.

#### Impuesto sobre beneficios

La Sociedad matriz está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (Socimi), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad matriz está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS (Expresadas en miles de euros)

#### 2.4. Consolidación

##### (a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

##### (b) Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

##### (c) Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

#### 2.5. Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al comité de inversiones, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas con la aprobación última del Consejo de Administración (Nota 5).

#### 2.6. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en los estados financieros del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad.

La Sociedad Dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (Régimen Socimi), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

#### 2.7. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018.

La Sociedad ha reclasificado el importe de otros pasivos financieros, presentados en las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de marzo de 2018 en el corto plazo, al largo plazo para hacer comparativa la información con el presente ejercicio y para ajustar el vencimiento de los mismo a la realidad.

#### 2.8. Principio de empresa en funcionamiento

Estas Cuentas Anuales consolidadas han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que el grupo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

### 3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

#### 3.1. Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. Los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de resultados durante el periodo en que se incurre en ellos.

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

	<u>% de amortización</u>
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%

La vida útil del activo inmovilizado se revisa, y se ajusta si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo inmovilizado es superior a su valor recuperable estimado, su valor contable se reduce de forma inmediata hasta su valor recuperable (Nota 3.3).

**3.2. Inversiones inmobiliarias**

La propiedad que se mantiene para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, y que no está ocupado por las empresas del Grupo, se clasifica como inversión inmobiliaria. Las inversiones inmobiliarias comprenden centros comerciales y Retail Parks y demás estructuras en propiedad. Las inversiones inmobiliarias también incluyen la propiedad que está siendo construida o desarrollada para uso futuro como inversión inmobiliaria.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

Las inversiones se presentan a valor razonable al final del período de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas futuras de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado. La determinación del valor razonable de las mismas se ha descrito en la nota 6.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de los gastos de reparaciones y mantenimiento se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Si un elemento de propiedades ocupadas por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado, la diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16. Cualquier incremento resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce en la cuenta de resultados en la medida que revierte una pérdida por deterioro anterior, con cualquier incremento que queda reconocido en otro resultado global y aumento directamente al patrimonio en la reserva por revaluación. Cualquier disminución resultante en el valor de libros de la propiedad se reconoce inicialmente en otro resultado global contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente, con disminución restante reconocido en la cuenta de resultados.

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso.

#### 3.3. Pérdidas por deterioro de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera.

El importe de los activos no financieros sujetos a amortización no es significativo.

#### 3.4. Activos financieros

##### Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

#### 3.5. Pasivos financieros

##### Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, incluidas las comisiones asociadas a la financiación, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

##### Deuda financiera

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

#### 3.6. Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces.

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados.

El Grupo designa determinados derivados como coberturas de un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo).

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a 12 meses. Los derivados de negociación se clasifican como activos o pasivos corrientes.

#### Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el otro resultado global. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados dentro de “otras (pérdidas)/ganancias – netas”.

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados en los períodos en que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, cuando la venta prevista cubierta tiene lugar). La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de resultados dentro de “ingresos / gastos financieros”. Sin embargo, cuando la transacción prevista que se cubre conlleva el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo, existencias o inmovilizado material), las pérdidas y ganancias anteriormente diferidas en el patrimonio neto se traspasan desde patrimonio y se incluyen en la valoración inicial del coste del activo. Las cantidades diferidas se registran definitivamente en coste de los bienes vendidos, en caso de las existencias, o en amortización, en caso del inmovilizado material.

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando se dejan de cumplir los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en la cuenta de resultados. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya finalmente a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se traspasa inmediatamente a la cuenta de resultados dentro de “otras (pérdidas)/ganancias - netas”.

#### **3.7. Compensación de instrumentos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

#### **3.8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios.

#### **3.9. Capital Social**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los propietarios de la sociedad, excluyendo cualquier coste del servicio del patrimonio neto distinto de las acciones ordinarias entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por los elementos de incentivos en acciones ordinarias emitidos durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

Para las ganancias diluidas por acción se ajustan las cifras empleadas en la determinación de las ganancias básicas por acción, a tener en cuenta el efecto después del impuesto sobre las ganancias de los intereses y otros costes financieros asociados con las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos, y el número medio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habría estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos.

#### 3.10. Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal Socimi, la Sociedad Dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras Socimi o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Socimi en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Para aquellas Sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

#### 3.11. Arrendamientos

##### Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

##### Cuando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 3.14).

#### 3.12. Planes de incentivos a largo plazo

De acuerdo con el folleto de salida al Mercado Alternativo Bursátil, la retribución de los consejeros a los que se les atribuya funciones ejecutivas podrá incluir, la participación en planes de incentivo a largo plazo consistentes en la entrega de acciones o de opciones sobre las mismas o retribuciones dinerarias referenciadas al valor de las acciones. La competencia para decidir si la retribución se complementa con la entrega de acciones de la Sociedad, de opciones sobre las mismas o con retribuciones dinerarias referenciadas al valor de las acciones, corresponde a la Junta General de accionistas.

La Dirección de la Compañía está analizando actualmente las distintas opciones de esta retribución a largo plazo y tiene intención de implantarlo a lo largo del ejercicio 2020.

#### 3.13. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando: el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable.

#### 3.14. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del Grupo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

**3.15. Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

**4. GESTIÓN DEL RIESGO**

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

**4.1. Gestión del riesgo financiero**

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 31 de marzo de 2019 aproximadamente el 33,76% (100% a 31 de marzo de 2018) de su financiación está referenciada a tipo variable. Los préstamos del Grupo a tipo de interés variable se denominan en euros.

El Grupo analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación y de cobertura. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés).

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Estos análisis tienen en cuenta:

- o Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar al grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- o Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación del 1% en el tipo de interés producirá como máximo un aumento de 1.480 miles de euros o una disminución de 1.480 miles de euros, respectivamente, en el gasto financiero. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la Dirección.

En función de los distintos escenarios, el Grupo gestiona su riesgo de tipo de interés sobre los flujos de efectivo utilizando permutas de tipo de interés de fijo a variable. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos a tipos de interés variable en préstamos a tipos de interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta por un interés fijo más bajo que los que estarían disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con terceros a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales notacionales contratados. Los tipos de interés fijos varían entre el 1,8% y el 1,9% y los tipos de interés variables entre el 1,5% y el 2%.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes, por los instrumentos financieros derivados, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios.

El control del riesgo del Grupo establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de riesgo se establecen en base a clasificaciones internas y externas de acuerdo con los límites establecidos por el Consejo de Administración. La utilización de límites de crédito se vigila de manera regular.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

La exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito por tipología de activo financiero, excepto derivados financieros y fianzas, es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
<b>Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8)	2.758	1.163
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 9)	29.722	16.026
	<b>32.480</b>	<b>17.189</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

El valor razonable del “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” se aproxima al valor en libros reflejado en el cuadro superior.

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras. Estas previsiones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento de los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales.

El vencimiento de la deuda de la Sociedad a valor nominal es el siguiente:

Descripción	Miles de euros			
	31.03.2019		31.03.2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
2020	2.508	144	-	144
2021	45.204	-	43.800	-
2022	39.000	-	37.595	-
2023	65.307	-	64.605	-
>2024	298.330	-	-	-
	<b>450.349</b>	<b>144</b>	<b>146.000</b>	<b>144</b>

El exceso de efectivo mantenido por el Grupo se suele invertir en cuentas corrientes remuneradas a un interés determinado o en depósitos a plazo, eligiendo vencimientos adecuados o liquidez suficiente para proporcionar la holgura apropiada por las predicciones anteriormente mencionadas. A la fecha del balance el Grupo mantiene efectivo por 29.722 miles de euros (16.026 miles de euros a 31 de marzo de 2018) que se espera que generen flujos de entrada de efectivo.

El fondo de maniobra de la Sociedad al 31 de marzo de 2019 es de 26.046 miles de euros (16.133 miles de euros al 31 de marzo de 2018).

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 11).

En el caso de que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

**4.2. Gestión del capital**

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de la Sociedad Dominante, la adecuada financiación de las inversiones o la reducción de los niveles de endeudamiento. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera neta a coste amortizado / (Deuda financiera neta a coste amortizado + Patrimonio neto)) a 31 de marzo de 2019 y a 31 de marzo de 2018:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Deuda financiera neta (Nota 9 y 12)	407.537	123.054
Patrimonio Neto (Nota 10 y 11)	497.049	182.845
<b>Apalancamiento</b>	<b>45,05%</b>	<b>40,23%</b>

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo.

Los ratios de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como Deuda financiera a coste amortizado entre Valor razonable de inversiones inmobiliarias, al 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 son del 45 % y del 40%, respectivamente, y el objetivo del Grupo es mantener estos ratios entre 50-60%.

**4.3. Estimación del valor razonable de activos financieros**

La tabla que se muestra a continuación incluye un análisis de los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable, clasificados por método de valoración. Los distintos niveles se han definido como sigue:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (Nivel 1).
- Datos distintos al precio de cotización incluidos dentro del Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, tanto directamente (esto es, los precios), como indirectamente (esto es, derivados de los precios) (Nivel 2).
- Datos para el activo o el pasivo que no están basados en datos observables de mercado (esto es, datos no observables) (Nivel 3).

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
(Expresadas en miles de euros)

La tabla siguiente presenta los activos financieros y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable. Véase la Nota 6 donde se informa sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

31 de marzo de 2019	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	-	-	-
<b>Total activos</b>	-	-	-	-
<b>Pasivos</b>				
<b>Deudas a largo plazo</b>				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	(2.346)	-	(2.346)
<b>Total pasivos</b>	-	(2.346)	-	(2.346)

31 de marzo de 2018	Miles de euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos</b>				
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	-	-	-
<b>Total activos</b>	-	-	-	-
<b>Pasivos</b>				
<b>Deudas a largo plazo</b>				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	(210)	-	(210)
<b>Total pasivos</b>	-	(210)	-	(210)

El valor razonable de permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados basados en curvas de tipos de interés estimadas.

Durante el ejercicio no se han producido transferencias de niveles.

**4.4. Compensación de activos y pasivos financieros**

Los únicos activos y pasivos financieros de Grupo sujetos a compensación son, respectivamente, fianzas depositadas en organismos oficiales y fianzas a devolver a los inquilinos. La intención del Grupo es que en el caso de que se liquiden lo harán sobre una base bruta y, por tanto, no han sido compensados.

**5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

El Comité de Inversiones junto con el Consejo de Administración son la máxima instancia de toma de decisiones operativas. La Dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisan dichos órganos a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica tres segmentos sobre los que se debe informar: Retail, Oficinas y Corporativo.

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018:

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Ejercicio 2019	Miles de euros				
	Descripción	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
	Prestación de servicios	39.555	2.848	-	42.403
	Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	25.266	550	-	25.816
	Gastos de personal	-	-	(2.695)	(2.695)
	Otros gastos de explotación	(9.482)	(411)	(1.790)	(11.683)
	Otros resultados	-	-	36	36
	<b>Resultado de explotación</b>	<b>55.339</b>	<b>2.987</b>	<b>(4.449)</b>	<b>53.877</b>
	Gastos financieros	(7.388)	-	-	(7.388)
	<b>Resultado financiero</b>	<b>(7.388)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7.388)</b>
	<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>47.951</b>	<b>2.987</b>	<b>(4.449)</b>	<b>46.489</b>
	Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
	<b>Resultado del periodo</b>	<b>47.951</b>	<b>2.987</b>	<b>(4.449)</b>	<b>46.489</b>

Ejercicio 2018	Miles de euros				
	Descripción	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
	Prestación de servicios	4.635	519	-	5.154
	Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3.720	190	-	3.910
	Gastos de personal	-	-	(216)	(216)
	Otros gastos de explotación	(719)	(122)	(227)	(1.068)
	Otros resultados	-	-	-	-
	<b>Resultado de explotación</b>	<b>7.636</b>	<b>587</b>	<b>(443)</b>	<b>7.780</b>
	Ingresos financieros	-	-	-	-
	Gastos financieros	(1.034)	-	(95)	(1.129)
	<b>Resultado financiero</b>	<b>(1.034)</b>	<b>-</b>	<b>(95)</b>	<b>(1.129)</b>
	<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>6.602</b>	<b>587</b>	<b>(538)</b>	<b>6.651</b>
	Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
	<b>Resultado del periodo</b>	<b>6.602</b>	<b>587</b>	<b>(538)</b>	<b>6.651</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

Los importes que se facilitan al Comité de Inversiones y el Consejo de Administración respecto a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes a los aplicados en los estados financieros. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

Ejercicio 2019	Descripción	Miles de euros			Total
		Retail	Oficinas	Corporativo	
	Inversiones inmobiliarias	890.170	26.300	-	916.470
	Otros activos no corrientes	5.676	299	142	6.117
	<b>Activos no corrientes</b>	<b>895.846</b>	<b>26.599</b>	<b>142</b>	<b>922.587</b>
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.584	101	1.787	4.472
	Otros activos corrientes	29.238	652	-	29.890
	<b>Activos corrientes</b>	<b>31.822</b>	<b>753</b>	<b>1.787</b>	<b>34.362</b>
	<b>Total Activos</b>	<b>927.668</b>	<b>27.352</b>	<b>1.929</b>	<b>956.949</b>
	Préstamos y créditos bancarios	437.115	-	-	437.115
	Otros pasivos no corrientes	14.175	294	-	14.469
	<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>451.290</b>	<b>294</b>	<b>-</b>	<b>451.584</b>
	<b>Pasivos corrientes</b>	<b>3.215</b>	<b>95</b>	<b>5.006</b>	<b>8.316</b>
	<b>Total Pasivos</b>	<b>454.505</b>	<b>389</b>	<b>5.006</b>	<b>459.900</b>

Ejercicio 2018	Descripción	Miles de euros			Total
		Retail	Oficinas	Corporativo	
	Inversiones inmobiliarias	282.300	25.750	-	308.050
	Otros activos no corrientes	1.974	355	58	2.387
	<b>Activos no corrientes</b>	<b>284.274</b>	<b>26.105</b>	<b>58</b>	<b>310.437</b>
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	576	1.507	-	2.083
	Otros activos corrientes	10.657	2.685	2.684	16.026
	<b>Activos corrientes</b>	<b>11.233</b>	<b>4.192</b>	<b>2.684</b>	<b>18.109</b>
	<b>Total Activos</b>	<b>295.507</b>	<b>30.297</b>	<b>2.742</b>	<b>328.546</b>
	Préstamos y créditos bancarios	138.936	-	-	138.936
	Otros pasivos no corrientes	4.495	294	-	4.789
	<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>143.431</b>	<b>294</b>	<b>-</b>	<b>143.725</b>
	<b>Pasivos corrientes</b>	<b>1.976</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.976</b>
	<b>Total Pasivos</b>	<b>145.407</b>	<b>294</b>	<b>-</b>	<b>145.701</b>

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

**6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las inversiones inmobiliarias comprenden, principalmente, centros comerciales y parques de medianas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo, y no están ocupadas por el Grupo.

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros
<b>Saldo a 31.12.2017</b>	<b>304.140</b>
Adquisiciones	-
Desembolsos posteriores capitalizados	-
Ganancia / (Pérdida) neta de ajustes al valor razonable	3.910
<b>Saldo a 31.03.2018</b>	<b>308.050</b>
Adquisiciones	576.545
Desembolsos posteriores capitalizados	6.059
Ganancia / (Pérdida) neta de ajustes al valor razonable	25.816
<b>Saldo a 31.03.2019</b>	<b>916.470</b>

Con fecha 9 de mayo de 2018, el Grupo ha adquirido un inmueble, a través de su filial, Junction Parque Habaneras, S.L.U. el Centro Comercial Habaneras (Torrevieja, Alicante) por un importe de 83.807 miles de euros (incluyendo costes de adquisición).

El 27 de noviembre de 2018, parte de los accionistas de la Sociedad matriz del Grupo realizaron una ampliación de capital por aportación no dineraria, aportándose las acciones de la filial Morzal Properties Iberia, S.L.U. Dicha filial es propietaria de cuatro centros comerciales, el Faro (Badajoz), Vallsur (Valladolid), Bahía Sur (San Fernando, Cádiz) y Los Arcos (Sevilla), los cuales tenían un valor a la fecha de integración de 491.700 miles de euros (incluyendo costes de adquisición).

En la Nota 20 se refleja el desglose de los inmuebles incluidos dentro de este epígrafe.

Se han constituidos diferentes garantías hipotecarias sobre determinados inmuebles, cuyo valor de mercado asciende a 916.470 miles de euros (308.050 miles de euros a 31 de marzo de 2018), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación obtenida por la Sociedad. A 31 de marzo de 2019, el importe nominal de esta financiación asciende a 450.349 miles de euros (146.000 miles de euros a 31 de marzo de 2018) (Nota 12).

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

Descripción	Miles de euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Ingresos por arrendamiento	42.403	5.154
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(9.893)	(841)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	<b>32.510</b>	<b>4.313</b>

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Menos de un año	46.735	17.102
Entre uno y cinco años	85.318	37.561
Más de cinco años	30.557	22.607
	<b>162.610</b>	<b>77.270</b>

c) Seguros

El Grupo mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

d) Obligaciones

Al cierre del ejercicio el Grupo ha desembolsado 2.000 miles de euros en concepto de opción de compra sobre un terreno adjunto al inmueble "Los Arcos (Sevilla)".

A 31 de marzo de 2018 no tenía contraída ninguna obligación adicional a las ya incluidas en la nota.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de marzo de 2019 y al 31 de marzo de 2018:

Descripción	Miles de euros			
	31.03.2019		31.03.2018	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	865.185	916.470	289.657	308.050
	<b>865.185</b>	<b>916.470</b>	<b>289.657</b>	<b>308.050</b>

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición. El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (Colliers International Spain).

