

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO  
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES  
ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN  
EL MERCADO INMOBILIARIO (“MAB-SOCIMI”)

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

**ENERO DE 2019**

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo II de la Circular MAB 4/2018 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido (en adelante el “**Documento de Ampliación**”).

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en el artículo quinto, apartados A y B de la Circular del MAB 16/2016 sobre el Asesor Registrado,

## **DECLARA**

**Primero.** Que ha asistido y colaborado con Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**Castellana**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 4/2018 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

**Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

**Tercero.** Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....</b>	<b>1</b>
1.1.	Documento Informativo de Incorporación.....	1
1.2.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....	1
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora .....	1
<b>2.</b>	<b>ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....</b>	<b>4</b>
2.1	Finalidad de la ampliación de capital.....	4
2.2	Información pública disponible .....	13
2.3	Información financiera .....	13
2.4	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.....	13
2.5	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.....	16
2.6	Declaración sobre el capital circulante .....	17
2.7	Factores de riesgo .....	17
<b>3</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....</b>	<b>19</b>
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital .....	19
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital .....	20
3.3	Intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	20

3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.....	21
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI .....	21
<b>4</b>	<b>OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS .....</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....</b>	<b>25</b>
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor .....	25
5.2	Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor .....	25
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.....	26
<b>ANEXO I</b>	<b>Informe elaborado por el Consejo de Administración de Castellana Properties SOCIMI, S.A.....</b>	<b>27</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>Informe de experto independiente en relación con la ampliación de capital de Castellana Properties SOCIMI, S.A.....</b>	<b>28</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 de Castellana Properties SOCIMI, S.A..</b>	<b>29</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>Cuentas Anuales consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2018 de Castellana Properties SOCIMI, S.A. ....</b>	<b>30</b>

## **1. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

### **1.1. Documento Informativo de Incorporación**

Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “Castellana”, la “Sociedad”, la “Compañía” o el “Emisor”) preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 25 de julio de 2018, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante “DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del MAB 9/2017, sustituida por la Circular 2/2018, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.castellanasocimi.es>), así como en la página web del MAB ([https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2018/07/05360\\_Folleto\\_20180720.pdf](https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2018/07/05360_Folleto_20180720.pdf)), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a las Sociedad y a su negocio.

### **1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante**

D. Alfonso Brunet Morales-Arce, en nombre y representación de la Sociedad, como Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado el 15 de noviembre de 2018, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante “DAR”), cuyo formato se ajusta al Anexo II de la Circular del MAB 4/2018 sobre requisitos y procedimientos aplicables en los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

D. Alfonso Brunet Morales-Arce, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

### **1.3. Identificación completa de la entidad emisora**

Castellana Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, Glorieta de Rubén Darío, número 3, 1ª planta derecha, 28010 de Madrid y con N.I.F. A-87293015.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación “Vinemont Investment, S.A.” con domicilio social en la calle Ayala, número 66 de Madrid, por medio de escritura elevada a público

el día 19 de mayo de 2015 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 1717 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 33483, Libro 0, Folio 61, Sección 8, Hoja M 602735, Inscripción 1ª y fecha 25 de mayo de 2015.

El día 25 de noviembre de 2015, el accionista único de la Sociedad tomó la decisión de modificar el domicilio social de la Sociedad a la calle Alcalá, número 61, 3ª planta, 28014 de Madrid. También modificó el artículo 2 de los Estatutos Sociales, referido al objeto social de la Sociedad y aprobó un texto refundido de los Estatutos Sociales e incluyó los nuevos artículos, 4bis y 13, con la finalidad de incorporar a los requisitos exigidos para la solicitud de acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación a partir del 1 de enero de 2016, estos acuerdos fueron elevados a público por medio de escritura otorgada el día 25 de noviembre de 2015 ante el Notario de Madrid, D. José Luis Martínez-Gil Vich, bajo el número 2.774 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 10 de diciembre de 2015, Tomo 33.483, Libro 0, Folio 64, Sección 8, Hoja M 602735, Inscripción 4ª.