El “Valor de Mercado” se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con comparables.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada (“yield”) a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

Por lo tanto, las variables claves del método de capitalización son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad ("yield") produciría los siguientes impactos:

<b>A 31 de marzo de 2019</b>		
<b>Variación YIELD</b>	<b>(0,250%)</b>	<b>0,250%</b>
Retail	15.880	(15.530)
Oficinas	430	(430)
Land & Purchase Option	640	(565)
<b>Resultado Teórico</b>	<b>16.950</b>	<b>(16.525)</b>
<b>YIELDS</b>		
Retail	5,00%	6,50%
Oficinas	7,15%	9,20%
<b>Tasas de descuento</b>		
Retail	7,00%	8,75%
Oficinas	8,00%	9,00%
<b>A 31 de marzo de 2018</b>		
<b>Variación YIELD</b>	<b>(0,25%)</b>	<b>0,25%</b>
Retail	5.500	(5.210)
Oficinas	460	(440)
<b>Resultado Teórico</b>	<b>5.960</b>	<b>(5.650)</b>
<b>YIELDS</b>		
Retail	5,00%	6,75%
Oficinas	7,10%	9,15%
<b>Tasas de descuento</b>		
Retail	7,50%	10,00%
Oficinas	9,25%	10,25%

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

El efecto en la variación de un 10% en los incrementos de renta considerados tiene el siguiente impacto en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias:

	<b>31/03/2019</b>		<b>31/03/2018</b>	
	Activo	Resultado neto Consolidado	Activo	Resultado neto Consolidado
Aumento del 10% de renta de mercado	64.940	64.940	22.730	22.730
Disminución del 10% de renta de mercado	(65.415)	(65.415)	(22.130)	(22.130)

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 2 atendiendo a la definición expuesta en la nota 4.3. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración observables en el mercado y que están disponibles, basándose en menor medida en estimaciones específicas de las entidades.

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 y el 31 de marzo de 2018 no se han producido transferencias de niveles.

El EPRA NAV del Grupo Castellana se sitúa a 31 de marzo de 2019 en 499.781 miles de euros (6,68 euros/acción).

Los honorarios totales ingresados por Colliers International Spain (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5,0% del total de los ingresos totales de la compañía.

## **7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Activos financieros a largo plazo</b>	
	<b>Créditos, derivados y otros</b>	
	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	5.982	2.277
	<b>5.982</b>	<b>2.277</b>

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	
	31.03.2019	31.03.2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 8)	2.758	1.163
	<b>2.758</b>	<b>1.163</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>8.740</b>	<b>3.440</b>

Bajo el epígrafe “Otros activos financieros” el Grupo registra el importe correspondiente a las fianzas depositadas en los diferentes organismos públicos derivadas de los arrendamientos.

	Miles de euros			
	Pasivos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos, derivados y otros	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	437.115	138.936	11.686	4.142
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	-	-	2.346	210
	<b>437.115</b>	<b>138.936</b>	<b>14.032</b>	<b>4.352</b>

	Miles de euros			
	Pasivos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos, derivados y otros	
	31.03.2019	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	144	144	6.673	1.369
	<b>144</b>	<b>144</b>	<b>6.673</b>	<b>1.369</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>437.259</b>	<b>139.080</b>	<b>20.705</b>	<b>5.721</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

b) Análisis por vencimientos

A 31 de marzo de 2019, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

A 31 de marzo de 2019

	Miles de euros					
	Activos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
<b>Otras inversiones financieras:</b>						
- Fianzas constituidas a largo plazo	2.037	923	1.105	503	1.414	<b>5.982</b>
<b>Deudores comerciales:</b>						
- Deudores comerciales	2.758	-	-	-	-	<b>2.758</b>
	<b>4.795</b>	<b>923</b>	<b>1.105</b>	<b>503</b>	<b>1.414</b>	<b>8.740</b>
	Pasivos financieros					
	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
<b>Deudas:</b>						
- Derivados	-	306	453	1.587	-	<b>2.346</b>
- Fianzas recibidas a largo plazo	4.473	1.743	2.001	997	2.472	<b>11.686</b>
- Deudas con entidades de crédito	2.411	43.542	37.567	63.148	290.591	<b>437.259</b>
<b>Acreedores comerciales:</b>						
- Acreedores y otras cuentas a pagar	6.673	-	-	-	-	<b>6.673</b>
	<b>13.557</b>	<b>45.591</b>	<b>40.021</b>	<b>65.732</b>	<b>293.063</b>	<b>457.964</b>

**8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 7):</b>		
- Otros activos financieros	5.982	2.277
	<b>5.982</b>	<b>2.277</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 7):</b>		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.714	546
- Clientes empresas vinculadas (Nota 19)	44	617
	<b>2.758</b>	<b>1.163</b>
	<b>8.740</b>	<b>3.440</b>

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar, tanto a largo como a corto plazo, se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

El epígrafe de Otros activos financieros a largo plazo recoge el importe de las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos competentes en cada Comunidad Autónoma.

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de marzo de 2019, habían vencido cuentas a cobrar a clientes por importe de 1.197 miles de euros (621 miles de euros a 31 de marzo de 2018), de los cuales han sido provisionados 166 miles de euros (75 miles de euros a 31 de marzo de 2018) según la política de antigüedad de saldos de clientes establecida en base a NIIF 9 y la evaluación de los mismos realizada por el Grupo.

Asimismo, a cierre del periodo, el epígrafe de clientes recoge un importe de 1.683 miles de euros pendientes de facturar, principalmente por renta variable relativa al año 2018 de las sociedades del grupo Morzal Properties Iberia, S.L., Junction Parque Habaneras S.L.U. y Junction Parque Principado S.L.U. (0 miles de euros a 31 de marzo de 2018) y por saldos pendientes de liquidar de la compraventa con el vendedor de los activos que posee la sociedad Morzal Property Iberia, S.L..

La totalidad de los importes registrados en este epígrafe se corresponden a importes vencidos y no provisionados, los cuales el Grupo espera recuperar.

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestaciones de servicios, cuentas a cobrar a partes vinculadas y deudores varios es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Hasta 3 meses	474	621
Entre 3 y 6 meses	638	-
Más de 6 meses	85	-
	<b>1.197</b>	<b>621</b>

El saldo vencido entre 3 y 6 meses incluye principalmente facturaciones al Vendedor de la Sociedad Morzal por liquidaciones de la compraventa. La sociedad no estima ningún riesgo en la cobrabilidad del mismo.

Los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

El saldo de "Clientes" se presenta neto de correcciones por deterioro. Las correspondientes provisiones se dotan en función del riesgo que presenten las posibles insolvencias con respecto al cobro de los activos.

El movimiento de la provisión por insolvencias en el ejercicio ha sido el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
<b>Saldo inicial</b>	<b>(75)</b>	<b>(44)</b>
Dotación	(161)	(31)
Reversión	70	-
Aplicación	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>(166)</b>	<b>(75)</b>

## 9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
<b>Efectivo y otros activos líquidos exigibles</b>		
Cuentas corrientes	29.722	16.026
	<b>29.722</b>	<b>16.026</b>

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

Al 31 de marzo de 2019 existían restricciones a la disponibilidad de un total de 3.197 miles de euros (748 miles de euros al 31 de marzo de 2018).

## 10. FONDOS PROPIOS

### a) Capital y prima de emisión

La Sociedad Dominante se constituyó con fecha 19 de mayo de 2015 (ver Nota 1) con un capital social que ascendía a 60 miles de euros, representado por 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. En fechas posteriores se reduce el valor nominal (sin que ello suponga una reducción del capital social) a 0,01 euros/acción y posteriormente se aumenta el valor nominal (sin que ello suponga un aumento del capital social) a 5 euros/acción. En consecuencia, el número de acciones pasó de 60.000 a 12.000.

Con fecha 30 de mayo de 2016, se produce una ampliación de capital social, consistente en la emisión de 2.520.000 acciones de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Tras esta operación, a 31 de diciembre de 2016 el capital social ascendía a 12.660 miles de euros, representado por 2.532.000 acciones, de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 28 de junio de 2017, se produce una reducción de capital de 10.128 miles de euros, constituyéndose por el mismo importe una reserva indisponible. La reducción de capital se lleva a cabo mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en las que se divide el capital social, fijado en 5 euros, en 4 euros, resultando un valor nominal por acción tras la adopción del acuerdo de reducción de un euro por acción, quedando el capital social fijado en 2.532 miles de euros.

En esa misma fecha, 28 de junio de 2017, se amplía el capital en 17.180 miles de euros, mediante la emisión de 17.180.172 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 85.901 miles de euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista de la Sociedad, Vukile Property Fund Limited.

Con fecha 4 de diciembre de 2017, se amplía el capital en 5.833 miles de euros, mediante la emisión de 5.833.333 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 29.167 miles de euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista, Vukile Property Fund Limited.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

Tras esta operación, a 31 de diciembre de 2017 el capital social asciende a 25.546 miles de euros, representado por 25.545.505 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 8 de marzo de 2018 la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de capital mediante la compensación del préstamo formalizado con fecha 28 de noviembre de 2017 con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited por importe de 4.475 miles de euros de principal más 42 miles de euros de intereses devengados capitalizados. Acordó ampliar el capital social en la cifra de 752 miles de euros mediante la emisión de 752.790 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 3.764 miles de euros.

Tras esta operación, a 31 de marzo de 2018 el capital social asciende a 26.298 miles de euros, representado por 26.298.295 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 8 de mayo de 2018, la Junta General Extraordinaria Universal de accionistas acordó una ampliación de capital de 7.117 miles de euros mediante la emisión de 7.116.666 acciones con una prima de emisión de 5 euros por acción, esto es, 35.583 miles de euros.

Con fecha 7 de junio de 2018, la Junta General y Universal de accionistas, acordó dos nuevas ampliaciones de capital: una primera por un importe de 50 miles de euros con la emisión de 50.000 nuevas acciones y una prima de emisión de 5 euros por acción, esto es, 250 miles de euros, y otra segunda ampliación por un importe de 503 miles de euros con la emisión de 502.742 nuevas acciones con una prima de emisión de 5 euros por acción, esto es, 2.514 miles de euros

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 27 de noviembre de 2018 acordó aumentar el capital social en 39.000 miles de euros mediante la emisión de 39.000.000 acciones ordinarias como aportación no dineraria. Las nuevas acciones se emitieron por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 5 euros por acción, lo que resulta un tipo de emisión de 6 euros por acción. El importe de la ampliación ascendió a 234.000 miles de euros, de los cuales, 39.000 miles de euros corresponden al capital social y 195.000 miles de euros a prima de emisión (ver Nota 1). El capital social de Castellana antes de la ampliación de capital ascendía a 33.967.703 euros, representado por 33.967.703 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Con fecha 14 de marzo de 2019 la Junta General Extraordinaria acordó una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 1.926 miles de euros, con la emisión de 1.926.099 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro y una prima de emisión de 5,36 euros por acción, esto es 12.250 miles de euros.

Tras esta última ampliación, a 31 de marzo de 2019, el capital social asciende a 74.894 miles de euros, representado por 74.893.802 acciones.

A 31 de marzo de 2019 los 3 accionistas que poseen más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad son Vukile Properties Limited, Morze European Real Estate Ventures y Westbrooke Yield Plus, S.à r.l. A 31 de marzo de 2018 el único accionista con más de un 3% era Vukile Properties Limited.

El desglose es el siguiente:

	31.03.2019		31.03.2018	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Vukile Properties Limited	52.916.295	73%	25.966.295	99%
Morze European Real Estate Ventures	13.333.333	18%	-	-
Westbrooke Yield Plus	5.833.333	8%	-	-

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**  
**(Expresadas en miles de euros)**



El desglose del capital social a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Capital escriturado	74.894	26.298
Capital no desembolsado	-	-
	<b>74.894</b>	<b>26.298</b>

**b) Prima de Emisión**

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad Dominante por debajo de la cifra del capital social.

**c) Acciones propias**

El movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

Descripción	2019		2018	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
<b>Al inicio del ejercicio</b>	-	-	-	-
Aumentos/compras	50.790	305	-	-
Disminuciones	(5.320)	(32)	-	-
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>45.470</b>	<b>273</b>	-	-

Con fecha de 10 de julio de 2018, Castellana Properties suscribió con Renta 4 Banco, S.A. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad. Dicho contrato entró en vigor el 25 de julio de 2018.

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de marzo de 2019 representan el 0,06% del capital social de la Sociedad y totalizan 45.470 acciones. El coste medio de las acciones propias ha sido de 6 euros por acción.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de marzo de 2019 por importe de 273 miles de euros (0 miles de euros al 31 de marzo de 2018).

La Sociedad Dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad Dominante y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad Dominante.

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

**d) Ganancias por acción**

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

Descripción	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Beneficio neto (miles de euros)	46.489	6.651
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	46.383.159	25.737.885
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	38.993	-
Ganancias básicas y diluidas por acción (euros)	1,00	0,26

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de los mismos, que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2019.

**11. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS**

A 31 de marzo de 2019 un importe de 148 miles de euros (15 miles de euros al 31 de marzo de 2018), corresponde a la Reserva Legal. Dicha reserva ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Reserva Legal	148	15
Otras Reservas	(4.742)	8.548
Reserva de cobertura	(2.346)	(210)
Acciones propias	(273)	-
<b>Total reservas</b>	<b>(7.213)</b>	<b>8.353</b>
Resultados acumulados	41.695	22.845
Distribución de dividendos	(1.336)	(134)
<b>Total ganancias acumuladas</b>	<b>40.359</b>	<b>22.711</b>

Bajo el epígrafe de Otras Reservas a 31 de marzo de 2019 se registran, principalmente, los gastos asociados a la emisión de acciones y a las ampliaciones de capital llevadas a cabo en el ejercicio por importe de 14.634 miles de euros.

En este epígrafe se registra también una reserva indisponible por importe de 10.128 miles de euros como consecuencia de una reducción de capital llevada a cabo por la Sociedad en el ejercicio 2017. Esta reserva sólo será disponible salvo que se acuerde su disponibilidad por parte de la Junta de Accionistas y se publique dicha disposición para cumplir con el plazo de derecho de oposición de acreedores ante dicha reducción de capital.

**Distribución del resultado**

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad Dominante, a presentar a la Junta General de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

Descripción	Miles de euros
<b>Bases de reparto</b>	
Beneficio del ejercicio	28.962
Prima de emisión	7.450
	<b>36.412</b>
<b>Aplicación</b>	
Reserva legal	2.896
Dividendo a cuenta 21 de mayo de 2018	10.948
Dividendo a cuenta 15 de noviembre de 2018	6.968
Dividendo a cuenta 14 de mayo de 2019 (Nota 22)	8.150
Distribución prima de emisión	7.450
	<b>36.412</b>

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Dividendo a cuenta

El 21 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 10.948 miles de euros, esto es, 0,328 euros por acción que fue efectivo el mismo día 21 de mayo de 2018. A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que el Consejo de Administración formuló:

Resultado	12.165
Reserva Legal	(1.217)
<b>Dividendo</b>	<b>10.948</b>
<b>Caja Disponible</b>	<b>12.831</b>

El 15 de noviembre de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 6.968 miles de euros, esto es, 0,205 euros por acción y una distribución de prima de emisión por importe de 733 miles de euros, esto es, 0,022 euros por acción que fue efectivo el 22 de noviembre de 2018. A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que el Consejo de Administración formuló:

Resultado	19.907
Reserva Legal	(1.991)
Dividendo a cuenta repartido con anterioridad	(10.948)
<b>Dividendo</b>	<b>6.968</b>
<b>Caja Disponible</b>	<b>8.671</b>

Distribución resultado ejercicio anterior

La distribución del resultado del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 13 de julio de 2018, fue:

Descripción	Miles de euros
<b>Bases de reparto</b>	
Beneficio del ejercicio	1.335
	<b>1.335</b>
<b>Distribución del resultado</b>	
Reserva legal	133
Distribución de dividendos	1.202
	<b>1.335</b>

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 7):</b>		
Deudas con entidades de crédito	437.115	138.936
Otros pasivos financieros	11.686	4.142
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	2.346	210
	<b>451.147</b>	<b>143.288</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 7):</b>		
Deudas con entidades de crédito	144	144
Acreedores y otras cuentas a pagar	4.615	1.369
Acreedores, empresas vinculadas (Nota 19)	1.750	-
Otros pasivos	308	-
	<b>6.817</b>	<b>1.513</b>
	<b>457.964</b>	<b>144.801</b>

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. En el caso de las deudas con entidades financieras, se encuentran registradas a coste amortizado.

Las fianzas recibidas de los inquilinos con motivo de los contratos de arrendamiento se registran como otros pasivos financieros a largo plazo.

El epígrafe de acreedores y otras cuentas a pagar recoge, principalmente, importes provisionados relacionados con las operaciones de adquisición de inmuebles que realiza el Grupo, la financiación obtenida durante el presente ejercicio, así como los saldos a pagar por las inversiones de los activos en curso.

El valor contable de las deudas y partidas a pagar de la Sociedad está denominado en euros.

El epígrafe de deudas con entidades de crédito recoge el saldo de 4 préstamos concedidos a la Sociedad. Los vencimientos de estas deudas con entidades de crédito por su importe nominal se presentan a continuación:

Descripción	Miles de euros			
	31.03.2019		31.03.2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
2020	2.508	144	-	144
2021	45.204	-	43.800	-
2022	39.000	-	37.595	-
2023	65.307	-	64.605	-
>2024	298.330	-	-	-
	<b>450.349</b>	<b>144</b>	<b>146.000</b>	<b>144</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

La Sociedad tiene incluidos en el coste amortizado en balance 13.234 miles de euros (7.064 miles de euros en 31 de marzo de 2018) por la formalización de los costes de la deuda. A 31 de marzo de 2019 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 144 miles de euros (144 miles de euros a 31 de marzo de 2018). Los gastos financieros por intereses devengados en el período ascienden a 4.444 miles de euros (881 miles de euros al 31 de marzo de 2018). El resto de los gastos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias se corresponde con los intereses de los derivados de cobertura y el gasto financiero por el coste amortizado.

Durante el período el Grupo ha firmado financiaciones por importe de 304.349 miles de euros, incluyendo la combinación de negocios de Morzal (146.000 miles de euros a 31 de marzo de 2018).

Los préstamos detallados se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 31 de marzo de 2019 asciende a un importe de 916.470 miles de euros (Nota 6), 308.050 miles de euros a 31 de marzo de 2018.

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante, que no actúa como prestatario sino como garante, junto con las participadas detalladas posteriormente, formalizaron un préstamo sindicado con las entidades CaixaBank, Banco Popular y Banco Santander, actuando como agente este último, mediante el cual se liquidó la financiación anterior existente en el Grupo en ese momento y se financia la compra de los inmuebles adquiridos por la sociedad Junction Parque Alameda, S.L.U. por un importe total de 146 millones de euros cuyo vencimiento se sitúa en 2023. Dicho préstamo está garantizado con activos tal y como se muestra en la siguiente tabla:

<b>Sociedad</b>	<b>Inmueble</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	2.924	2.924
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	13.593	13.593
Randolph Spain, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	12.436	12.436
Roxbury Spain, S.L.U.		8.941	8.941
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	12.466	12.466
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	3.594	3.594
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinapolis	23.359	23.359
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	3.856	3.856
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	6.176	6.176
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	Retail Park La Serena	2.523	2.523
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	4.368	4.368
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	51.764	51.764
	Retail Park San Pedro Del Pinatar		
		<b>146.000</b>	<b>146.000</b>

Con fecha 9 de mayo de 2018, la sociedad filial Junction Parque Habaneras, S.L.U. firmó un préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG por un importe de 42.330 miles de euros garantizado con el activo Centro Comercial Habaneras y con un vencimiento que se sitúa en 2025.