Posteriormente, con fecha 27 de mayo de 2016, y con el objetivo igualmente de adaptar los Estatutos Sociales al régimen fiscal especial de SOCIMIs, la Sociedad modificó el artículo 35 (aplicación del resultado), y adicionalmente, modificó su denominación social a la actual “Castellana Properties SOCIMI, S.A.” por medio de escritura otorgada el día 30 de mayo de 2016 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez Plaza, bajo el número 1.563 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 4 de agosto de 2016, Tomo 33.483, Libro 0, Folio 69, Sección 8, Hoja M 602735, Inscripción 5ª.

El objeto social de Castellana está indicado en el artículo 2º de sus estatutos sociales (en adelante los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante la “**Ley de SOCIMIs**”), es el siguiente:

**“ARTÍCULO 2º.- Objeto Social –**

*La Sociedad tiene por objeto social, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:*

- (a) *la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento o la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;*
- (b) *la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*

- (c) *la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal a estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la "Ley de SOCIMIs");*
- (d) *la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

*Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Entre estas, podrán desarrollarse las siguientes:*

- (a) *En general, la suscripción, adquisición derivativa, tenencia, disfrute, administración enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales, excepto aquellas actividades sometidas a legislación especial; y*
- (b) *La gestión y administración de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales, de conformidad con lo previsto en el artículo 107 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y las disposiciones que la desarrollen, sustituyan o modifiquen.*

*Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.*

*Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.”*

## **2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

### **2.1 Finalidad de la ampliación de capital**

#### **Introducción**

---

El Consejo de Administración de Castellana llegó a un acuerdo con los Administradores de Morzal Property Iberia, S.L.” (en adelante “**Morzal**” o la “**Sociedad Aportante**”), para adquirir el 100% de las acciones de dicha sociedad a través de una ampliación de capital no dineraria de Castellana. La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 27 de noviembre de 2018 acordó aumentar el capital social en 39.000.000 euros mediante la emisión de 39.000.000 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán 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 ascenderá a 234.000.000 euros, de los cuales, 39.000.000 euros corresponden al capital social y 195.000.000 euros a prima de emisión.

#### **Finalidad de la ampliación de capital**

---

La finalidad del aumento de capital propuesto es la adquisición de una sociedad que cuenta con cuatro centros comerciales. En este sentido, analizados los activos de Morzal, el Consejo de Administración de Castellana considera que la tipología de activos, los arrendatarios y las rentas de alquiler encajan perfectamente dentro de los objetivos de la compañía y su estrategia explicada en el apartado 2.7 del DIIM.

Además, la operación instrumentada a través de una ampliación de capital no dineraria, permite la racionalización de los recursos y la diversificación de los riesgos financieros.

El aumento de capital no dinerario con aportación de acciones, permitirá la integración de la mercantil Morzal, como filial de Castellana adaptada al régimen de subSOCIMI, en cumplimiento de los requisitos que establece la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Como consecuencia de la ampliación de capital, los accionistas de Morzal recibirán acciones de Castellana en la proporción establecida por la ecuación de canje explicada en el siguiente epígrafe del presente Documento de Ampliación Reducido.

Castellana es una sociedad cuyas acciones están admitidas a negociación en el MAB, acogida al régimen especial de SOCIMI, regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que ostenta la titularidad de activos inmobiliarios por un valor bruto de 406,3 millones de euros a 30 de septiembre de 2018).

A fecha del presente Documento la cartera de activos de Castellana está compuesta por quince inmuebles cuya superficie bruta alquilable total asciende a 197.322 metros cuadrados. La cartera

de activos está compuesta por dos edificios de oficinas directamente en propiedad, once parques de medianas y dos centros comerciales gestionados mediante 13 SPVs.

El ratio de ocupación de los inmuebles a 30 de septiembre de 2018 era del 98,2%, toda la cartera de activos de la Sociedad está destinada al alquiler. La Sociedad a 30 de septiembre de 2018 tenía un ratio de endeudamiento Loan To Value (definido como el cociente de la deuda financiera neta del Grupo a coste amortizado entre el valor de los activos y en adelante “LTV”) del 41%.