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la sociedad filial Morzal Property Iberia, S.L. (aportada en la ampliación de capital por aportación no dineraria descrita en la Nota 10) firmó un préstamo hipotecario con la entidad financiera Aareal Bank, AG por un importe de 256 millones de euros, con la entidad Aareal Bank AG garantizado con los 4 activos correspondientes a los centros comerciales "El Faro", "Bahía Sur", "Los Arcos" y "Vallsur".

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**
**(Expresadas en miles de euros)**

Con fecha 27 de marzo de 2019 la Sociedad Dominante, que no actúa como prestatario sino como garante, junto con las participadas detalladas posteriormente, formalizaron una ampliación del préstamo sindicado, en forma de una línea de CAPEX con las entidades CaixaBank y Banco Santander, actuando como agente este último, por importe máximo de 8.000 miles de euros cuyo vencimiento se sitúa en 2023, de los cuales, al 31 de marzo de 2019 se han dispuesto 6.019 miles de euros. La disposición por sociedad es la siguiente:

<b>Sociedad</b>	<b>Inmueble</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>
Junction Parque Castellón S.L.U.	Ciudad del Transporte	-	-
Junction Parque Principado, S.L.U.	Parque Principados Retail Park	-	-
Randolph Spain, S.L.U.	Parque Oeste Retail Park	264	-
Roxbury Spain, S.L.U.		-	-
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Retail Park Marismas del Polvorín	177	-
Junction Parque Motril, S.L.U.	Retail Park Motril	365	-
Junction Parque Granada, S.L.U.	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	4.356	-
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	-	-
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	2	-
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	Retail Park La Serena	-	-
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	403	-
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	452	-
	Retail Park San Pedro Del Pinatar	-	-
		<b>6.019</b>	<b>-</b>

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad y se calculan semestralmente. A 31 de marzo de 2019, el Grupo cumple con la totalidad de estos ratios.

**Información sobre el periodo medio de pago a proveedores**

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>Días</b>	
	<b>Ejercicio 2019</b>	<b>Ejercicio 2018</b>
Periodo medio de pago a proveedores	41	27
Ratio de operaciones pagadas	41	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	42	23

<b>Descripción</b>	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Ejercicio 2019</b>	<b>Ejercicio 2018</b>
Total pagos realizados	26.247	3.192
Total pagos pendientes	1.725	225

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Concepto	Clasificación	Entidad	Nocional	Vencimiento	Miles de euros	
					31.03.2019	31.03.2018
					Pasivo No corriente	Pasivo No corriente
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	17.619	30/06/2021	(124)	(23)
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	22.800	30/06/2021	(158)	(30)
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	3.381	30/06/2021	(24)	(4)
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	15.123	30/06/2022	(182)	3
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	19.570	30/06/2022	(235)	5
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	2.902	30/06/2022	(36)	1
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	25.988	05/12/2023	(664)	(94)
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	33.630	05/12/2023	(817)	(78)
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	4.987	05/12/2023	(106)	10
			<b>146.000</b>		<b>(2.346)</b>	<b>(210)</b>

El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

La cobertura de flujos de efectivo mediante swaps de tipo de interés (permuta financiera) permite cambiar deuda a tipo de interés variable por deuda a tipo fijo, donde los flujos de efectivo futuros a cubrir son los pagos futuros por intereses de los préstamos contratados (Nota 12). Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
<b>Derechos de cobro</b>		
Activos por impuesto diferido	52	52
Hacienda Pública, deudora por IVA	1.520	431
H.P. Retenciones y pagos a cuenta	194	489
	<b>1.766</b>	<b>972</b>
<b>Obligaciones de pago</b>		
Pasivos por impuesto diferido	437	437
Hacienda Pública, acreedora por IVA	1.292	463
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	175	-
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	32	-
	<b>1.936</b>	<b>900</b>

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Beneficio es la siguiente:

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	46.489	-	46.489	-	(2.136)	(2.136)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>46.489</b>		<b>(2.136)</b>	

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**
**(Expresadas en miles de euros)**
Activos y Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 hay registrados pasivos por impuestos diferidos por 437 miles de euros que corresponden a diferencias temporarias imponibles de la sociedad dependiente Junction Parque Mérida, S.L.U. por diferencia entre amortización fiscal y contable y 52 miles de euros de activo por impuesto diferido, que corresponden también en su mayoría a la sociedad dependiente Junction Parque Mérida, S.L.U.

Bases imponibles negativas pendientes de compensar

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar antes de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI es el siguiente:

Ejercicio	Miles de euros			
	CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.	ROXBURY SPAIN, S.L.U.	RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	Total
2008	-	2.243	-	<b>2.243</b>
2009	-	2.011	704	<b>2.715</b>
2010	-	-	665	<b>665</b>
2012	-	1.191	1.323	<b>2.514</b>
2013	-	187	937	<b>1.124</b>
2014	-	1.033	458	<b>1.491</b>
2015	2	-	-	<b>2</b>
2017	1.586	-	-	<b>1.586</b>
	<b>1.588</b>	<b>6.665</b>	<b>4.087</b>	<b>12.340</b>

La sociedad no tiene activadas estas bases imponibles.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

**15. INGRESOS Y GASTOS**

**a) Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad es como sigue:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Ingresos por alquileres	34.280	4.726
Refacturación de gastos inquilinos	8.123	428
	<b>42.403</b>	<b>5.154</b>

**b) Gastos de personal**

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta es la siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Sueldos y salarios	(2.394)	(171)
Indemnizaciones	(4)	-
Seguridad Social	(217)	(15)
Otros gastos sociales	(80)	(30)
	<b>(2.695)</b>	<b>(216)</b>

El número medio de empleados en el curso del período distribuido por categorías es el siguiente:

Descripción	Número de empleados	
	2019	2018
Directores	5	4
Titulados superiores	11	3
Administrativos y otros	2	1
	<b>17</b>	<b>8</b>

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 del personal de la Sociedad es la siguiente:

**Ejercicio 2019**

Descripción	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4	1	5
Titulados superiores	7	9	16
Administrativos y otros	-	3	3
	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>24</b>

**Ejercicio 2018**

Descripción	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4	-	4
Titulados superiores	1	2	3
Administrativos y otros	-	1	1
	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>8</b>

El Grupo no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local) ni a 31 de marzo de 2019 ni 31 de marzo de 2018.

**c) Otros gastos de explotación**

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Resultados Consolidada adjunta es la siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(9.893)	(841)
Otros servicios exteriores	(1.790)	(227)
	<b>(11.683)</b>	<b>(1.068)</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

**16. RESULTADO FINANCIERO**

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2019 y del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018, clasificados por categorías es:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses deudas entidades de crédito	(6.560)	(881)
Intereses deudas empresas grupo	-	(10)
Gasto por derivados	(828)	(238)
	<b>(7.388)</b>	<b>(1.129)</b>

**17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

A 31 de marzo de 2019 el Grupo tiene constituidos tres avales técnicos a favor de terceros por importe de 107 miles de euros, cuyo vencimiento está ligado a la ejecución de la obra. A 31 de marzo de 2018 el Grupo no tenía provisiones ni pasivos contingentes.

**18. REMUNERACIONES, PARTICIPACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD DOMINANTE**

Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. A este respecto, los Administradores han comunicado no encontrarse en ninguna situación que les suponga un conflicto de interés con los intereses del grupo Castellana.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2019, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 522 miles de euros (80 miles de euros a 31 de marzo de 2018), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 405 miles de euros (74 miles de euros a 31 de marzo de 2018).

El Grupo no ha concedido préstamos al Consejo de Administración y no posee fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo.

**19. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS**

El detalle transacciones con partes vinculadas a 31 de marzo de 2019 y del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
<b>Ingresos</b>		
Prestación de servicios	1.103	-
	<b>1.103</b>	<b>-</b>
<b>Gastos</b>		
Facturación de servicios	(23.655)	-
Intereses financieros	-	(10)
	<b>(23.655)</b>	<b>(10)</b>

La facturación de servicios por empresas vinculadas incluye 16.438 miles de euros facturados por accionistas de la Sociedad en concepto de intermediación por atracción de fondos a la misma y 7.128 miles de euros por intermediación en operaciones inmobiliarias.

El detalle saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
<b>Saldos deudores (Nota 8)</b>		
D. Adam Lee Morze	42	78
Diversified Real Estate Assets Management, S.L. (DREAM)	2	3
Vukile Property Fund Limited	-	536
	<b>44</b>	<b>617</b>
<b>Saldos acreedores (Nota 12)</b>		
Diversified Real Estate Assets Management, S.L. (DREAM)	(1.750)	-
	<b>(1.750)</b>	<b>-</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

El saldo acreedor está registrado en el epígrafe de Acreedores y otras cuentas a pagar, y la sociedad a procederá a su abono en abril de 2019.

**20. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012**

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen

Las reservas constituidas proceden todas de rentas sujetas al tipo del 0%.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Todos los dividendos distribuidos proceden íntegramente de rentas sujetas al tipo del 0%.

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No se han distribuido con cargo a reservas, sólo con cargo a prima de emisión (Nota 11).

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

- Dividendo de ejercicio 2016 por importe de 134 miles de euros aprobado en la Junta General de accionistas del 29 de junio de 2017.
- Dividendo del ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 por importe de 1.202 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 13 de julio de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 10.948 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de mayo de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 6.967 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 733 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

- Con fecha 14 de mayo de 2019 el Consejo de administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 15.600 miles de euros, esto es 0,21 euros por acción. El estado previsional de tesorería formulado por el Consejo de Administración es el siguiente:

Resultado	28.962
Reserva Legal	(2.896)
Dividendo a cuenta repartido con anterioridad	(17.916)
<b>Dividendo con cargo a resultados (Nota 11)</b>	<b>8.150</b>
<b>Dividendo con cargo a prima de emisión</b>	<b>7.450</b>
<b>Total dividendo a pagar</b>	<b>15.600</b>
<b>Caja Disponible</b>	<b>16.630</b>

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La sociedad matriz es propietaria de los siguientes inmuebles destinados al arrendamiento:

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
Konecta Madrid	Avenida de la Industria, 49 Alcobendas, Madrid	30 de mayo de 2016
Konecta Sevilla	Ctra. Prado de la Torre s/n Polígono 5, parcelas 77 - 79 Bollullos de la Mitación, Sevilla	30 de mayo de 2016

La Sociedad matriz tiene participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI:

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

(Expresadas en miles de euros)

Sociedad	Fecha de adquisición	Inmueble	Localización
Junction Parque Castellón S.L.U.	30 de junio de 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellon De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Randolph Spain, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Oeste Retail Park	Avenida de Europa 4, Alcorcon - Madrid
Roxbury Spain, S.L.U.	30 de junio de 2017		
Junction Parque Huelva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Marismas del Polvorín	Calle Molino Mareal 1, Huelva
Junction Parque Motril, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Motril	Rambla de las Brujas, Motril, Granada
Junction Parque Granada, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Mejostilla	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19.1ª, Cáceres
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Mérida
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Serena	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U.	5 de diciembre de 2017	Alameda Shopping Centre	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada
		Retail Park San Pedro Del Pinatar	UA-1 Plan Parcial "Area 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Vallsur	Paseo de Zorilla, Valladolid
		Centro Comercial Los Arcos	Avenida de Andalucía S/N, Sevilla
		Centro Comercial Bahía Sur	Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz
		Centro Comercial El Faro	Avenida de Elvas S/N, Badajoz

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**(Expresadas en miles de euros)**

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de Socimi son los reflejados en el punto anterior.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

**21. Honorarios de auditoría**

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 146 miles de euros (Al 31 de marzo de 2018, 85 miles de euros prestados por Grant Thornton, S.L.P.) y 7 miles de euros (Al 31 de marzo de 2018, 30 miles de euros prestados por Grant Thornton, S.L.P.), respectivamente.

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, otros servicios de verificación y otros servicios prestados al Grupo, ascendieron a 14 miles de euros (2018: 0 miles de euros prestados por Grant Thornton, S.L.P.).

**22. Hechos posteriores**

Con fecha 14 de mayo de 2019 el Consejo de administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 15.600 miles de euros, esto es 0,21 euros por acción.

El estado previsional de tesorería formulado por el Consejo de Administración es el siguiente:

Resultado	28.962
Reserva Legal	(2.896)
Dividendos a cuenta repartidos con anterioridad	(17.916)
<b>Dividendo con cargo a resultados (Nota 11)</b>	<b>8.150</b>
<b>Dividendo con cargo a prima de emisión</b>	<b>7.450</b>
<b>Total dividendo a pagar</b>	<b>15.600</b>
<b>Caja Disponible</b>	<b>16.630</b>

## **CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**

#### **1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

Castellana Properties Socimi, S.A. (Castellana Properties) se constituyó en España el 19 de mayo de 2015 en España, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital bajo el nombre de Vinemont Investment, S.A. cambiando su denominación por la actual el 30 de mayo de 2016.

La Sociedad comunicó con fecha 15 de septiembre de 2016 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con fecha 25 de julio de 2018, Castellana Properties comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con el 100% de sus acciones.

En el ejercicio ha realizado ampliaciones de capital por valor de 49 millones de euros, a un valor nominal por acción de 1 euro, con una prima de emisión aparejada de 242 millones de euros. El capital social tras estas ampliaciones asciende a 74.894 miles de euros, representado por 74.893.802 acciones.

A 31 de marzo de 2019 los 3 accionistas que poseen más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad son Vukile Properties Limited, Morze European Real Estate Ventures y Westbrooke Yield Plus, S.à r.l. A 31 de marzo de 2018 el único accionista con más de un 3% era Vukile Properties Limited.

Castellana Properties centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de alta calidad y fuerte potencial de crecimiento. En tan solo un año y medio, el valor de mercado de dicha inversión ha pasado de 308 millones de euros a 31 de marzo de 2018 a 916 millones de euros a 31 de marzo de 2019.

El Consejo de Administración de Castellana Properties desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones, un Comité de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que tienen como función esencial, el apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad.

#### **2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS**

La Sociedad, desde su primera adquisición, en el ejercicio 2016, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios, que han supuesto unas ganancias acumuladas a 31 de marzo de 2019 de 88 millones de euros a nivel consolidado.

La cifra de "Importe neto de la cifra de negocios" derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos, ha ascendido a 42.403 miles de euros a 31 de marzo de 2019 (5.154 miles de euros en el período de 3 meses cerrado al 31 de marzo de 2018).

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**

El EBITDA durante el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2019 asciende a 53.877 miles de euros frente al EBITDA para el período de 3 meses cerrado al 31 de marzo de 2018 que alcanzaba 7.780 miles de euros. (EBITDA: Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones).

El valor de mercado de los activos de la compañía a 31 de marzo de 2019, asciende a 916.470 miles de euros, lo que implica un incremento del 11% sobre el precio de compra y del 6,5% sobre la cartera like-for-like a 31 de marzo de 2018.

Los principales motivos de este incremento en la valoración de la cartera en el último año se deben a:

- Gestión activa: el potencial de crecimiento de la cartera es consecuencia de la gestión activa de los activos, debido a la actividad de arrendamiento junto con revisiones de renta y renovaciones de contratos de alquiler.
- Activos en remodelación: La valoración de los activos en remodelación aumentó un 18,4% en 2019.
- Crecimiento en cifra de negocio: desde el comienzo del ejercicio, la cifra de negocio derivada del arrendamiento de activos inmobiliarios ha crecido respecto al ejercicio anterior.

Las tablas que aparecen a continuación muestran el desglose del valor de mercado de nuestra cartera a 31 de marzo de 2019 determinado por Colliers International Spain (RICS):

Project Name	Acqu. Price	FV MAR 19	DELTA
London	193.000	228.190	18,23%
Alameda	65.311	73.420	12,42%
Konecta	22.500	26.300	16,89%
Habaneras	80.627	88.780	10,11%
West	459.585	494.760	7,65%
<b>TOTAL</b>	<b>821.023</b>	<b>911.450</b>	<b>11,01%</b>
Other assets (West)	3.336	5.020	50,48%
	<b>824.359</b>	<b>916.470</b>	<b>11,17%</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES**  
**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**



**3. INFORMACIÓN EPRA**

Durante el ejercicio 2019 la Compañía ha pasado a ser miembro de la Asociación EPRA. A continuación, se detallan los ratios definidos en las recomendaciones de mejores prácticas de EPRA:

<b>Indicadores EPRA</b>	<b>(12 meses)</b> <b>31/03/2019</b>
Resultado EPRA	20.673
Resultado EPRA por Acción	0,45
EPRA NAV	499.780
EPRA NAV por acción	6,68
EPRA NNAV	510.283
EPRA NNAV por acción	6,82
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	5,53%
EPRA "Topped-up" NIY	5,69%
EPRA Vacancy Ratio	2,06%

**EPRA Ingresos e Ingresos EPRA por acción**

	<b>(12 meses)</b> <b>31/03/2019</b>
<b>Resultado del ejercicio bajo IFRS</b>	<b>46.489</b>
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:	
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(25.816)
(ii) Diferencias negativas en consolidación	-
<b>Resultado EPRA</b>	<b>20.673</b>
<b>Resultado EPRA por acción</b>	<b>0,45</b>

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
 INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES  
 AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019



<b>EPRA Net Asset Value (NAV)</b>	
	<b>(12 meses)</b>
	<b>31/03/2019</b>
<b>NAV según estados financieros (*)</b>	<b>497.049</b>
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-
<b>NAV Diluido</b>	<b>497.049</b>
Excluir:	
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	2.346
(v.a) Impuestos diferidos	385
<b>EPRA NAV</b>	<b>499.780</b>
<b>EPRA NAV por acción (en euros)</b>	<b>6,68</b>

<b>Triple NAV (NNNAV)</b>	
	<b>(12 meses)</b>
	<b>31/03/2019</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>499.780</b>
Incluir:	
(i) Valor razonable instrumentos financieros	(2.346)
(ii) Valor razonable deuda	(13.234)
(iii) Impuestos diferidos	(385)
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>483.815</b>
<b>EPRA NNNAV por acción</b>	<b>6,46</b>

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES



INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

EPRA YIELDS	(Miles de €)		
	Oficinas	Retail	Total
Inversiones inmobiliarias	26.300	890.170	916.470
Menos activos bajo remodelación	-	-	-
<b>Inversiones inmobiliarias completadas</b>	<b>26.300</b>	<b>890.170</b>	<b>916.470</b>
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	526	17.803	18.329
<b>Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)</b>	<b>26.826</b>	<b>907.973</b>	<b>934.799</b>
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	1.872	51.282	53.154
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(11)	(1.467)	(1.478)
<b>Renta neta anual (A)</b>	<b>1.861</b>	<b>49.815</b>	<b>51.676</b>
Bonificaciones o carencias	-	1.534	1.534
<b>Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (c)</b>	<b>1.861</b>	<b>51.349</b>	<b>53.210</b>
<b>EPRA NIY (A/B)</b>	<b>6,94%</b>	<b>5,49%</b>	<b>5,53%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY (C/B)</b>	<b>6,94%</b>	<b>5,66%</b>	<b>5,69%</b>

VACANCY RATE	(Miles de €)
	Total
ERV Espacios disponibles	1.160
Total ERV	56.183
<b>EPRA Vacancy rate</b>	<b>2,06%</b>

#### 4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad matriz cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil desde el 25 de julio de 2018. Las acciones salieron a cotizar a 6,00 €/acción cerrando a 6,55 €/acción a 31 de marzo de 2019.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES**  
**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**



**5. ACCIONES PROPIAS**

El movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

Descripción	2019		2018	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
<b>Al inicio del ejercicio</b>	-	-	-	-
Aumentos/compras	<b>50.790</b>	<b>305</b>	-	-
Disminuciones	<b>(5.320)</b>	<b>(32)</b>	-	-
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>45.470</b>	<b>273</b>	-	-

Con fecha de 10 de julio de 2018, Castellana Properties suscribió con Renta 4 Banco, S.A. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad. Dicho contrato entró en vigor el 25 de julio de 2018.