Morzal, por su parte, es una sociedad mercantil con domicilio social en la Glorieta de Rubén Darío, 3, 1ª planta derecha, 28010, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 37.517, Inscripción 1, folio 75, hoja M-668.777, y provista con número de identificación fiscal B-88073085. Es una sociedad limitada dedicada a la actividad inmobiliaria de alquiler, que posee una cartera de 4 centros comerciales: (i) centro comercial el Faro, situado en la ciudad de Badajoz, (ii) centro comercial Vallsur, situado en la ciudad de Valladolid, (iii) centro comercial Bahía Sur, situado en la localidad de San Fernando (Cádiz), y (iv) centro comercial los Arcos, situado en la ciudad de Sevilla. Los centros comerciales de Morzal están valorados a 6 de junio de 2018 en 481,3 millones de euros y a 30 de septiembre de 2018 en 491,7 millones de euros.

Tras la operación proyectada, la cual se describe en detalle en el “Informe formulado por el Consejo de Administración de Castellana”, adjunto en el Anexo I del presente Documento de Ampliación Reducido, Castellana gestionará una cartera de activos inmobiliarios con un valor bruto de 898 millones de euros, con una cifra de negocios estimada de 37.709 miles euros a cierre del ejercicio 2019 y una distribución geográfica y clientes más diversificada. La integración de Morzal supone para Castellana un incremento de sus activos brutos de un 121%, y la deuda con entidades bancarias asciende tras la operación a un importe total de 444.3 millones de euros.

Por su parte, los actuales accionistas de Morzal pasarán a formar parte de un vehículo de mayor tamaño, que negocia en un sistema multilateral de negociación, con un menor riesgo debido a la diversificación geográfica y de clientes y el acceso a una plataforma de crecimiento más robusta. Desde el punto de vista de liquidez y negociabilidad de las acciones, las ventajas para los accionistas de Morzal se concretarán en su entrada en una sociedad que cotiza en el MAB.

A continuación, detallamos a los accionistas de Morzal:

- 1) Morze European Real Estate Ventures (en adelante, “**MEREV**”), sociedad de responsabilidad limitada (société à responsabilité limitée) válidamente constituida y vigente de acuerdo con las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo, con domicilio social en 58, rue Charles Martel, L-2134 Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo con el número B-226129 y con N.I.F. español número N0186530B, propietaria de 13.333.333 participaciones sociales, representativas del 34,2% del capital social de Morzal.

MEREV es un vehículo de inversión con domicilio en Luxemburgo en el que participan más de veinte inversores internacionales de diversas nacionalidades.

- 2) Vukile Property Fund Limited, (en adelante “**Vukile**”), accionista mayoritario de Castellana con una participación del 97,4% a fecha del Documento Informativo de Incorporación, es sociedad constituida e inscrita conforme a las leyes de Sudáfrica, con domicilio social en One-on-Ninth Building, ground floor, corner Glenhove Rd and 9th Street - Melrose Estate, Johannesburgo, Sudáfrica e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 2002/027194/06 y con N.I.F. español número N-3.881.057-H, propietaria de 19.833.334 participaciones sociales, representativas del 50,9% del capital social de Morzal.
  
- 3) Westbrooke Yield Plus, S.à r.l. (en adelante, “**Westbrooke**”), sociedad de responsabilidad limitada (société à responsabilité limitée) válidamente constituida y vigente de acuerdo con las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo, con domicilio social en 3A, Val Ste Croix, L-1371 Luxemburgo, e inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo (Registre du Commerce et des Sociétés) con el número B-218033226129 y con N.I.F. español número N0186535A, propietaria de 5.833.333 participaciones sociales, representativas del 14,9% del capital social de Morzal.

Westbrooke es un vehículo de inversión con domicilio en Luxemburgo en el que participan diversos vehículos e inversores internacionales promovidos por la gestora de fondos sudafricana Wsetbrooke Alternative Asset Management.

Los bienes objeto de aportación no dineraria a favor de Castellana son 39.000.000 acciones, representativas del 100% del capital social de Morzal de un 1 euro de valor nominal cada una de las acciones.