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de marzo de 2019 representan el 0,06% del capital social de la Sociedad y totalizan 45.470 acciones. El coste medio de las acciones propias ha sido de 6 euros por acción.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de marzo de 2019 por importe de 273 miles de euros (0 euros a 31 de marzo de 2018)

La Sociedad Dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad Dominante y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad Dominante.

**6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS**

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES**

**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

**Dividendo a cuenta**

El 21 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 10.948 miles de euros, esto es, 0,328 euros por acción. A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que la Sociedad aprobó:

Resultado	12.165
Reserva Legal	(1.217)
<b>Dividendo</b>	<b>10.948</b>
<b>Caja Disponible</b>	<b>12.831</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES**  
**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**



El 15 de noviembre de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 6.968 miles de euros, esto es, 0,205 euros por acción y una distribución de prima de emisión por importe de 733 miles de euros, esto es, 0,022 euros por acción. A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que la Sociedad aprobó:

Resultado	19.907
Reserva Legal	(1.991)
Anterior dividendo a cuenta	(10.948)
<b>Dividendo</b>	<b>6.968</b>
<b>Caja Disponible</b>	<b>8.671</b>

**Distribución del resultado del ejercicio anterior**

La distribución del resultado del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 13 de julio de 2018, fue:

Descripción	Miles de euros
<b>Bases de reparto</b>	
Beneficio del ejercicio	1.335
	<b>1.335</b>
<b>Distribución del resultado</b>	
Reserva legal	133
Distribución de dividendos	1.202
	<b>1.335</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**

**Distribución del resultado**

El dividendo a distribuir por el Grupo Castellana es sobre el resultado Spanish Gaap del ejercicio. La siguiente tabla recoge una conciliación entre el resultado IFRS y el resultado Spanish Gaap, que sirve de base para el reparto del dividendo:

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2019	Ejercicio de 3 meses finalizado al 31 de marzo de 2018
<b>Reconciliación Spanish GAAP vs IFRS</b>		
<b>Resultado del ejercicio bajo Spanish GAAP</b>	<b>28.962</b>	<b>1.335</b>
Ajustes:		
(i) Consolidación	(13.145)	1.595
(ii) Amortización inversiones inmobiliarias	4.856	531
(iii) Revalorización inversiones inmobiliarias	25.816	3.190
<b>Resultado del ejercicio bajo IFRS</b>	<b>46.489</b>	<b>6.651</b>

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad Dominante, a presentar a la Junta General de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

Descripción	Miles de euros
<b>Bases de reparto</b>	
Beneficio del ejercicio	28.962
Prima de emisión	7.450
	<b>36.412</b>
<b>Aplicación</b>	
Reserva legal	2.896
Dividendo a cuenta 21 de mayo de 2018	10.948
Dividendo a cuenta 15 de noviembre de 2018	6.968
Dividendo a cuenta 14 de mayo de 2019	8.150
Distribución prima de emisión	7.450
	<b>36.412</b>

**7. GESTIÓN DE RIESGOS**

Castellana Properties tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria adjunta.

La nota 4 de las notas explicativas adjuntas recoge la gestión del riesgo del Grupo.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES**

**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**

**8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

Descripción	Días	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Periodo medio de pago a proveedores	41	27
Ratio de operaciones pagadas	41	27
Ratio de operaciones pendientes de pago	42	23

Descripción	Miles de euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Total pagos realizados	26.247.249	3.192.210
Total pagos pendientes	1.725.341	225.389

**9. EL EQUIPO**

El equipo de profesionales que integran Castellana Properties constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar sus estrategias y alcanzar sus objetivos.

Castellana Properties es un grupo de inversión inmobiliaria auto-gestionada que integra el equipo gestor en su estructura organizativa.

Este equipo interno trabaja en exclusiva – y con plena dedicación- para la compañía y sus accionistas. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario y con un profundo conocimiento del mercado. Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos períodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor.

La compañía esta supervisada por un Consejo de Administración con amplia mayoría de consejeros independientes que agrupan competencias en el sector inmobiliario, financiero y legal. Este consejo cuenta con el asesoramiento de un Comité de Nombramientos y Retribuciones y un Comité de Auditoría y Control que vela por el cumplimiento de los requisitos de inversión y rentabilidad que ha marcado la compañía.

**10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO**

La nota 22 de las Notas explicativas adjuntas recoge los hechos ocurridos tras el cierre y antes de la formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES**  
**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**

**11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD**

El grupo va a seguir en el próximo ejercicio con su estrategia de inversión centrada en activos inmobiliarios comerciales en España.

Asimismo, el Grupo va a continuar con la gestión activa centrada en la mejora de aquellos contratos con vencimientos situados en 2020, así como mantener los buenos niveles de ocupación.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE  
MARZO DE 2019

El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 14 de mayo de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las siguientes Cuentas Anuales Consolidadas y el informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Laurence Gary Rapp  
Presidente



D. Alfonso Brunet  
Consejero



D. Jorge Morán  
Consejero



D. Michael John Potts  
Consejero



D. Nigel George Payne  
Consejero



D. Adam Lee Morze  
Consejero



D. Guillermo Massó  
Consejero



Dña. Debora Santamaría  
Consejera

\* Firmo el Secretario del Consejo en nombre de los  
Consejeros D. Nigel y D. Lee al no estar estos  
presente pero conectados por videconferencia.

**Castellana Properties SOCIMI, S.A.**

Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
al 31 de marzo de 2019

## *Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente*

A los accionistas de Castellana Properties SOCIMI, S.A.:

---

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de Castellana Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de marzo de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

---

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

*Valoración de inversiones en empresas del grupo*

La Sociedad mantiene inversiones en empresas del grupo por importe de 421.005 miles de euros, tal como se detalla en la nota 8 de las cuentas anuales.

Las inversiones se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro de valor. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

Se trata de un aspecto más relevante de la auditoría por la magnitud del epígrafe y porque conlleva un alto nivel de juicio y estimación por parte de la dirección.

En nuestra prueba del análisis sobre la recuperación del valor de las inversiones en empresas del grupo, utilizamos nuestro conocimiento para concluir sobre si el valor y las hipótesis usadas por la dirección son adecuadas. En particular:

- Comparamos el coste de las participadas con los resultados y reservas correspondientes a cada inversión y su evolución respecto al ejercicio anterior.
- Usamos nuestro conocimiento técnico para concluir si el valor y las hipótesis usadas por la dirección son adecuados. En particular, confirmamos la razonabilidad de las plusvalías tácitas existentes procedentes de las valoraciones de los activos inmobiliarios y comprobamos los cálculos aritméticos.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

Como resultado de nuestras pruebas, consideramos que las estimaciones de la dirección soportan suficientemente el importe reconocido como Inversiones en empresas del grupo.

*Otras cuestiones*

Las cuentas anuales abreviadas de Castellana Properties SOCIMI, S.A., correspondientes al periodo de 3 meses terminado a 31 de marzo de 2018 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales el 5 de julio de 2018.

*Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

---

### *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

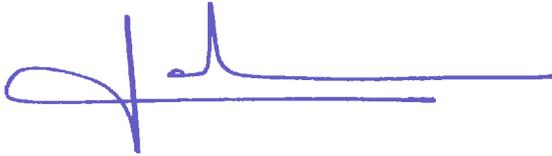
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

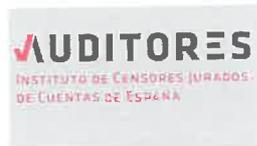
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

14 de mayo de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/11138  
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

## **CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 e Informe de Gestión del ejercicio 2019

## **ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES**

**Balance**

**Cuenta de pérdidas y ganancias**

**Estado de ingresos y gastos reconocidos**

**Estado de flujos de efectivo**

**Estado de cambios en el patrimonio neto**

**Memoria de las Cuentas Anuales**

**1. Actividad e información general**

**2. Bases de presentación**

**3. Normas de registro y valoración**

**4. Gestión del riesgo**

**5. Inmovilizado material**

**6. Inversiones inmobiliarias**

**7. Análisis de instrumentos financieros**

**8. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo**

**9. Préstamos y partidas a cobrar**

**10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

**11. Fondos propios**

**12. Reservas y resultado del ejercicio**

**13. Débitos y partidas a pagar**

**14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal**

**15. Ingresos y gastos**

**16. Resultado financiero**

**17. Provisiones y contingencias**

**18. Remuneraciones, participaciones y saldos mantenidos con el consejo de administración de la sociedad**

**19. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

**20. Exigencias informativas derivadas de la condición de socimi, Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012**

**21. Honorarios de auditoría**

**22. Hechos posteriores**

**Informe de Gestión**

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**
**BALANCE**

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2019	A 31 de marzo de 2018
<b>Activos</b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizado material	5	83	58
Inversiones inmobiliarias	6	23.053	23.271
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	421.005	136.884
Otros activos financieros no corrientes	7	357	355
		<b>444.498</b>	<b>160.568</b>
<b>Activos corrientes</b>			
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>11.682</b>	<b>1.426</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7 y 9	101	31
Clientes empresas del grupo y asociadas	7 y 19	1.047	339
Clientes empresas vinculadas	7 y 19	44	617
Deudores empresas del grupo	7 y 9	9.274	-
Deudores varios	7 y 9	-	8
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	1.216	431
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>39</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10</b>	<b>615</b>	<b>5.369</b>
		<b>12.336</b>	<b>6.795</b>
<b>Total activos</b>		<b>456.834</b>	<b>167.363</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2019.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**
**BALANCE**

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		A 31 de marzo de 2019	A 31 de marzo de 2018
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital social	11	74.894	26.298
Prima de emisión	11	360.436	118.832
Reserva legal	12	148	15
Otras reservas	12	(4.742)	8.548
Acciones en patrimonio propias	11	(273)	-
Resultado del ejercicio	12	28.962	1.335
Dividendo a cuenta	12	(17.916)	-
		<b>441.509</b>	<b>155.028</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7,13 y 19	11.676	11.605
Otros pasivos financieros no corrientes	7 y 13	294	294
		<b>11.970</b>	<b>11.899</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7, 13 y 19	65	70
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.240	359
Proveedores	7 y 13	95	44
Acreeedores varios y otras cuentas a pagar	7 y 13	2.946	154
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	199	161
Provisiones a corto plazo		50	7
		<b>3.355</b>	<b>436</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>15.325</b>	<b>12.335</b>
<b>Total Patrimonio neto y pasivos</b>		<b>456.834</b>	<b>167.363</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2019.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019	Ejercicio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2018
<b>Actividades continuadas</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>33.980</b>	<b>1.162</b>
Prestaciones de servicios	15	5.591	1.162
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo	15	28.389	-
<b>Gastos de personal</b>	15	<b>(2.831)</b>	<b>(227)</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	15	<b>(2.128)</b>	<b>(720)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>11</b>	<b>12</b>
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5 y 6	<b>(274)</b>	<b>(62)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	6	<b>49</b>	<b>59</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>28.807</b>	<b>224</b>
Ingresos financieros	8 y 16	489	1.206
Gastos financieros	16	(334)	(95)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>155</b>	<b>1.111</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>28.962</b>	<b>1.335</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	14	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>28.962</b>	<b>1.335</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2019.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019	Ejercicio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2018
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>15</b>	<b>28.962</b>	<b>1.335</b>
Otro resultado global		-	-
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		-	-
<b>Total resultado global del ejercicio</b>		<b>28.962</b>	<b>1.335</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2019.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Ejercicio terminado el 31 de marzo de	
		2019	2018
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>12</b>	<b>28.962</b>	<b>1.335</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(16.127)</b>	<b>(1.140)</b>
Amortización del inmovilizado	5 y 6	274	62
Correcciones valorativas por deterioro		(49)	(59)
Ingresos financieros		(489)	(1.206)
Gastos financieros	16	327	63
Dividendos		(16.190)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>1.334</b>	<b>2.135</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(1.556)	2.374
Otros activos corrientes	7	(39)	3
Acreedores y otras cuentas a pagar	13	2.888	(310)
Otros pasivos corrientes		43	68
Otros activos y pasivos no corrientes		(2)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>14.169</b>	<b>2.330</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(42.749)</b>	<b>(13)</b>
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	8	(42.717)	-
Inmovilizado material, Intangible e inversiones inmobiliarias	5 y 6	(32)	(13)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(42.749)</b>	<b>(13)</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
		<b>23.826</b>	<b>-</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>43.372</b>	<b>-</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	43.645	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	11	(273)	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>13</b>	<b>(268)</b>	<b>-</b>
Pago de intereses		(268)	-
<b>Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio</b>		<b>(19.278)</b>	<b>-</b>
Dividendos	12	(19.278)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>23.826</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(4.754)</b>	<b>2.317</b>
<b>Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio</b>		<b>5.369</b>	<b>3.052</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>615</b>	<b>5.369</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Expresado en miles de euros)

Descripción	Capital escriturado (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reserva legal y estatutaria (Nota 12)	Otras reservas (Nota 12)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Dividendo a cuenta (Nota 12)	TOTAL
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	<b>25.546</b>	<b>115.068</b>	<b>15</b>	<b>9.886</b>	<b>-</b>	<b>-1.333</b>	<b>-</b>	<b>149.182</b>
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	1.335	-	1.335
Aumento de capital	752	3.764	-	(5)	-	-	-	4.511
Distribución del resultado ejercicio anterior	-	-	-	(1.333)	-	1.333	-	-
<b>SALDO A 31 DE MARZO DE 2018</b>	<b>26.298</b>	<b>118.832</b>	<b>15</b>	<b>8.548</b>	<b>-</b>	<b>1.335</b>	<b>-</b>	<b>155.028</b>
Resultado global total del periodo	-	-	-	-	-	28.962	-	28.962
Distribución del resultado ejercicio anterior	-	-	133	-	-	(1.335)	-	(1.202)
Aumento de capital	48.596	242.338	-	(13.293)	-	-	-	277.641
Distribución de dividendos	-	(734)	-	-	-	-	(17.916)	(18.650)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	3	(273)	-	-	(270)
<b>SALDO A 31 DE MARZO DE 2019</b>	<b>74.894</b>	<b>360.436</b>	<b>148</b>	<b>(4.742)</b>	<b>(273)</b>	<b>28.962</b>	<b>(17.916)</b>	<b>441.509</b>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales a 31 de marzo de 2019.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

**1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL**

Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 19 de mayo de 2015 de conformidad con la ley de sociedades de capital bajo la denominación social Vinemont Investment, S.A., cambiando su denominación por la actual el 30 de mayo de 2016. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Glorieta de Rubén Darío número 3, 1ª dcha., C.P. 28010, Madrid.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, de Impuesto sobre Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere los artículos 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
- La tenencia de acciones o participaciones de Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no satisfice.

La Sociedad también podrá desarrollar, total o parcialmente, las mencionadas actividades de negocio de forma indirecta a través de participaciones en otra sociedad o sociedades con un objeto similar.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes en los términos previsto en el artículo 42 del Código de Comercio. De acuerdo con los requisitos de incorporación al MAB ha formulado separadamente Cuentas Anuales Consolidadas.

La Sociedad está mayoritariamente participada a su vez por el Grupo de empresas que encabeza Vukile Property Fund Limited, entidad de nacionalidad sudafricana, que cotiza en la Bolsa de Johannesburgo, Sudáfrica.

Con fecha 21 de diciembre de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó el cambio de fecha de ejercicio social de la Sociedad a 31 de marzo de cada año (anteriormente 31 de diciembre). Por lo anterior, el ejercicio social de la Sociedad comprende el período de 12 meses entre el 1 de abril y el 31 de marzo del año siguiente.

Con fecha 13 de julio de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. aprobó las Cuentas Anuales individuales y consolidadas del período de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

Castellana Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo Castellana. Las Cuentas Anuales Consolidadas se depositan en el Registro Mercantil de Madrid. Los administradores de la Sociedad formularon las Cuentas Anuales Consolidadas el 14 de mayo de 2019. Las presentes Cuentas Anuales, han sido formuladas por los administradores de la Sociedad con fecha 14 de mayo de 2019. Se someterán a la aprobación de la Junta de Accionistas y se estima que serán aprobadas sin cambios.

a) Régimen regulatorio

La Sociedad está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 15 de septiembre de 2016 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen.

La totalidad de las acciones de Castellana Properties Socimi, S.A. están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 25 de julio de 2018, formando parte del segmento Socimi.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN**

a) Imagen fiel

Para los períodos presentados en estas Cuentas Anuales, los Administradores han preparado las Cuentas Anuales de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, con las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las presentes Cuentas Anuales se presentan en miles de euros, moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

Las Cuentas Anuales se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico.

Si bien la Sociedad cumple con los requisitos para formular Cuentas Anuales Abreviadas atendiendo a lo dispuesto en los artículos 257,258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, se ha procedido a formular las mismas atendiendo a lo dispuesto en la circular 15/2016 del mercado alternativo bursátil.

**b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La preparación de las presentes Cuentas Anuales requiere que los Administradores de la Sociedad realicen juicios, estimaciones y supuestos que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones.

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias. La Sociedad hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad obtiene semestralmente valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias. Al final de cada ejercicio sobre el que se informa, los Administradores realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes. Los Administradores determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. La Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Impuesto sobre beneficios

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**2.1. Distribución de dividendos y reparto obligatorio de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Sociedad en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (Régimen Socimi), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

**2.2. Comparación de la información**

La información contenida en estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018.

**2.3. Principio de empresa en funcionamiento**

Estas Cuentas Anuales han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que la Sociedad realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones.

**2.4. Agrupación de partidas**

A efectos de facilitar la comprensión del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, estas cuentas anuales se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

**2.5. Principios contables no obligatorios**

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

**3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

**3.1. Inmovilizado material**

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan a la Sociedad y el coste del elemento pueda ser valorado de manera fiable. Los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de resultados durante el periodo en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

Descripción	% de amortización
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%

La vida útil del activo inmovilizado se revisa, y se ajusta si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo inmovilizado es superior a su valor recuperable estimado, su valor contable se reduce de forma inmediata hasta su valor recuperable (Nota 3.3).

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

**3.2. Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupados por la Sociedad. Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas:

Descripción	% de amortización
Construcciones	1%
Instalaciones técnicas	3%

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 3.3.

**3.3. Pérdidas por deterioro de los activos no financieros**

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera.

**3.4. Activos financieros**

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

## **MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

### **3.5. Pasivos financieros**

#### Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, incluidas las comisiones asociadas a la financiación, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

#### Deuda financiera

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

### **3.6. Compensación de instrumentos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Sociedad tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

**3.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios.

**3.8. Capital Social**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente en el patrimonio neto como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

**3.9. Impuestos corrientes y diferidos**

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras Socimi o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Socimi en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

**3.10. Arrendamientos**

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Cuando la Sociedad es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento (Nota 15).

**3.11. Planes de incentivos a largo plazo**

De acuerdo con el folleto de salida al Mercado Alternativo Bursátil, la retribución de los consejeros a los que se les atribuya funciones ejecutivas podrá incluir, la participación en planes de incentivo a largo plazo consistentes en la entrega de acciones o de opciones sobre las mismas o retribuciones dinerarias referenciadas al valor de las acciones. La competencia para decidir si la retribución se complementa con la entrega de acciones de la Sociedad, de opciones sobre las mismas o con retribuciones dinerarias referenciadas al valor de las acciones, corresponde a la Junta General de accionistas.

La Dirección de la Compañía está analizando actualmente las distintas opciones de esta retribución a largo plazo y tiene la intención de implantarla a lo largo del ejercicio 2020.

**3.12. Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando: la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto conforme se van devengando.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable.

**3.13. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. Cuando la Sociedad ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, que se calcula en función de los flujos futuros de efectivo estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

Ingresos y gastos derivados de la actividad de la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades

La Sociedad tiene como actividad principal la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades, adicional a la actividad el arrendamiento de inmuebles de los que es propietaria.

Formarán parte del importe neto de la cifra de negocios los dividendos procedentes de participaciones en el capital y otros ingresos derivados de dicha actividad, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones. El resto de los ingresos y gastos asociados a esta actividad se reconocen dentro del resultado de explotación de la cuenta de pérdidas y ganancias.

**3.14. Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

**3.15. Moneda funcional y de presentación**

Las presentes Cuentas Anuales se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

### 4. GESTIÓN DEL RIESGO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

#### 4.1. Gestión del riesgo financiero

##### a) Riesgo de mercado

###### *(i) Riesgo de tipos de interés*

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera con empresas del grupo. El préstamo emitido a tipo variable expone a la sociedad al riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos con empresas del grupo a tipo de interés variable se denominan en euros.

A 31 de marzo de 2019 la Sociedad mantiene el préstamo con empresas del grupo cuyo vencimiento se sitúa en el largo plazo, con un tipo de interés variable referenciado al Euribor.

##### b) Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar. La empresa tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

##### c) Riesgo de liquidez

La Dirección financiera de la Sociedad es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos y/o a los compromisos derivados de nuevas inversiones. Para ello, prepara proyecciones anuales de los flujos de caja esperados.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 se muestra en la Nota 7.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

**5. INMOVILIZADO MATERIAL**

La composición y movimientos del Inmovilizado material en el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2019 y a 31 de marzo de 2018 han sido los siguientes:

Descripción	Miles de euros
<b>Valor contable a 31.12.2017</b>	<b>48</b>
Adquisiciones	12
Dotación amortización	<b>(3)</b>
<b>Saldo a 31.03.2018</b>	<b>57</b>
Coste	64
Amortización acumulada	<b>(6)</b>
<b>Valor contable a 31.03.2018</b>	<b>58</b>
Adquisiciones	32
Dotación amortización	<b>(7)</b>
<b>Saldo a 31.03.2019</b>	<b>25</b>
Coste	96
Amortización acumulada	<b>(13)</b>
<b>Valor contable a 31.03.2019</b>	<b>83</b>

Las altas habidas en ambos ejercicios corresponden a mobiliario, equipos para el procesamiento de información y equipos electrónicos que se encuentran en las oficinas de la compañía, con dirección en su domicilio social.

Durante el ejercicio 2019 y el periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

La Sociedad no tiene ningún elemento totalmente amortizado del inmovilizado material a 31 de marzo de 2019 y a 31 de marzo de 2018.

**6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las inversiones inmobiliarias comprenden, principalmente, centros comerciales y parques de medianas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo, y no están ocupadas por la Sociedad.

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

Descripción	Miles de euros			
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Total
<b>Saldo a 31.03.2018</b>	<b>8.026</b>	<b>11.831</b>	<b>3.414</b>	<b>23.271</b>
Coste	8.026	12.231	3.677	23.934
Amortización acumulada	-	(351)	(263)	(614)
Deterioro acumulado	-	(49)	-	(49)
<b>Valor contable a 31.03.2018</b>	<b>8.026</b>	<b>11.831</b>	<b>3.414</b>	<b>23.271</b>
Adquisiciones	-	-	-	-
Dotación amortización	-	(136)	(131)	(267)
Reversión del deterioro	-	49	-	49
<b>Saldo a 31.03.2019</b>	<b>8.026</b>	<b>11.744</b>	<b>3.283</b>	<b>23.053</b>
Coste	8.026	12.231	3.677	23.934
Amortización acumulada	-	(487)	(394)	(881)
Deterioro acumulado	-	-	-	-
<b>Valor contable a 31.03.2019</b>	<b>8.026</b>	<b>11.744</b>	<b>3.283</b>	<b>23.053</b>

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con edificios de oficinas destinados a su explotación en régimen de alquiler.

El detalle de las inversiones inmobiliarias mantenidas por la Sociedad quedaría como sigue:

- Edificio situado en Alcobendas, en la Avenida de la Industria (Madrid). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de mayo de 2016. El edificio cuenta con una superficie total construida de 16.055 m<sup>2</sup> y una superficie bruta alquilable de 10.100 m<sup>2</sup>. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 7.415 miles de euros como terrenos, 8.045 miles de euros como construcciones y 2.605 miles de euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a un único arrendatario.
- Edificio situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla). Este inmueble fue adquirido por la Sociedad con fecha 30 de mayo de 2016. El edificio cuenta con una superficie total construida de 10.870 m<sup>2</sup> y una superficie bruta alquilable de 5.674 m<sup>2</sup>. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 611 miles de euros como terrenos, 4.186 miles de euros como construcciones y 1.072 miles de euros como instalaciones técnicas. La totalidad del inmueble adquirido se encuentra alquilado a un único arrendatario.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

Se han constituidos diferentes garantías hipotecarias sobre ambos inmuebles, cuyo valor de mercado asciende a 26.300 miles de euros (25.750 miles de euros a 31 de marzo de 2018), como garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas con motivo de la financiación sindicada obtenida por el Grupo Castellana, en la que la Sociedad actúa como socio, siendo las sociedades Junction Parque Mérida, S.L.U, Junction Parque Villanueva I, S.L.U. Junction Parque Villanueva II , S.L.U, Junction Parque Motril, S.L.U., Junction Parque Huelva, S.L.U., Junction Parque Granada, S.L.U, Junction Parque Cáceres, S.L.U., Junction Parque Principado, S.L.U., Junction Parque Castellón, S.L.U., Randolph Spain, S.L.U., Junction Parque Castellón, S.L.U. y Junction Parque Alameda, S.L.U. las acreditadas de dicho préstamo. A 31 de marzo de 2019, el importe nominal de esta financiación asciende a 152.019 miles de euros (146.000 miles de euros a 31 de marzo de 2018), distribuida entre todas las sociedades acreditadas que participan en el préstamo sindicado que cuenta con la garantía hipotecaria de los inmuebles de la Sociedad y el resto de las acreditadas.

**a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias**

En la cuenta de resultados se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Ingresos por arrendamiento (Nota 15)	2.235	520
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (Nota 15)	(383)	(26)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	<b>1.852</b>	<b>494</b>

**b) Bienes bajo arrendamiento operativo**

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Menos de un año	1.928	1.863
Entre uno y cinco años	8.310	7.983
Más de cinco años	16.021	18.461
	<b>26.259</b>	<b>28.307</b>

**c) Seguros**

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

d) Pérdidas por deterioro

El movimiento del deterioro relacionado con el inmueble situado en Bollullos de la Mitación (Sevilla) es el siguiente:

Descripción	Miles de euros
<b>Deterioro acumulado a 31.12.2017</b>	<b>(108)</b>
Reversión del deterioro	59
<b>Deterioro acumulado a 31.03.2018</b>	<b>(49)</b>
Reversión del deterioro	49
<b>Deterioro acumulado a 31.03.2019</b>	<b>-</b>

Al 31 de marzo de 2019 la Sociedad ha revertido este deterioro debido a que el valor de mercado de los inmuebles de la Compañía es superior a su valor en libros.

e) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en esta nota.

**7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**7.1. Análisis por categorías**

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8), es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos, derivados y otros	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	357	355
	<b>357</b>	<b>355</b>
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9)	10.466	995
	<b>10.466</b>	<b>995</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>10.823</b>	<b>1.350</b>

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

(Expresada en miles de euros)

	<b>Miles de euros</b>	
	Pasivos financieros a largo plazo	
	Deudas, derivados y otros	
	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	11.970	11.899
	<b>11.970</b>	<b>11.899</b>
	Pasivos financieros a corto plazo	
	Deudas, derivados y otros	
	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 13)	3.106	268
	<b>3.106</b>	<b>268</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>15.076</b>	<b>12.167</b>

**7.2. Análisis por vencimientos**

A 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

A 31 de marzo de 2019

	Miles de euros						
	Activos financieros						Total
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
<b>Inversiones financieras</b>							
Otros activos financieros	-	-	63	-	-	294	357
<b>Débitos y partidas a cobrar</b>							
Clientes por ventas y prestación de servicios	101	-	-	-	-	-	101
Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.047	-	-	-	-	-	1.047
Clientes, empresas vinculadas	44	-	-	-	-	-	44
Deudores empresas del grupo	9.274	-	-	-	-	-	9.274
	<b>10.466</b>	<b>-</b>	<b>63</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>294</b>	<b>10.823</b>
	Pasivos financieros						Total
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
<b>Deudas</b>							
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	294	294
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	65	3.502	3.007	5.167	-	-	11.741
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>							
Proveedores	95	-	-	-	-	-	95
Acreeedores varios	2.946	-	-	-	-	-	2.946
	<b>3.106</b>	<b>3.502</b>	<b>3.007</b>	<b>5.167</b>	<b>-</b>	<b>294</b>	<b>15.076</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

El epígrafe de Otros activos financieros a largo plazo recoge el importe de las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos competentes en cada Comunidad Autónoma.

**8. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO**

A 31 de marzo de 2019 y 2018, el detalle de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo es el siguiente:

A 31 de marzo de 2019

Miles de euros

Denominación social	Porcentaje de posesión	Valor bruto de la participación en libros	Provisión por deterioro participación	Valor neto de la participación en libros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado ejercicio	Resultados de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Fondos propios de la participada
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	100%	3,814	-	3,814	3	-	51	1,868	179	-	(177)	2,101
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	100%	17,445	-	17,445	3	-	330	6,513	1,206	-	(1,206)	8,052
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	100%	13,080	-	13,080	300	9,534	471	1,506	732	-	(732)	12,543
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	100%	15,900	-	15,900	171	-	1,129	10,713	744	-	(744)	12,757
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	100%	14,493	-	14,493	3	-	714	9,272	729	-	(729)	10,718
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	100%	4,312	-	4,312	3	-	67	2,599	238	-	(238)	2,907
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	100%	22,339	-	22,339	3	-	583	12,408	1,207	-	(1,207)	14,201
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	100%	4,532	-	4,532	3	-	80	2,441	284	-	(284)	2,807
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	100%	11,644	-	11,644	3,750	-	(110)	-	587	-	(148)	4,227
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	100%	3,274	-	3,274	125	-	736	195	62	-	(62)	1,118
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	100%	4,501	-	4,501	774	-	(63)	13	357	-	(153)	1,082
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	100%	28,953	-	28,953	3	-	-	28,235	3,815	-	(3,814)	32,053
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	100%	42,717	-	42,717	3	-	-	42,699	2,426	-	(2,426)	45,129
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	100%	234,000	-	234,000	39,000	195,000	(1,150)	-	9,922	-	(8,930)	242,772
		421,005	-	421,005	44,144	204,534	2,838	118,461	22,487	-	(20,850)	392,465

A 31 de marzo de 2018

Miles de euros

Denominación social	Porcentaje de posesión	Valor bruto de la participación en libros	Provisión por deterioro participación	Valor neto de la participación en libros	Capital	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado ejercicio	Resultados de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Fondos propios de la participada
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	100%	3,873	-	3,873	3	-	2	1,868	51	222	-	2,146
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	100%	17,126	-	17,126	3	-	33	5,909	469	1,185	-	7,599
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	100%	11,371	-	11,371	300	9,534	(11)	3,631	238	(1,396)	-	12,296
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	100%	12,492	-	12,492	171	-	74	14,234	135	(1,203)	-	13,411
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	100%	13,955	-	13,955	3	-	323	8,734	196	1,977	-	11,233
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	100%	4,388	-	4,388	3	-	(8)	2,599	80	341	-	3,015
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	100%	22,042	-	22,042	3	-	283	11,737	220	1,447	-	13,690
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	100%	4,625	-	4,625	3	-	(2)	2,441	78	376	-	2,896
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	100%	12,020	-	12,020	3,750	-	(298)	-	190	854	-	4,496
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	100%	3,352	-	3,352	125	-	576	195	33	293	-	1,222
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	100%	4,731	-	4,731	774	-	(173)	-	86	525	-	1,212
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	100%	27,398	(489)	26,909	3	-	-	27,395	(715)	-	-	26,683
		137,373	(489)	136,884	5,141	9,534	799	78,743	1,061	4,621	-	99,899

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

Con fecha 24 de abril de 2018, la Sociedad ha adquirido la totalidad de participaciones sociales de la sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U. por un importe de 3 miles de euros. Con fecha 8 de mayo de 2018 la Sociedad realizó una aportación a su filial de 42.700 miles de euros. El importe restante hasta alcanzar el valor de la participación corresponde a capitalizaciones posteriores realizadas por la Sociedad.

Con fecha 27 de noviembre de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó una ampliación de capital en la que se aportó el 100% de las participaciones de Morzal Property Iberia, S.L. por un importe de 234.000 miles de euros (Nota 10).

Ninguna de las empresas del grupo en las que la sociedad participa cotiza en bolsa.

El movimiento del deterioro de las inversiones en empresas del grupo ha sido el siguiente:

Descripción	Miles de euros
<b>Deterioro acumulado a 31.12.2017</b>	<b>(1.695)</b>
Reversión del deterioro	1.206
<b>Deterioro acumulado a 31.03.2018</b>	<b>(489)</b>
Reversión del deterioro	489
<b>Deterioro acumulado a 31.03.2019</b>	<b>-</b>

**9. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR**

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo (Nota 7):</b>		
Otros activos financieros	357	355
	<b>357</b>	<b>355</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo (Nota 7):</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	101	31
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 19)	1.047	339
Clientes empresas vinculadas (Nota 19)	44	617
Deudores varios	-	8
Otros activos financieros (Nota 19)	9.274	-
	<b>10.466</b>	<b>995</b>
	<b>10.823</b>	<b>1.350</b>

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar, tanto a largo como a corto plazo, se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El importe de otros activos financieros a corto plazo recoge los dividendos pendientes de cobro de sus filiales (Ver Nota 19).

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 31 de marzo de 2019, habían vencido cuentas a cobrar a clientes por importe de 101 miles de euros (31 miles de euros a 31 de marzo de 2018).

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

La totalidad de los importes registrados en este epígrafe se corresponden a importes vencidos y no provisionados, los cuales la Sociedad espera recuperar.

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestaciones de servicios, cuentas a cobrar a partes vinculadas y deudores varios es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Hasta 3 meses	101	31
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	-	-
	<b>101</b>	<b>31</b>

La Sociedad no estima ningún riesgo en la cobrabilidad de este importe y por tanto no ha provisionado a cierre del ejercicio.

Los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

**10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

El detalle de este epígrafe a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
<b>Efectivo y otros activos líquidos exigibles</b>		
Cuentas corrientes	615	5.369
	<b>615</b>	<b>5.369</b>

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

Al 31 de marzo de 2019 existen restricciones a la disponibilidad de un total de 329 miles de euros (0 euros a 31 de marzo de 2018).

**11. FONDOS PROPIOS**

a) Capital

La Sociedad se constituyó con fecha 19 de mayo de 2015 (ver Nota 1) con un capital social que ascendía a 60 miles de euros, representado por 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. En fechas posteriores se reduce el valor nominal (sin que ello suponga una reducción del capital social) a 0,01 euros/acción y posteriormente se aumenta el valor nominal (sin que ello suponga un aumento del capital social) a 5 euros/acción. En consecuencia, el número de acciones pasó de 60.000 a 12.000.