### **Valoración de la aportación y ampliación de capital de Castellana**

---

El valor asignado por el Consejo de Administración de Castellana a los bienes objeto de la aportación asciende a un importe total de 234.000.000 euros, atendiendo al valor de los activos (490.000.000 euros) y pasivos (256.000.0000 euros) contenidos en el balance de Morzal a fecha de 31 de agosto de 2018 y a la valoración de los centros comerciales propiedad de la misma, de fecha 6 de junio de 2018, incluyendo el coste de adquisición, teniendo en cuenta a estos efectos tanto el precio de compra como los gastos y costes inherentes a la propia adquisición.

Colliers International Spain, S.L. (en adelante “**Colliers**”) realizó una tasación bajo metodología “RICS Valuation Standards” de los cuatro centros comerciales de Morzal a 6 de junio de 2018 por un valor bruto (Gross Asset Value) de 481,3 millones de euros.

Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2018, Colliers valoró de nuevo los cuatro centros comerciales de Morzal por importe de 491,7 millones de euros y los centros comerciales de Castellana por importe de 406,3 millones de euros.

Como contraprestación por la Aportación, Castellana llevará a cabo un aumento de capital por importe nominal de 39.000.000 euros, mediante la emisión de igual número de nuevas acciones

nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 5 euros por acción, equivalente a una prima de emisión total de 195.000.000 euros. En consecuencia, considerando valor nominal y prima de emisión, la ampliación de capital se realizará por un importe total de 234.000.000 euros.

Para dicho cálculo se ha partido del informe de valoración de los activos de Morzal realizado por el experto independiente Colliers a 6 de junio de 2018. El valor de los activos corresponde al obtenido por el método de actualización de los flujos de caja derivados de las hipótesis establecidas en los contratos de arrendamiento en vigor actualizadas a una tasa de entre el 8% y 9% más el valor actualizado de reversión del inmueble a la finalización del contrato de arrendamiento teniendo en cuenta la depreciación física del bien debida al tiempo transcurrido.

Tomando en consideración el rango de valores contenido en el informe de experto independiente realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, de fecha 20 de septiembre de 2018 y de acuerdo con el valor atribuido a la totalidad de las acciones de Morzal, de 234.000.000 euros, según el informe realizado por el Consejo de Administración de la Compañía de fecha 1 de agosto de 2018, el valor unitario de cada una de esas 39 millones de acciones de Morzal resulta de 6 euros.

Conforme a los valores anteriores, el tipo de canje es de una acción de Castellana por cada acción de Morzal.

De acuerdo con lo anterior, los socios de Morzal tendrán derecho a percibir 39.000.000 acciones de Castellana, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas con una prima de emisión de 5 euros por acción, representativas aproximadamente de un 53,4% del capital social de Castellana tras la incorporación, mientras que los accionistas actuales de Castellana serán titulares de 33.967.703 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de forma conjunta, lo que representa aproximadamente el 46,6% del capital social. Tras la ampliación de capital, el valor de mercado de la Sociedad tomando el precio al que la acción cotizaba el día 18 de enero de 2019 (6,5 €/acción) asciende a 474.290.070 euros.

Por tanto, Castellana lleva a cabo la presente ampliación de capital por un importe de 234.000.000 euros para atender el canje de las acciones explicado. La identidad de los aportantes y su aportación se detalla en el “Informe elaborado por el Consejo de Administración de Castellana” que se adjunta en el Anexo I del presente Documento de Ampliación Reducido.

Castellana, tras la ampliación de capital, cuenta con 41 accionistas directos, tres de ellos con una participación directa superior al 5% del capital social, las cuales se detallan a continuación:

Accionistas directos	Pre-ampliación de C.S. (*)	Nuevas acciones	Post- ampliación de C.S.	% part.
Vukile Property Fund Limited	33.082.961	19.833.334	52.916.295	72,52%
Morze European Real Estate Ventures	-	13.333.333	13.333.333	18,27%
Westbrooke Yield Plus, S.à r.l.	-	5.833.333	5.833.333	7,99%
Minoritarios	838.822		838.822	1,15%
Autocartera	45.920	-	45.920	0,06%
<b>Total</b>	<b>33.967.703</b>	<b>39.000.000</b>	<b>72.967.703</b>	<b>100%</b>

(\*) Partiendo del accionariado de la Sociedad a 18 de enero de 2019

Adicionalmente, una persona jurídica tiene una participación indirecta en el capital social de la Sociedad superior al 5% a través de Morze European Real Estate Ventures, de acuerdo con el siguiente detalle:

Accionistas	% part. en MEREV	% part. en Castellana
<b>Lava Capital Partners Limited</b>	<b>63%</b>	<b>11,59%</b>

Por último, destacamos que hay un administrador, don Adam Lee Morze, que tiene una participación igual o superior al 1% de la Sociedad de forma directa e indirecta (don Adam Lee Morze ostenta una participación del 25% en la sociedad Lava Capital Partners Limited y una participación del 51% en la Sociedad Diversified Real Estate Asset Management, S.L.):

Consejero	%
Part.directa	0,44%
Part. indirecta	2,92%
<b>% part. Total</b>	<b>3,36%</b>

### Descripción de los activos que componen la cartera de Morzal

A 6 de junio de 2018, la cartera de activos de Morzal está compuesta por cuatro centros comerciales cuyas principales características se detallan a continuación:

Centro comercial	Ubicación	Tamaño (m²)	Ratio de ocupación	Valoración (€) (*)
Bahía Sur	Cádiz	24.760	98,1%	118.800.000
El Faro	Badajoz	43.423	97,6%	157.400.000
Vallsur	Valladolid	35.211	97,1%	93.100.000
Los Arcos	Sevilla	17.906	94,3%	112.000.000
<b>Total</b>		<b>121.300</b>	<b>96,78%</b>	<b>481.300.000</b>

(\*) No se incluyen los costes de adquisición

Centro comercial El Faro, situado en la ciudad de Badajoz



El centro comercial está situado en la Avenida de Elvas sin número, código postal 06006, Badajoz. El activo está bien comunicado debido a su proximidad a la A-5 y a su ubicación en una zona fronteriza clave con Portugal.

El centro comercial fue inaugurado en 2012 y forma parte de la principal zona comercial de la zona. Cuenta con una superficie bruta alquilable (SBA) de 66.422 m<sup>2</sup>, de los cuales 43.423 m<sup>2</sup> son propiedad de Morzal (ni Hipercor ni El Corte Inglés Opportunities son propiedad de Morzal).

El activo cuenta con aproximadamente 2.671 plazas de aparcamiento, distribuidas en dos espacios; exterior y subterráneo.

Los principales inquilinos son Inditex, H&M, Zara y Primark. También hay algunas tiendas grandes como Media Markt, Espacio Casa, incluyendo varios restaurantes como Muerde La Pasta, TGB, Lizarran y Burger King.

El vencimiento medio de los contratos a partir del 6 de junio de 2018 es de 5,0 años (3,5 años si se tiene en cuenta la posibilidad de vencimiento anticipado). La renta media mensual asciende a 16,63 euros por metro cuadrado.

Entre los espacios comerciales que suponen competencia en el entorno destaca el centro comercial Ruta de la Plata en Cáceres y el parque comercial San Roque en Badajoz.

El valor de mercado del inmueble a 6 de junio de 2018 ascendía 157,4 millones de euros y a 30 de septiembre a 161,5 millones de euros.

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 30 de septiembre de 2018 ascendía a 84,5 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 97,6%.

Adicionalmente, Morzal es propietaria del 16% de una parcela residencial anexa al centro comercial cuya superficie asciende a 40.000 m<sup>2</sup>.

Centro comercial Vallsur, situado en la ciudad de Valladolid



El centro comercial está situado en el Paseo de Zorrilla sin número, código postal 47008, Valladolid, España.

El centro comercial fue inaugurado en 1998 y fue totalmente reformado en 2013. Cuenta con una superficie bruta alquilable (SBA) de 35.769 m<sup>2</sup>, de los cuales 35.211 m<sup>2</sup> son propiedad de Morzal.

La propiedad se distribuye en 4 plantas desde el sótano, primero, segundo y tercero. El Centro tiene forma rectangular y el eje principal va desde la Plaza de Simancas a la Plaza de Zorrilla. El centro está bien mantenido y ofrece un buen diseño y distribución. Se puede acceder al centro a través de las áreas de estacionamiento o desde 3 entradas principales ubicadas en Paseo de Zorrilla, Plaza de Simancas y Avenida de Zamora.

El activo cuenta con aproximadamente 1.850 plazas de aparcamiento, distribuidas en dos espacios; exterior y subterráneo.

Los principales inquilinos son Carrefour, Inditex Group, New Yorker, Primor y un complejo de cine recientemente reformado operado por Yelmo.

El vencimiento medio de los contratos a partir del 6 de junio de 2018 es de 4,1 años (2,4 años si se tiene en cuenta la posibilidad de vencimiento anticipado). La renta media mensual asciende a 14,17 euros por metro cuadrado.

Entre los espacios comerciales que suponen competencia en el entorno destaca el centro comercial Río Shopping en Valladolid.

El valor de mercado del inmueble a 6 de junio de 2018 ascendía 93,1 millones de euros y a 30 de septiembre a 96,4 millones de euros.

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 30 de septiembre de 2018 ascendía a 48,4 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 97,1%.

Centro comercial Bahía Sur, situado en la localidad de San Fernando (Cádiz)



El centro comercial está situado en la Avenida Caño Herrera s/n, código postal 11100, San Fernando, Cádiz.

El centro comercial fue inaugurado en 1992 y remodelado en los años 2004 a 2014. Cuenta con una superficie bruta alquilable (SBA) de 56.500 m<sup>2</sup> distribuidos en una planta, de los cuales 24.760 m<sup>2</sup> son propiedad de Morzal.

El activo cuenta con aproximadamente 2.818 plazas de aparcamiento, distribuidas en dos espacios; exterior y primera planta.

Los principales inquilinos en lo que respecta a moda son el Grupo Inditex, El Corte Inglés, H&M, Womens Secret, Mango, Disney y Sprinter, y en lo que respecta a restauración destacan La Tagliatella, Burger King, y Fosters Hollywood.

El vencimiento medio de los contratos a partir del 6 de junio de 2018 es de 3,8 años (2,7 años si se tiene en cuenta la posibilidad de vencimiento anticipado). La renta media mensual asciende a 25,36 euros por metro cuadrado.

Entre los espacios comerciales que suponen competencia en el entorno destacan los centros comerciales San Fernando Plaza y el Puerta de Chiclana.

El valor de mercado del inmueble a 6 de junio de 2018 ascendía 118,8 millones de euros y a 30 de septiembre a 119,5 millones de euros.

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 30 de septiembre de 2018 ascendía a 64,5 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 98,1%.

Centro comercial Los Arcos, situado en la ciudad de Sevilla.



El centro comercial está situado en la Avenida de Andalucía s/n, código postal 41007, Sevilla.

El centro comercial fue inaugurado en 1992 y fue reformado en los años 2013 y 2016. Cuenta con una superficie bruta alquilable (SBA) de 43.500 m<sup>2</sup> distribuidos en tres plantas, de los cuales 17.906 m<sup>2</sup> son propiedad de Morzal.

El activo cuenta con aproximadamente 1.800 plazas de aparcamiento, distribuidas en dos espacios; exterior y subterráneo.

Los principales inquilinos son el grupo Inditex, Kiabi, Toys R Us, Sfera, Springfield y McDonalds.

El vencimiento medio de los contratos a partir del 6 de junio de 2018 es de 4,3 años (1,9 años si se tiene en cuenta la posibilidad de vencimiento anticipado). La renta media mensual asciende a 32,28 euros por metro cuadrado y las rentas variarían en función del IPC.

Entre los espacios comerciales que suponen competencia en el entorno destacan los centros comerciales Nervión Plaza y Plaza de Armas.

El valor de mercado del inmueble a 6 de junio de 2018 ascendía 112 millones de euros y a 30 de septiembre a 114,3 millones de euros.

La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 30 de septiembre de 2018 ascendía a 58,6 millones de euros y el ratio de ocupación del inmueble era del 94,3%.

Adicionalmente, Morzal es propietaria de una opción de compra sobre un suelo anexo al centro comercial cuya superficie edificable asciende a 20.572 m<sup>2</sup>.