Con fecha 30 de mayo de 2016, se produce una ampliación de capital social, consistente en la emisión de 2.520.000 acciones de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

Tras esta operación, a 31 de diciembre de 2016 el capital social ascendía a 12.660 miles de euros, representado por 2.532.000 acciones, de 5 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 28 de junio de 2017, se produce una reducción de capital de 10.128 miles de euros, constituyéndose por el mismo importe una reserva indisponible. La reducción de capital se lleva a cabo mediante la reducción del valor nominal de todas y cada una de las acciones en las que se divide el capital social, fijado en 5 euros, en 4 euros, resultando un valor nominal por acción tras la adopción del acuerdo de reducción de un euro por acción, quedando el capital social fijado en 2.532 miles de euros.

En esa misma fecha, 28 de junio de 2017, se amplía el capital en 17.180 miles de euros, mediante la emisión de 17.180.172 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 85.901 miles de euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista de la Sociedad, Vukile Property Fund Limited.

Con fecha 4 de diciembre de 2017, se amplía el capital en 5.833 miles de euros, mediante la emisión de 5.833.333 acciones nuevas, de un euro de valor nominal cada una. Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión global de 29.167 miles de euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista, Vukile Property Fund Limited.

Tras esta operación, a 31 de diciembre de 2017 el capital social asciende a 25.546 miles de euros, representado por 25.545.505 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 8 de marzo de 2018 la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de capital mediante la compensación del préstamo formalizado con fecha 28 de noviembre de 2017 con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited por importe de 4.475 miles de euros de principal más 42 miles de euros de intereses devengados capitalizados. Acordó ampliar el capital social en la cifra de 752 miles de euros mediante la emisión de 752.790 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión total de 3.764 miles de euros.

Tras esta operación, a 31 de marzo de 2018 el capital social asciende a 26.298 miles de euros, representado por 26.298.295 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 8 de mayo de 2018, la Junta General Extraordinaria Universal de accionistas acordó una ampliación de capital de 7.117 miles de euros mediante la emisión de 7.116.666 acciones con una prima de emisión de 5 euros por acción, esto es, 35.583 miles de euros.

Con fecha 7 de junio de 2018, la Junta General y Universal de accionistas, acordó dos nuevas ampliaciones de capital: una primera por un importe de 50 miles de euros con la emisión de 50.000 nuevas acciones y una prima de emisión de 5 euros por acción, esto es, 250 miles de euros, y otra segunda ampliación por un importe de 503 miles de euros con la emisión de 502.742 nuevas acciones con una prima de emisión de 5 euros por acción, esto es, 2.514 miles de euros

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 27 de noviembre de 2018 acordó aumentar el capital social en 39.000 miles de euros mediante la emisión de 39.000.000 acciones ordinarias como aportación no dineraria. Las nuevas acciones se emitieron por un valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 5 euros por acción, lo que resulta un tipo de emisión de 6 euros por acción. El importe de la ampliación ascendió a 234.000 miles de euros, de los cuales, 39.000 miles de euros corresponden al capital social y 195.000 miles de euros a prima de emisión. El capital social de Castellana antes de la ampliación de capital ascendía a 33.968 miles de euros euros, representado por 33.967.703 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

Con fecha 14 de marzo de 2019 la Junta General Extraordinaria acordó una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 1.926 miles de euros, con la emisión de 1.926.099 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro y una prima de emisión de 5,36 euros por acción, esto es 12.250 miles de euros.

Tras esta última ampliación, a 31 de marzo de 2019, el capital social asciende a 74.894 miles de euros, representado por 74.893.802 acciones.

A 31 de marzo de 2019 los 3 accionistas que poseen más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad son Vukile Properties Limited, Morze European Real Estate Ventures y Westbrooke Yield Plus, S.à r.l. A 31 de marzo de 2018 el único accionista con más de un 3% era Vukile Properties Limited.

El desglose es el siguiente:

	31.03.2019		31.03.2018	
	Nº Acciones	% Participación	Nº Acciones	% Participación
Vukile Properties Limited	52.916.295	73%	25.966.295	99%
Morze European Real Estate Ventures	13.333.333	18%	-	-
Westbrooke Yield Plus	5.833.333	8%	-	-

El desglose del capital social a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Capital escriturado	74.894	26.298
	<b>74.894</b>	<b>26.298</b>

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

c) Acciones propias

El movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

Descripción	2019		2018	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
<b>Al inicio del ejercicio</b>	-	-	-	-
Aumentos/compras	50.790	305	-	-
Disminuciones	(5.320)	(32)	-	-
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>45.470</b>	<b>273</b>	-	-

Con fecha de 10 de julio de 2018, Castellana Properties suscribió con Renta 4 Banco, S.A. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad. Dicho contrato entró en vigor el 25 de julio de 2018, previa aprobación por el Consejo de Administración el 17 de julio del mismo año.

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de marzo de 2019 representan el 0,06% del capital social de la Sociedad y totalizan 45.470 acciones. El coste medio de las acciones propias ha sido de 6 euros por acción.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de marzo de 2019 por importe de 273 miles de euros (0 miles de euros a 31 de marzo de 2018).

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad, no debe exceder del 10% del capital social.

**12. RESERVAS Y RESULTADO DEL EJERCICIO**

A 31 de marzo de 2019 un importe de 148 miles de euros (15 miles de euros al 31 de marzo de 2018), corresponde a la Reserva Legal. Dicha reserva ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Reserva Legal	148	15
Otras Reservas	(4.742)	8.548
Acciones propias	(273)	-
<b>Total reservas</b>	<b>(4.867)</b>	<b>8.563</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

Bajo el epígrafe de Otras Reservas a 31 de marzo de 2019 se registran, principalmente, los gastos asociados a la emisión de acciones y a las ampliaciones de capital llevadas a cabo en el ejercicio por importe de 14.634 miles de euros.

En este epígrafe se registra también una reserva indisponible por importe de 10.128 miles de euros como consecuencia de una reducción de capital llevada a cabo por la Sociedad en el ejercicio 2017. Esta reserva sólo será disponible salvo que se acuerde su disponibilidad por parte de la Junta de Accionistas y se publique dicha disposición para cumplir con el plazo de derecho de oposición de acreedores ante dicha reducción de capital.

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad, a presentar a la Junta General de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

Descripción	Miles de euros
<b>Bases de reparto</b>	
Beneficio del ejercicio	28.962
Prima de emisión	7.450
	<b>36.412</b>
<b>Distribución del resultado</b>	
Reserva legal	2.896
Dividendo a cuenta 21 de mayo de 2018	10.948
Dividendo a cuenta 15 de noviembre de 2018	6.968
Dividendo a cuenta 14 de mayo de 2019	8.150
Distribución prima de emisión	7.450
	<b>36.412</b>

Dividendo a cuenta

El 21 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 10.948 miles de euros, esto es, 0,328 euros por acción que fue efectivo el mismo día 21 de mayo de 2018. A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que el Consejo de Administración formuló:

Descripción	Miles de euros
Resultado	12.165
Reserva Legal	(1.217)
<b>Dividendo</b>	<b>10.948</b>
<b>Caja disponible</b>	<b>12.831</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

El 15 de noviembre de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 6.968 miles de euros, esto es, 0,205 euros por acción y una distribución de prima de emisión por importe de 733 miles de euros, esto es, 0,022 euros por acción que fue efectivo el 22 de noviembre de 2018. A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que el Consejo de Administración formuló:

Descripción	Miles de euros
Resultado	19.908
Reserva Legal	(1.992)
Dividendo a cuenta repartido con anterioridad	(10.948)
<b>Dividendo</b>	<b>6.968</b>
<b>Caja disponible</b>	<b>8.671</b>

Distribución del resultado

La distribución del resultado a 31 de marzo de 2018, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 13 de julio de 2018, fue:

<b>Ejercicio 2018</b>	
Descripción	Miles de euros
<b>Bases de reparto</b>	
Beneficio del ejercicio	1.335
	<b>1.335</b>
<b>Distribución del resultado</b>	
Reserva legal	133
Distribución de dividendos	1.202
	<b>1.335</b>

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

**13. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR**

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo (Nota 7):</b>		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 19)	11.676	11.605
Otros pasivos financieros	294	294
	<b>11.970</b>	<b>11.899</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo (Nota 7):</b>		
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 19)	7	7
Proveedores	95	44
Acreedores varios y otras cuentas a pagar	1.196	154
Acreedores empresas del grupo y vinculadas	1.808	63
	<b>3.106</b>	<b>268</b>
	<b>15.076</b>	<b>12.167</b>

El importe en libros de los débitos y partidas a pagar, tanto a largo como a corto plazo, se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo. En el caso de las deudas con entidades financieras, se encuentran registradas a coste amortizado.

Otros pasivos financieros a largo plazo por importe de 294 miles de euros hace referencia a las fianzas recibidas de los inquilinos con motivo de los contratos de arrendamiento las cuales se registran como otros pasivos financieros a largo plazo.

El epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance de situación se incluye un Upstream Loan que la Sociedad formalizó el día 5 de diciembre de 2017 con su participada Junction Parque Alameda, S.L.U. por 11.860 miles de euros, con fecha de vencimiento 20 de noviembre de 2023 y que devenga un interés anual del 2,55% más el tipo de referencia Euribor a 3 meses, el importe a corto plazo recoge los intereses devengados y no pagados.

El valor contable de las deudas y partidas a pagar de la Sociedad está denominado en euros.

El vencimiento del epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo” por su importe nominal se presentan a continuación:

Descripción	Miles de euros			
	31.03.2019		31.03.2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
2020	-	-	-	-
2021	3.558	-	3.558	-
2022	3.054	-	3.054	-
2023	5.248	-	5.248	-
> 2024	-	-	-	-
	<b>11.860</b>	-	<b>11.860</b>	-

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

La Sociedad tiene incluidos en el coste amortizado en balance 184 miles de euros (255 miles de euros en 31 de marzo de 2018) por la formalización de los costes de la deuda. A 31 de marzo de 2019 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 7 miles de euros (7 miles de euros a 31 de marzo de 2018). Los gastos financieros por intereses devengados en el período ascienden a 334 miles de euros (95 miles de euros al 31 de marzo de 2018).

La Sociedad actúa como garante de dos financiaciones recibidas por el Grupo Castellana. Un préstamo sindicado por importe de 146.000 miles de euros y una línea de CAPEX relacionada con el préstamo sindicado anterior por importe máximo de 8.000 miles de euros de los que se han dispuesto 6.019 miles de euros al cierre del ejercicio.

Estas financiaciones vencen en 2021, 2022 y 2023 y están sujetas al cumplimiento de determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad y se calculan semestralmente. A 31 de marzo de 2019, el Grupo cumple con la totalidad de estos ratios.

**Información sobre el periodo medio de pago a proveedores**

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

Descripción	Días	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Periodo medio de pago a proveedores	26	34
Ratio de operaciones pagadas	13	33
Ratio de operaciones pendientes de pago	52	39

Descripción	Miles de euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Total pagos realizados	10.789	1.148
Total pagos pendientes	15.789	158

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

**14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
<b>Derechos de cobro</b>		
Hacienda Pública, deudores por IVA	1.216	431
	<b>1.216</b>	<b>431</b>
<b>Obligaciones de pago</b>		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	20
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	167	130
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	32	11
	<b>199</b>	<b>161</b>

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

Descripción	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Saldo ingresos y gastos del ejercicio</b>	<b>28.962</b>	-	<b>28.962</b>	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades			-	-	-	-
Diferencias permanentes			-	-	-	-
Diferencias temporarias			-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>28.962</b>			-

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIS, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

Bases imponibles negativas pendientes de compensar

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar es el siguiente:

<b>Ejercicio</b>	<b>Miles de euros</b>
2015	2
2017	1.586
	<b>1.588</b>

La sociedad no tiene activadas estas bases imponibles.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

**15. INGRESOS Y GASTOS**

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad es como sigue:

<b>Descripción</b>	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018 (3 meses)</b>
Ingresos por alquileres	1.863	455
Refacturación de gastos inquilinos	372	65
Ingresos por servicios a compañías del grupo	2.980	306
Refacturación de gastos a compañías del grupo	376	336
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo	28.389	-
	<b>33.980</b>	<b>1.162</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

b) Gastos de personal

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Resultados adjunta es la siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Sueldos y salarios	(2.528)	(187)
Seguridad Social	(219)	(40)
Indemnizaciones	(4)	-
Otros gastos sociales	(80)	-
	<b>(2.831)</b>	<b>(227)</b>

El número medio de empleados en el curso del período distribuido por categorías es el siguiente:

Descripción	Número de empleados	
	2019	2018
Directores	5	4
Titulados superiores	10	3
Administrativos y otros	2	1
	<b>17</b>	<b>8</b>

Asimismo, la distribución por sexos a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 del personal de la Sociedad es la siguiente:

**Ejercicio 2019**

Descripción	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4	1	5
Titulados superiores	7	9	16
Administrativos y otros	-	3	3
	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>24</b>

**Ejercicio 2018**

Descripción	Número de empleados		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4	-	4
Titulados superiores	1	2	3
Administrativos y otros	-	1	1
	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>8</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

La Sociedad no tiene empleados con discapacidad mayor o igual al 33% ni a 31 de marzo de 2019 ni 31 de marzo de 2018.

c) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Resultados adjunta es la siguiente:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(383)	(26)
Otros servicios exteriores	(1.745)	(694)
	<b>(2.128)</b>	<b>(720)</b>

**16. RESULTADO FINANCIERO**

El detalle de este epígrafe durante el ejercicio 2019 y 2018, clasificados por categorías es:

Descripción	Miles de euros	
	2019	2018 (3 meses)
<b>Ingresos financieros</b>		
Reversión del deterioro	489	1.206
	<b>489</b>	<b>1.206</b>
<b>Gastos financieros</b>		
Intereses deudas empresas grupo (Nota 19)	(334)	(95)
	<b>(334)</b>	<b>(95)</b>
	<b>155</b>	<b>1.111</b>

Los ingresos financieros se relacionan con la reversión del deterioro de la participación de la Sociedad en Junction Parque Alameda, S.L.U. dotada a 31 de diciembre de 2017 por un importe total de 1.695 miles de euros (Nota 8).

Los intereses hacen referencia al Upstream Loan con Junction Parque Alameda, S.L.U. por importe de 11.860 miles de euros firmado el 5 diciembre de 2017 (Nota 13).

**17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

A 31 de marzo de 2019 y a 31 de marzo de 2018 la Sociedad no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

**18. REMUNERACIONES, PARTICIPACIONES Y SALDOS MANTENIDOS CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD**

Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. A este respecto, los Administradores han comunicado no encontrarse en ninguna situación que les suponga un conflicto de interés con los intereses del grupo Castellana.

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2019, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 522 miles de euros (80 miles de euros a 31 de marzo de 2018), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 405 miles de euros (74 miles de euros a 31 de marzo de 2018).

La Sociedad no ha concedido préstamos al Consejo de Administración y no posee fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo.

**19. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS**

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2019 y el periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

Descripción	Miles de euros			
	Ingresos financieros De participaciones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo	Ingresos por refacturación de gastos a compañías del grupo	Ingresos por servicios a compañías del grupo	Gastos por intereses devengados
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	345	12	60	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	2.277	12	155	-
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	2.927	9	127	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	5.551	9	92	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	2.510	12	131	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	507	12	69	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	2.200	24	307	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	563	12	71	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	629	12	108	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	149	14	56	-
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	410	14	91	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	3.814	177	279	(334)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	2.426	46	289	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	4.081	11	1.145	-
	<b>28.389</b>	<b>376</b>	<b>2.980</b>	<b>(334)</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2018 (3 meses)

Descripción	Miles de euros		
	Ingresos por refacturación de gastos a compañías del grupo	Ingresos por servicios a compañías del grupo	Gastos por intereses devengados
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	4	11	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	4	37	-
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	4	24	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	4	24	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	4	28	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	4	13	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	4	40	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	4	14	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	4	23	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	4	12	-
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	4	12	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	258	68	(66)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	34	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	-	(29)
	<b>336</b>	<b>306</b>	<b>(95)</b>

Los intereses devengados a 31 de marzo de 2018 corresponden al préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, con fecha 8 de marzo de 2018 se aprobó por la Junta General de Accionistas la compensación de este préstamo, mediante un aumento de capital social con prima de emisión (ver nota 11).

El detalle saldos mantenidos con partes vinculadas a 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

A 31 de marzo de 2019

Descripción	Miles de euros					
	Dividendos pendientes de cobro	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Clientes empresas vinculadas	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Cuentas acreedoras con empresas del grupo y vinculadas	Intereses pendientes de pago
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	70	20	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	603	42	-	-	-	-
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	161	35	-	-	-	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	463	27	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	300	36	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	97	21	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	536	162	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	117	22	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	148	31	-	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	1	18	-	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	140	28	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	1.309	73	-	(11.676)	(58)	(7)
JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U.	1.248	76	-	-	-	-
MORZAL PROPERTY IBERIA S.L.U.	4.081	456	-	-	-	-
D. Adam Lee Morze	-	-	42	-	-	-
DIVERSIFIED REAL ESTATE ASSETS MANAGEMENT, S.L.	-	-	2	-	(1.750)	-

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**
**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

	9.274	1.047	44	(11.676)	(1.808)	(7)
<b>A 31 de marzo de 2018</b>						
Descripción	Cientes por ventas y prestaciones de servicios	Cientes empresas vinculadas	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Cuentas acreedoras con empresas del grupo y vinculadas	Intereses pendientes de pago	
JUNCTION PARQUE CASTELLÓN, S.L.U.	29	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO, S.L.U.	29	-	-	-	-	-
RANDOLPH SPAIN, S.L.U.	29	-	-	-	-	-
ROXBURY SPAIN, S.L.U.	28	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE HUELVA, S.L.U.	28	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MOTRIL, S.L.U.	28	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE GRANADA, S.L.U.	28	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE CÁCERES, S.L.U.	28	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE MÉRIDA, S.L.U.	28	-	-	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 1, S.L.U.	28	-	-	-	-	-
JUNCTION VILLANUEVA 2, S.L.U.	28	-	-	-	-	-
JUNCTION PARQUE ALAMEDA, S.L.U.	28	-	(11.605)	(53)	(7)	(7)
D. Adam Lee Morze	-	78	-	-	-	-
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	-	536	-	(10)	-	-
DIVERSIFIED REAL ESTATE ASSETS MANAGEMENT, S.L. (DREAM)	-	3	-	-	-	-
	<b>339</b>	<b>617</b>	<b>(11.605)</b>	<b>(63)</b>	<b>(7)</b>	<b>(7)</b>

**20. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012**

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen

Las reservas constituidas proceden todas de rentas sujetas al tipo del 0%.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Todos los dividendos distribuidos proceden íntegramente de rentas sujetas al tipo del 0%.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No se han distribuido con cargo a reservas (Nota 12).