## **2.2 Información pública disponible**

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 6/2018 sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, se declara que toda la información financiera periódica y relevante desde su incorporación al MAB, está disponible en la página web de la Sociedad (<https://www.castellanasocimi.es/>), así como en la página web del MAB ([https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2018/07/05360\\_Folleto\\_20180720.pdf](https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2018/07/05360_Folleto_20180720.pdf)) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular MAB 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de Castellana Properties SOCIMI, S.A.

## **2.3 Información financiera**

De conformidad con la Circular MAB 6/2018, con fecha 23 de julio de 2018 se publicó el Documento de Incorporación, las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad del periodo de 3 meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de marzo de 2018 y el Informe de Gestión del ejercicio 2018 junto con el correspondiente informe de auditoría independiente. El informe de auditoría se presentó sin salvedades. Dicha información financiera ha sido elaborada de forma consistente con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo.

Las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2018 han sido auditadas por Grant Thornton, S.L.P. (en adelante “**Grant Thornton**”).

## **2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación**

La última información financiera publicada por la Compañía se corresponde con los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018, las cuales fueron publicadas el pasado 15 de noviembre de 2018 y han sido adjuntadas en el Anexo IV. Las últimas cuentas anuales publicadas por la Compañía se corresponden con las del ejercicio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2018, las cuales se han descrito en el apartado 2.3 del presente Documento de Ampliación Reducido y han sido adjuntadas en el Anexo IV.

### Cuenta de resultados de Castellana a 30 de septiembre de 2018

---

€ miles	Importe
Importe neto de la cifra de negocios	13.404
Gastos de personal	-1.100
Otros gastos de explotación	-3.332
Var. valor razonable de inv. Inmobiliarias	12.095
Otros resultados	77
<b>Resultado de explotación</b>	<b>21.144</b>
Ingresos financieros	-
Gastos financieros	-2.732
<b>Resultado financiero</b>	<b>-2.732</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>18.412</b>
Impuesto sobre beneficios	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>18.412</b>

### Cuenta de resultados de Morzal a 30 de septiembre de 2018

---

A modo informativo, a continuación, se detalla la cuenta de resultados a 30 de septiembre de 2018 de Morzal. Dicha información financiera ha sido formulada bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), obtenida de los registros contables de la compañía. La cuenta de resultados de Morzal no ha sido sometida a procedimientos de auditoría ni revisión.

€ miles	Importe
Importe neto de la cifra de negocios	6.193
Gastos de personal	-
Otros gastos de explotación	-1.732
Var. valor razonable de inv. Inmobiliarias	13.447
Otros resultados	5
<b>Resultado de explotación</b>	<b>17.913</b>
Ingresos financieros	-
Gastos financieros	-1.839
<b>Resultado financiero</b>	<b>-1.839</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>16.074</b>
Impuesto sobre beneficios	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>16.074</b>

*Importe neto de la cifra de negocios:*

Destacar que, aunque la cuenta de resultados de Morzal corresponde al periodo comprendido entre el 6 de abril de 2018 (fecha de constitución) y el 30 de septiembre de 2018, la actividad real de la compañía comenzó el 31 de julio de 2018, fecha de adquisición de los cuatro centros comerciales.

*Gastos financieros:*

Con fecha 27 de septiembre de 2018, Morzal formalizó un préstamo por importe de 256 millones de euros, con la entidad Aareal Bank AG.

El préstamo cuenta con la garantía de, entre otras, la pignoración de sus participaciones y el otorgamiento de hipoteca sobre los centros comerciales "El Faro", "Bahía Sur", "Los Arcos" y "Vallsur".

Las obligaciones financieras son:

- Ratio NYoD: se calculará como el ratio entre los ingresos operativos netos y el principal pendiente y deberá ser igual o superior al 8%. A 30 de septiembre de 2018 el ratio NYoD ascendía a 10,23%.
- Ratio LTV: en cada momento el cociente entre el importe del préstamo pendiente de amortización y el valor de los inmuebles. El Ratio LTV no deberá superar el 65%. A 30 de septiembre de 2018 el ratio LTV ascendía a 52,06%.

El cálculo de los ratios financieros se realizará con carácter trimestral, a la fecha de finalización de cada trimestre.