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

- Dividendo de ejercicio 2016 por importe de 134 miles de euros aprobado en la Junta General de accionistas del 29 de junio de 2017.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

- Dividendo del ejercicio de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2018 por importe de 1.202 miles de euros aprobado en la Junta General de Accionistas del 13 de julio de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 10.948 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 21 de mayo de 2018.
- Dividendo a cuenta del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 6.967 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.
- Dividendo con cargo a Prima de Emisión por importe de 733 miles de euros aprobado en el Consejo de Administración del 15 de noviembre de 2018.
- Con fecha 14 de mayo de 2019 el Consejo de administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 15.000 miles de euros, esto es 0,20 euros por acción. El estado previsional de tesorería formulado por el Consejo de Administración es el siguiente:

Descripción	Miles de euros
Resultado	28.962
Reserva Legal	(2.896)
Anteriores dividendos a cuenta	(17.916)
<b>Dividendo con cargo a resultados (Nota 11)</b>	<b>8.150</b>
Dividendo con cargo a prima de emisión	7.450
<b>Total dividendo a pagar</b>	<b>15.600</b>
<b>Caja Disponible a la fecha de la formulación</b>	<b>16.630</b>

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
Konecta Madrid	Avenida de la Industria, 49 Alcobendas, Madrid	30 de mayo de 2016
Konecta Sevilla	Ctra. Prado de la Torre s/n Polígono 5, parcelas 77 - 79 Bollullos de la Mitación, Sevilla	30 de mayo de 2016

La Sociedad matriz tiene participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI:

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

<b>Sociedad</b>	<b>Fecha de adquisición</b>	<b>Inmueble</b>	<b>Localización</b>
Junction Parque Castellón S.L.U.	30 de junio de 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellón De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Randolph Spain, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Oeste Retail Park	Avenida de Europa 4, Alcorcón - Madrid
Roxbury Spain, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Marismas del Polvorín	Calle Molino Mareal 1, Huelva
Junction Parque Motril, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Motril	Rambla de las Brujas, Motril, Granada
Junction Parque Granada, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Mejostilla	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19.1ª, Cáceres
Junction Parque Mérida, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Heredad	Avenida José Saramago de Sousa, Merida
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park La Serena	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	Carretera Don Benito, S/N, Villanueva de la Serena, Badajoz
Junction Parque Alameda, S.L.U.	5 de diciembre de 2017	Alameda Shopping Centre Retail Park San Pedro Del Pinatar	Calle Luis Buñuel 6, 18197, Pulianas - Granada UA-1 Plan Parcial "Area 3e", Manzana P-9, San Pedro del Pinatar (Murcia)
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	9 de mayo de 2018	Centro Comercial Habaneras	Avenida Rosa Mazón Valero 7, Torrevieja, Alicante
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Vallsur Centro Comercial Los Arcos Centro Comercial Bahía Sur Centro Comercial El Faro	Paseo de Zorilla, Valladolid Avenida de Andalucía S/N, Sevilla Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz Avenida de Elvas S/N, Badajoz

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES**

(Expresada en miles de euros)

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de Socimi son los reflejados en el punto anterior.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

**21. HONORARIOS DE AUDITORÍA**

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 22 miles de euros y 7 miles de euros, respectivamente. Los honorarios de auditoría recibidos por Grant Thornton, S.L.P. al 31 de marzo de 2018, ascendieron a 8 miles de euros.

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, otros servicios de verificación y otros servicios prestados a la Sociedad, ascendieron a 15 miles de euros.

**22. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 14 de mayo de 2019 el Consejo de administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 15.000 miles de euros, esto es 0,20 euros por acción.

El estado provisional de tesorería formulado por el Consejo de Administración es el siguiente:

Descripción	Miles de euros
Resultado	28.962
Reserva Legal	(2.896)
Dividendo a cuenta repartido con anterioridad	(17.916)
<b>Dividendo con cargo a resultados (Nota 12)</b>	<b>8.150</b>
Dividendo con cargo a prima de emisión	7.450
<b>Total dividendo a pagar</b>	<b>15.600</b>
<b>Caja Disponible</b>	<b>16.630</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES**

**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**

## **1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO**

Castellana Properties Socimi, S.A. (Castellana Properties) se constituyó en España el 19 de mayo de 2015 en España, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital bajo el nombre de Vinemont Investment, S.A. cambiando su denominación por la actual el 30 de mayo de 2016.

La Sociedad comunicó con fecha 15 de septiembre de 2016 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con fecha 25 de julio de 2018, Castellana Properties comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) con el 100% de sus acciones.

En el ejercicio ha realizado ampliaciones de capital por valor de 49 millones de euros, a un valor nominal por acción de 1 euro, con una prima de emisión aparejada de 242 millones de euros. El capital social tras estas ampliaciones asciende a 74.894 miles de euros, representado por 74.893.802 acciones.

A 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018, los tres accionistas que poseen más de un 3% de participación en el Capital Social de la Sociedad Dominante son Vukile Properties Limited., Morze European Real Estate Ventures y Westbrooke Yield Plus, S.à r.l.

Castellana Properties centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de alta calidad y fuerte potencial de crecimiento. En tan solo un año y medio, el valor de mercado de dicha inversión ha pasado de 308 millones de euros a 31 de marzo de 2018 a 916 millones de euros a 31 de marzo de 2019.

El Consejo de Administración de Castellana Properties desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración es el órgano de supervisión y control de la actividad de la compañía, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones, un Comité de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que tienen como función esencial, el apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad.

## **2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS**

La cifra de "Importe neto de la cifra de negocios" derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos, ha ascendido a 5.591 miles de euros a 31 de marzo de 2019 (1.162 miles de euros en el período de 3 meses cerrado al 31 de marzo de 2018).

El EBITDA durante el ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2019 asciende a 29.032 miles de euros frente al EBITDA para el período de 3 meses cerrado al 31 de marzo de 2018 que alcanzaba 227 miles de euros. (EBITDA: Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones).

El valor de mercado de los activos de la compañía a 31 de marzo de 2019, asciende a 26.300 miles de euros, lo que implica un incremento del 16,89% sobre el precio de compra y del 2,14% sobre la cartera like-for-like a 31 de marzo de 2018.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES**

**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**

Los principales motivos de este incremento en la valoración de la cartera en el último año se deben a:

- Crecimiento en cifra de negocio: desde el comienzo del ejercicio, la cifra de negocio derivada del arrendamiento de activos inmobiliarios ha crecido respecto al ejercicio anterior.

La tabla que aparece a continuación muestra el desglose del valor de mercado de la cartera de la Sociedad a 31 de marzo de 2019 determinado por Colliers International Spain (RICS):

Project Name	Acqu. Price	FV MAR 19	DELTA
Konecta	22.500	26.300	16,89%
<b>TOTAL</b>	<b>22.500</b>	<b>26.300</b>	<b>16,89%</b>

### 3. INFORMACIÓN EPRA

Durante el ejercicio 2019 la Compañía ha pasado a ser miembro de la Asociación EPRA. A continuación, se detallan los ratios definidos en las recomendaciones de mejores prácticas de EPRA:

Indicadores EPRA	(12 meses) 31/03/2019
Resultado EPRA	20.673
Resultado EPRA por Acción	0,45
EPRA NAV	499.780
EPRA NAV por acción	6,68
EPRA NNNAV	510.283
EPRA NNNAV por acción	6,82
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	5,53%
EPRA "Topped-up" NIY	5,69%
EPRA Vacancy Ratio	2,06%

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES**  
**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**

**EPRA Ingresos e Ingresos EPRA por acción**

	(12 meses)
	31/03/2019
<b>Resultado del ejercicio bajo IFRS</b>	<b>58.784</b>
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:	
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(25.816)
(ii) Diferencias negativas en consolidación	(12.295)
<b>Resultado EPRA</b>	<b>20.673</b>
<b>Resultado EPRA por acción</b>	<b>0,45</b>

**EPRA Net Asset Value (NAV)**

	(12 meses)
	31/03/2019
<b>NAV según estados financieros (*)</b>	<b>497.049</b>
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-
<b>NAV Diluido</b>	<b>497.049</b>
Excluir:	
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	2.346
(v.a) Impuestos diferidos	385
<b>EPRA NAV</b>	<b>499.780</b>
<b>EPRA NAV por acción (en euros)</b>	<b>6,68</b>

**Triple NAV (NNNAV)**

	(12 meses)
	31/03/2019
<b>EPRA NAV</b>	<b>499.780</b>
Incluir:	
(i) Valor razonable instrumentos financieros	(2.346)
(ii) Valor razonable deuda	(13.234)
(iii) Impuestos diferidos	(385)
<b>EPRA NNNNAV</b>	<b>483.815</b>
<b>EPRA NNNNAV por acción</b>	<b>6,46</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES**

**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**

EPRA YIELDS	(Miles de €)		
	Oficinas	Retail	Total
Inversiones inmobiliarias	26.300	890.170	916.470
Menos activos bajo remodelación	-	-	-
<b>Inversiones inmobiliarias completadas</b>	<b>26.300</b>	<b>890.170</b>	<b>916.470</b>
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	526	17.803	18.329
<b>Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)</b>	<b>26.826</b>	<b>907.973</b>	<b>934.799</b>
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	1.872	51.282	53.154
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(11)	(1.467)	(1.478)
<b>Renta neta anual (A)</b>	<b>1.861</b>	<b>49.815</b>	<b>51.676</b>
Bonificaciones o carencias	-	1.534	1.534
<b>Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (c)</b>	<b>1.861</b>	<b>51.349</b>	<b>53.210</b>
<b>EPRA NIY (A/B)</b>	<b>6,94%</b>	<b>5,49%</b>	<b>5,53%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY (C/B)</b>	<b>6,94%</b>	<b>5,66%</b>	<b>5,69%</b>

VACANCY RATE	(Miles de €)
	Total
ERV Espacios disponibles	1.160
Total ERV	56.183
<b>EPRA Vacancy rate</b>	<b>2,06%</b>

#### 4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

Las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil desde el 25 de julio de 2018. Las acciones salieron a cotizar a 6,00 €/acción cerrando a 6,55 €/acción a 31 de marzo de 2019.

#### 5. ACCIONES PROPIAS

El movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

Descripción	2019		2018	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
<b>Al inicio del ejercicio</b>	-	-	-	-
Aumentos/compras	50.790	305	-	-
Disminuciones	(5.320)	(32)	-	-
<b>Al cierre del ejercicio</b>	<b>45.470</b>	<b>273</b>	-	-

Con fecha de 10 de julio de 2018, Castellana Properties suscribió con Renta 4 Banco, S.A. un contrato de liquidez con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad. Dicho contrato entró en vigor el 25 de julio de 2018.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES**

**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de marzo de 2019 representan el 0,06% del capital social de la Sociedad y totalizan 45.470 acciones. El coste medio de las acciones propias ha sido de 6 euros por acción.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de marzo de 2019 por importe de 273 miles de euros (0 miles de euros a 31 de marzo de 2018).

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen ni acciones propias ni de la Sociedad.

## **6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS**

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

**Dividendo a cuenta**

El 21 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 10.948 miles de euros, esto es, 0,328 euros por acción. A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que la Sociedad aprobó:

Resultado	12.165
Reserva Legal	(1.217)
<b>Dividendo</b>	<b>10.948</b>
<b>Caja Disponible</b>	<b>12.831</b>

El 15 de noviembre de 2018, el Consejo de Administración de Castellana acordó repartir un dividendo a cuenta del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 por importe de 6.968 miles de euros, esto es, 0,205 euros por acción y una distribución de prima de emisión por importe de 733 miles de euros, esto es, 0,022 euros por acción. A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que la Sociedad aprobó:

Resultado	19.907
Reserva Legal	(1.991)
Dividendo a cuenta repartido con anterioridad	(10.948)
<b>Dividendo</b>	<b>6.968</b>
<b>Caja Disponible</b>	<b>8.671</b>

**Distribución del resultado del ejercicio anterior**

La distribución del resultado del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 13 de julio de 2018, fue:

Descripción	Miles de euros
<b>Bases de reparto</b>	
Beneficio del ejercicio	1.335
	<b>1.335</b>
<b>Distribución del resultado</b>	
Reserva legal	133
Distribución de dividendos	1.202
	<b>1.335</b>

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

### Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas de la Sociedad, a presentar a la Junta General de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

Descripción	Miles de euros
<b>Bases de reparto</b>	
Beneficio del ejercicio	28.962
Prima de emisión	7.450
	<b>36.412</b>
<b>Aplicación</b>	
Reserva legal	2.896
Dividendo a cuenta 21 de mayo de 2018	10.948
Dividendo a cuenta 15 de noviembre de 2018	6.968
Dividendo a cuenta 14 de mayo de 2019	8.150
Distribución prima de emisión	7.450
	<b>36.412</b>

## 7. GESTIÓN DE RIESGOS

Castellana Properties tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración.

El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplir con los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de Socimi.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria adjunta.

La nota 4 de las notas explicativas adjuntas recoge la gestión del riesgo del Grupo.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

## 8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

Descripción	Días	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Periodo medio de pago a proveedores	40	34
Ratio de operaciones pagadas	21	33
Ratio de operaciones pendientes de pago	52	39

Descripción	Miles de euros	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Total pagos realizados	10.789	1.148
Total pagos pendientes	15.789	158

## 9. EL EQUIPO

El equipo de profesionales que integran Castellana Properties constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar sus estrategias y alcanzar sus objetivos.

Castellana Properties es un grupo de inversión inmobiliaria autogestionada que integra el equipo gestor en su estructura organizativa.

Este equipo interno trabaja en exclusiva – y con plena dedicación- para la compañía y sus accionistas. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario y con un profundo conocimiento del mercado. Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos períodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES**

**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019**

La compañía esta supervisada por un Consejo de Administración con amplia mayoría de consejeros independientes que agrupan competencias en el sector inmobiliario, financiero y legal. Este consejo cuenta con el asesoramiento de un Comité de Nombramientos y Retribuciones y un Comité de Auditoría y Control que vela por el cumplimiento de los requisitos de inversión y rentabilidad que ha marcado la compañía.

#### **10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO**

La nota 22 de las Notas explicativas adjuntas recoge los hechos ocurridos tras el cierre y antes de la aprobación de las presentes notas.

#### **11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD**

El grupo va a seguir en el próximo ejercicio con su estrategia de inversión centrada en activos inmobiliarios comerciales en España.

Asimismo, el Grupo va a continuar con la gestión activa centrada en la mejora de aquellos contratos con vencimientos situados en 2020, así como mantener los buenos niveles de ocupación.

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL  
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

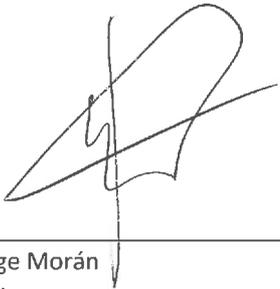
El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 14 de mayo de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las siguientes Cuentas Anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Laurence Gary Rapp  
Presidente



D. Alfonso Brunet  
Consejero



D. Jorge Morán  
Consejero



D. Michael John Potts  
Consejero



D. Nigel George Payne  
Consejero



D. Adam Lee Morze  
Consejero



D. Guillermo Massó  
Consejero



Dña. Debora Santamaría  
Consejera

⊕ Firma el Secretario del Consejo en nombre de los Consejeros D. Nigel y D. Lee por haberse concertado esto por videoconferencia.



# Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno



*Castellana Properties SOCIMI, S.A.*

# Índice

1. Introducción
2. Definición de la estructura organizativa y del entorno de control
3. Información financiera: elaboración, revisión, autorización
4. Proceso de Identificación y Evaluación de Riesgos
5. Supervisión del sistema de control interno y funciones de la comisión de auditoria en caso de existir
6. Otros asesores o expertos independientes
7. Conclusión

## 1. Introducción

De acuerdo con la Circular 15/2016, del 26 de junio sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de Castellana Properties SOCIMI, S.A. para cumplir con las obligaciones que establece el Mercado en cuanto a la información sobre el sistema de control interno y la fiabilidad de la información pública en general.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad, así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control de la Sociedad en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

### **Sobre Castellana Properties Socimi S.A.**

Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad") es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, Glorieta de Rubén Darío, 3 1º dcha. y con C.I.F. A-87293015.

Castellana fue constituida el 19 de mayo de 2015, pero adquiere su actual denominación en mayo de 2016.

La actividad principal de la Compañía consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI.

La propiedad de la mayor parte de los activos es indirecta, a través de 13 SPV's, de las que Castellana cuenta con el 100% del capital. La finalidad de estas sociedades es la gestión de sus correspondientes activos inmobiliarios. Todas las SPV's están acogidas al régimen SOCIMI.

Cartera de activos:

A fecha del presente documento, la cartera de activos está compuesta por diecisiete inmuebles cuya superficie bruta alquilable total asciende a 318.471 metros cuadrados. La cartera de activos de Castellana está compuesta de la siguiente manera:

Dos edificios de oficinas directamente en propiedad (Edificio Fresno en Alcobendas, Madrid y Building Plataforma Bollullos en Bollullos de la Mitación, Sevilla).

Nueve parques de medianas y seis centros comerciales gestionados mediante 14 SPV's.

Todos los inmuebles se encuentran arrendados a terceros, siendo los principales arrendatarios Konecta (para edificios de oficinas), Carrefour, Grupo Inditex, Primark, JD Sports, Mercadona, Burger King, Sprinter, Kiabi, Worten, Kiwoko, Aki Bricolaje, Merkal Calzados, MediaMarkt, Dia y Decathlon (para los parques de medianas y los centros comerciales).

Desde su constitución, Castellana ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en la gestión de la cartera de activos inmobiliarios actual con el objetivo de añadir valor a la misma e incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante la optimización de las rentas a percibir, así como de los gastos necesarios para el funcionamiento correcto de los activos.

Castellana invierte en inmuebles principalmente comerciales en localizaciones con áreas de influencia de al menos 150.000 habitantes para su explotación en régimen de arrendamiento.

### **Activos inmobiliarios de los que dispone la Sociedad**

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por catorce inmuebles cuya superficie bruta alquilable total asciende a 318.471 metros cuadrados. En total, Castellana es propietaria de nueve parques de medianas, dos edificios de oficinas y seis centros comerciales.

### **Estrategia y Objetivos**

La Dirección General y el Consejo de Administración son los encargados de definir las líneas estratégicas a media y largo plazo de la Sociedad. La estrategia principal consiste en maximizar la rentabilidad de las inversiones mediante la optimización de las rentas y de los gastos de la cartera inmobiliaria.

Así, cada año se define el plan de negocio de La Sociedad sus proyecciones a 3 años de ingresos y gastos que son revisados tanto por la Comisión de Auditoría y Riesgos como por el propio Consejo de Administración. Los objetivos más relevantes de este plan de negocio se dividen en:

Objetivos de Gestión de Activos: maximización de los ingresos y optimización de los gastos asociadas a los activos. Proyectos de valor añadido, inversiones, renovaciones, reposicionamientos...etc.

Objetivos financieros: maximización de las ganancias por acción, cuenta de resultados, ingresos por dividendos y gastos corporativos, flujos de caja, financiación...etc.

## 2. Definición de la estructura organizativa y del entorno de control

### Identificación de los órganos y descripción de su actividad

#### I) Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

#### II) Consejo de Administración

Los artículos 24 a 31 de los Estatutos Sociales regulan el órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

##### a) Estructura del órgano de administración

Desde el 7 de junio de 2018, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un Consejo de Administración formado en ese momento por once miembros.

##### b) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 25 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los consejeros será de cuatro (4) años, acabo del cual podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración, sin perjuicio de su cese en cualquier momento por acuerdo de la Junta General.

##### c) Composición

Conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de quince (15) miembros. De acuerdo con lo previsto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales, no será necesaria la condición de accionista para ser consejero.

Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquella designe como representante suyo para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Laurence Gary Rapp	Presidente y consejero	28 de junio de 2017 como Consejero y el 17 de julio de 2018 como Presidente	Dominical no ejecutivo
Alfonso Brunet	Consejero y consejero delegado	8 de marzo de 2018	Ejecutivo
Adam Lee Morze	Consejero	28 de junio de 2017	Dominical no ejecutivo
Jorge Morán	Vicepresidente y Consejero	7 de junio de 2018 como Consejero y 17 de julio de 2018 como Vicepresidente	Independiente no ejecutivo
Michael John Potts	Consejero	28 de junio de 2017	Dominical no ejecutivo
Nigel George Payne	Consejero	13 de julio de 2018	Dominical no ejecutivo
Débora Santamaría	Consejero	2 de octubre de 2018	Ejecutivo
Guillermo Massó	Consejero	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Javier Hernández Galante	Secretario no-consejero	8 de marzo de 2018	No Consejero
Celia Gil	Vicesecretaria no-consejera	8 de marzo de 2018	No Consejero
Tannia Rodríguez	Vicesecretaria no-consejera	8 de marzo de 2018	No Consejero

### III) Dirección

La Sociedad dispone de personal propio para la gestión tanto de la sociedad como de los activos. Para ella se ha definido la siguiente Estructura Organizativa:

Dirección General  
 Dirección Financiera  
 Dirección de Gestión de Activos (Asset Management)  
 Dirección de Gestión Técnica (Project Management)

*Dirección General:* tiene las siguientes funciones y responsabilidades:

Revisión de las Cuentas Anuales  
 Revisión de la documentación a presentar al Mercado Alternativo Bursátil (MAB)  
 Relaciones institucionales  
 Supervisión del equipo de gestión tanto financiero como de activos  
 Firma de contratos en nombre de la Sociedad.

*Dirección Financiera:* debe cumplir las funciones de:

Control y supervisión de gestión y registro de la información financiera  
 Preparación de estados financieros, ajustes  
 IFRS Elaboración de las cuentas anuales

Actividades de cierre e información (reporting)  
Presupuestación y seguimiento, gestión de ingresos y gastos  
Contabilidad  
Gestión de las cuentas bancarias  
Autorización de pagos  
Análisis de morosidad  
Gestión de documentación a publicar y reportar a las autoridades fiscales, laborales o de mercado (MAB).

*Dirección de Gestión de Activos (Asset Management)* realiza las funciones de:

Planificación y seguimiento de la estrategia a seguir en los activos  
Análisis y selección de potenciales arrendatarios  
Aprobación de altas y bajas de los arrendatarios  
Preparación de propuestas de proyectos de valor añadido en los activos.

*Dirección de Gestión Técnica (Project Management)*: realiza funciones relacionadas con:

La gestión de activos desde el punto de vista técnico,  
Cuidado de los edificios en gestión para que cumplan con todos los requerimientos legales y comerciales necesarios,  
Gestión de obras de renovación, mantenimiento o reforma de todos los activos.

Adicionalmente, la Dirección General de la Sociedad, junto con la Dirección Financiera es responsable de la existencia y mantenimiento del Sistema de Control Interno, así como de su implantación y supervisión.

### **Descripción del departamento financiero, contable y de tesorería**

El departamento financiero está compuesto por una Chief Financial Officer (Débora Santamaría), de la que depende una Accounting Finance Manager (Marta San Martín), que a su vez tiene bajo su responsabilidad los departamentos de Contabilidad e Impuestos, compuesto en la actualidad por tres contables senior (Paloma Rollón, Laura Antona y Estela Arranz); y un contable junior (Leticia Segovia); y una Corporate Finance Manager (Paula Belmonte), de la que depende un Finance Controller (Alvaro Martínez de Toda).

Las funciones más importantes que el área realiza son:

Gestión del proceso contable y administrativo, incluyendo seguimiento de los procesos de cumplimiento fiscal.  
Apoyo en el proceso de planificación, en el proceso de presupuestos operativos y corporativos, la gestión del seguimiento de ejecución contra presupuestos y la gestión del modelo de proyección de la empresa  
Apoyo en las iniciativas de conservación de activos.  
Apoyo en la planificación financiera del proceso comercial, en la estructuración de los contratos de alquiler.  
Apoyo en la formulación de la estrategia de la compañía, mediante el manejo y mejora de los modelos de proyección a largo plazo y valoración interna de la empresa, definición de escenarios estratégicos y la evaluación de activos para potenciales adquisiciones.  
Consolidación de información y análisis para el Consejo de Administración.

Gestión de las auditorías financieras y Cuentas Anuales.  
Gestión de la documentación regulatoria para comunicación con Hacienda y con el Mercado.  
Mejoras en el proceso de control de gestión.  
Inclusión de presupuestos y métricas en el ERP.  
Diseño de reportes de seguimiento por centro en el ERP.  
Como resultado del crecimiento previsto, evaluar y liderar en la implementación de un ERP con mayor funcionalidad.

Los procedimientos más destacados que se manejan en el área Financiera son los siguientes:

Procedimientos de cierre financiero periódico.  
Procedimiento de recepción, contabilización y pago de facturas recibidas.  
Procedimiento de financiación de proyectos y nuevas adquisiciones.  
Procedimiento de caja.  
Procedimiento de impago de clientes.

Las etapas que sigue el proceso financiero para conseguir sus objetivos son las siguientes:

1. Recolección de la información para configurar los Estados Financieros.
2. Homogeneización de la información para que pueda ser entendida por la Dirección y todos los accionistas que la necesiten utilizar.
3. Análisis Financiero:

Se evalúan las repercusiones financieras de cada uno de los proyectos para generar la mayor rentabilidad del capital de la empresa, interpretando así los datos contables.  
Se analizan los KPI's más importantes para la Sociedad.

4. Plan Financiero:

Se elabora el presupuesto anual y se van comparando con los cierres mensuales para llevar el control de dicho plan.

Se verifican el cumplimiento de los objetivos y de los procedimientos seguidos y se documentan las acciones a tomar para mejorar el Plan Financiero futuro.

Se elabora el Cash Flow mensual, para determinar necesidades o excesos de capital circulante, actualizando mensualmente dicha información para controlar posibles desviaciones.

### **Procedimientos en el proceso de elaboración de información pública**

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el equipo directivo de la Sociedad y están formados por todos aquellos procesos, reglas, políticas y estructuras de gobierno.

De esta forma, con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, la Sociedad dispone de las siguientes herramientas para llevar a cabo dicho control interno:

#### **Buzón de denuncias**

Para el mantenimiento de un mayor control sobre el cumplimiento del Sistema de Control Interno, la Sociedad dispone de un Buzón de Denuncias mediante el cual cualquier persona que mantenga una relación con la Sociedad, puede denunciar, de manera confidencial, los incumplimientos del sistema, así como otros comportamientos poco éticos o contrarios a la legalidad vigente o a las normas de la Sociedad.

#### **Manual de políticas contables**

La Sociedad dispone de un Manual de políticas contables. Dicho manual establece los principios contables generales, las normas de valoración y las políticas contables más relevantes a seguir por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad, conforme al Plan General de Contabilidad (en adelante "PGC") aprobado por el Real Decreto 1514/2007.

#### **Capacidades, formación y evaluación del personal**

La Sociedad dispone de un equipo de trabajo cualificado que cuenta con las capacidades y competencias necesarias para el desempeño de sus funciones.

Todos los órganos de gobierno y personal de la Sociedad con implicación en el Sistema de Control Interno, indistintamente de sus perfiles, tienen formación universitaria y postgrado

Adicionalmente y en función del perfil, también poseen:

Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, gestión de activos inmobiliarios, legal y técnica).

Experiencia en contabilidad y finanzas.

### 3. Información financiera: elaboración, revisión, autorización

La información financiera es realizada por parte de los miembros del departamento financiero:

Los Contables Financieros registran la información en tiempo y forma, en el software que la compañía tiene habilitado a tal efecto, bajo unos estrictos tiempos de revisión, y en su caso, subsanación de errores, si procediera. En el caso de las facturas de los diversos servicios y proyectos; son recibidas ya codificadas por aquellos que las aprueban con anterioridad. Una vez finalizado el proceso de registro se encargan de generar los pertinentes informes financieros resultantes del registro de dicha información. Elaboración de las memorias de las Cuentas Anuales. Esto sucede con todas las sociedades filiales del Grupo.

El Accounting Finance Manager se ocupa de supervisar el proceso desde la recepción de la ya mencionada información; resolver dudas o cuestiones que pueden surgir durante el mismo; y una vez generados los pertinentes Informes Financieros; compilarlos, y extraer la información necesaria requerida para el reporting. Asimismo, dada la particular naturaleza de la contabilidad de la sociedad matriz, se encarga de la contabilidad y reporting de la misma; como la consolidación de las cifras del Grupo. Es la persona que se ocupa de firmar los pagos y las remesas de recibos a los inquilinos, algunos, dependiendo del importe, mancomunadamente con el Director Financiero.

El Director Financiero dirige, supervisa y asiste en todo el proceso; compila los números consolidados de forma y manera, que el reporte de la información se haga en tiempo y forma. Análisis y vigilancia del cumplimiento de los covenants bancarios. Suministro de documentación a entidades bancarias y terceros que soliciten la misma, con quien es el nexo con las sociedades del Grupo. Supervisión de las condiciones de financiación de nuevos proyectos. Proveedor de la Información Financiera en el proceso de listing.

Toda información que deba ser remitida al mercado deben seguir el siguiente flujo:

- i. La Comisión de Auditoría revisa y, en su caso, propone la información a remitir al Mercado.
- ii. El Consejo de Administración de la Sociedad revisa y valida la versión final del informe, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- iii. El Asesor Registrado supervisa el detalle de la información financiera que debe incluir la documentación para que esta sea remitida al Mercado.
- iv. Por último, el asesor legal da su vista buena al documento a remitir.
- v. El portavoz autorizado (el presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que este delegue la comunicación) remite la información al mercado.

### **Sistemas de información**

Toda la información contable y financiera está contenida y se gestiona desde una plataforma de gestión contable y patrimonial llamada PRINEX. De cara al cierre contable, la información es generada directamente por PRINEX y extraída por los gestores financieros de la Sociedad. Esta información es revisada por la Dirección Financiera de la Sociedad, lo que permite garantizar la homogeneidad, integridad y exactitud de la información.

El acceso a los distintos equipos y sistemas de la Sociedad se encuentra protegido por contraseñas de seguridad. Adicionalmente, la Sociedad tomará todas las medidas de seguridad necesarias para garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

### **Preparación de la información financiera con formatos homogéneos**

La Sociedad en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables recogidas en el Manual de Políticas contables de la Sociedad, además de respetar escrupulosamente la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español.

#### **4. Proceso de Identificación y Evaluación de Riesgos**

El sistema de gestión del riesgo está basado en los estándares dictados por COSO II, una metodología aceptada mundialmente en el mundo empresarial. El Sistema de Gestión del Riesgo involucra a todos los órganos clave, las áreas de negocio y control, siguiendo un enfoque ascendente para realizar la evaluación de riesgos para cada proceso comercial. Los controles están definidos para cada riesgo operacional y se asigna dicho riesgo a su propietario.

La evaluación de riesgos se revisa, al menos anualmente, en términos de probabilidad e impacto. Esos riesgos con sus propietarios y la Comisión de Auditoría vigilan de cerca la evolución de la probabilidad y el posible impacto.

Como resultado de la actividad desarrollada por La Sociedad, los riesgos más relevantes son los siguientes:

- Influencia actual de Vukile Property Fund
- Nivel de endeudamiento
- Conflicto de interés con DREAM
- Concentración en un tipo de activo
- Riesgos asociadas a la valoración
- Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos
- Riesgos de cambios normativos
- Incumplimiento de los contratos de arrendamiento
- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios
- Grado de liquidez de las inversiones

Además, los riesgos más relevantes relacionados con la falta de precisión de la información financiera son los siguientes:

- Política de inversión y autorización de pago de gastos
- Cobro de las rentas de los contratos de arrendamiento
- Calidad de información financiera
- Gestión de impagos

## 5. Supervisión del sistema de control interno y funciones de la comisión de auditoría en caso de existir

Castellana cuenta con una Comisión de Auditoría que asegura que la información financiera una vez se hace pública, sea veraz y completa. Adicionalmente cuenta con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Ambas Comisiones se crearon en el seno del Consejo de Administración conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y siguientes de los Estatutos y en los artículos 39 y 40 del Reglamento del Consejo de Administración.

- (i) una Comisión de Auditoría y Control compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros nombrados por el Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría y Control estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, al menos dos de los cuales, deberán ser consejeros independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

En su conjunto, los miembros de la Comisión de Auditoría y Control tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad de la Sociedad.

El presidente de la Comisión de Auditoría y Control será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese.

Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las siguientes funciones básicas:

- (a) informar en la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia;
- (b) proponer al Consejo, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, su revocación o no renovación;
- (c) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, comprobando la adecuación e integridad de esta, sirviendo de apoyo a la Comisión de Auditoría en su labor de supervisión del sistema de control interna.
- (d) proponer la selección, designación y sustitución del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de dicho servicio; recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que los miembros del equipo directivo tienen en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes;

- (e) servir de canal de comunicación entre el Consejo y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y supervisar las respuestas del equipo de gestión sobre los ajustes propuestos por el auditor externo y mediar en los casos de discrepancias entre aquellos y este en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros, así como examinar las circunstancias que, en su caso, hubieran motivado la renuncia del auditor;
- (f) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y su grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- (g) supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;
- (h) nombrar y supervisar los servicios de los tasadores externos en relación con la valoración de los activos de la Sociedad.
- (i) revisar las cuentas de la Sociedad y la información financiera periódica que, de conformidad con la normativa en vigor, la Sociedad deba suministrar a los mercados y a sus órganos de supervisión, supervisando su proceso de elaboración y su integridad, informando al respecto al Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación, así como vigilar el cumplimiento de los requisitos legales en esta materia y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptado e informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.

En particular, revisar, analizar y comentar los estados financieros y otra información financiera relevante con la alta dirección, auditores internos y externos, para confirmar que dicha información es fiable, comprensible, relevante y que se han seguido criterios contables consistentes con el cierre anual anterior.

La composición de la Comisión de Auditoría y Control es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Guillermo Massó	Presidente	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Jorge Morán	Vocal	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Michael John Potts	Vocal	7 de junio de 2018	Dominical no ejecutivo
Nigel George Payne	Vocal	17 de julio de 2018	Dominical no ejecutivo

- (ii) Una **Comisión de Nombramientos y Retribuciones**, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación correspondiente, compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros, nombrados por el Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, uno de los cuales, al menos, deberá ser consejero independiente. El Presidente de la Comisión será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella.

Al menos, uno de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá conocimientos y experiencia en materia de política de remuneración.

Entre las competencias de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estarán, como mínimo, las siguientes:

- (a) evaluar las competencias, conocimientos y experiencia que deben concurrir en los miembros del Consejo y el tiempo de dedicación preciso que puedan desempeñar correctamente su contenido;
- (b) elevar al Consejo las propuestas de nombramiento, reelección o separación de Consejeros Independientes para que este proceda a designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta General, e informar sobre los nombramientos, reelecciones o separaciones de los restantes Consejeros;
- (c) informar el nombramiento del Presidente, Vicepresidentes, Secretario y Vicesecretario o Vicesecretarios del Consejo de Administración;
- (d) informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género;
- (e) considerar las sugerencias que le hagan llegar el Presidente, los miembros del Consejo, los directivos o los accionistas de la Sociedad;
- (f) proponer al Consejo (i) el sistema y la cuantía de las retribuciones anuales de los Consejeros, (ii) la retribución individual de los Consejeros ejecutivos y de las demás condiciones de sus contratos y (iii) la política de retribución de los miembros del equipo directivo;
- (g) analizar, formular y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su adecuación y sus rendimientos, proponiendo su modificación o actualización;
- (h) velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad;

- (j) asistir al Consejo en la elaboración del informe sobre la política de retribuciones de los Consejeros y elevar al Consejo cualesquiera otros informes sobre retribuciones previstos en el presente Reglamento; y
- (k) Cualesquiera otras que le sean atribuidas en virtud del Reglamento del Consejo de Administración y de la ley y demás normativa aplicable a la Sociedad.

La composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es la siguiente:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Laurence Gary Rapp	Presidente	7 de junio de 2018	Dominical no ejecutivo
Jorge Morán	Vocal	7 de junio de 2018	Independiente no ejecutivo
Nigel George Payne	Vocal	17 de julio de 2018	Dominical no ejecutivo

## 6. Otros asesores o expertos independientes

La sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión, comprobación y validación de la información financiera:

- *Audidores de Cuentas Externo:* Las Cuentas Anuales de la Sociedad son revisadas por un experto independiente, que emite el correspondiente Informe de Auditoría.
- *Asesores Legales:* La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de los expertos independientes, en materia mercantil, societaria, inmobiliaria, laboral y fiscal.
- *Asesores Laborales:* La Sociedad cuenta con una Gestoría para la realización de las nóminas del personal existente.

## **7. Conclusión**

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por el MAB a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.