El préstamo tiene un vencimiento de 7 años debiendo amortizarse en su totalidad el 27 de septiembre de 2025. El tipo de interés es del 1,6% para el primer periodo de interés (que finalizó el 14 de diciembre de 2018), y de un 1,78% para los periodos de interés restantes hasta el 27 de septiembre de 2023. A partir del 27 de septiembre de 2023, la acreditada podrá elegir entre un tipo fijo o un tipo variable.

La estructura de garantías es la siguiente:

- Hipoteca de primer rango sobre cada uno de los centros comerciales.
- Prenda de primer rango sobre todas las cuentas bancarias de la acreditada.
- Prendas de primer rango sobre derechos de crédito titularidad de la acreditada.
- Prenda de primer rango sobre la totalidad de las participaciones en las que se divide el capital social de la acreditada.
- Poderes irrevocables a favor del agente.
- Contrato de gestión de inmuebles.

Aareal Bank AG podrá ejecutar cualquiera de las garantías por el orden que estimen adecuado.

## 2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento

Con ocasión de la incorporación al MAB de Castellana en julio de 2018, la Sociedad publicó en el DIIM las previsiones correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios de 2019 y 2020. Dichas previsiones fueron aprobadas por el Consejo de Administración del 5 de julio de 2018.

El Consejo de Administración de Castellana celebrado el 15 de noviembre de 2018, aprobó la actualización del Plan de Negocio de la Compañía, teniendo en consideración el aumento de capital no dinerario y la integración de la sociedad Morzal

Dichas previsiones para los ejercicios 2019 y 2020 fueron publicadas mediante hecho relevante el pasado 30 de noviembre de 2018 y sustituyen a las publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB.

A continuación, se detalla el grado de cumplimiento de dichas previsiones comparándolas con la cuenta de resultados de los Estados Financieros Intermedios sometidos a revisión limitada publicados el pasado 15 de noviembre de 2018 los cuales se adjuntan en el Anexo III del presente Documento de Ampliación Reducido.

€ miles	30/09/2018	mar-2019 E	mar-2020 E	% grado cumpl. 2019 E
Importe neto de la cifra de negocios	13.404	37.709	58.778	36%
Gastos de personal	-1.100	-2.915	-3.109	38%
Otros gastos de explotación	-3.332	-7.000	-8.652	48%
Var. valor razonable de inv. Inmobiliarias	12.095	12.095	-	100%
Otros resultados	77			
<b>Resultado de explotación</b>	<b>21.144</b>	<b>39.889</b>	<b>47.017</b>	<b>53%</b>
Ingresos financieros		-	-	
Gastos financieros	-2.732	-7.239	-11.998	38%
<b>Resultado financiero</b>	<b>-2.732</b>	<b>-7.239</b>	<b>-11.998</b>	<b>38%</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>18.412</b>	<b>32.650</b>	<b>35.019</b>	<b>56%</b>
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>18.412</b>	<b>32.650</b>	<b>35.019</b>	<b>56%</b>

La Sociedad considera que, tras la incorporación de Morzal con efectos 1 de diciembre de 2018, Castellana podrá cumplir con las previsiones.

## 2.6 Declaración sobre el capital circulante

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 4/2018, al no haber transcurrido más de doce meses desde la declaración sobre el capital circulante, recogida en el apartado 2.20 del DIIM, no se hace declaración alguna al respecto puesto que se considera que las conclusiones expuestas en el DIIM de julio de 2018 siguen siendo válidas.

## 2.7 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de julio de 2018. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación, se indican los factores de riesgo más relevantes:

### *Influencia actual de Vukile Property Fund*

Tras la ampliación de capital, la Sociedad se encuentra controlada al 72,52% por Vukile, REIT sudafricana cotizada en la Bolsa de Johannesburgo (JSE) y en la Bolsa de Namibia, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, como consecuencia de los acuerdos suscritos entre Vukile, Westbrooke y MEREV descritos en el apartado 3.5 del presente documento, Vukile podría incrementar su participación significativamente.

### *Nivel de endeudamiento y riesgo de subida de tipos de interés*

A 30 de septiembre de 2018, la Sociedad y sus sociedades dependientes (en adelante el “**Grupo**”) tenía una deuda con entidades de crédito por un importe total de 188,3 millones de euros y Morzal por importe de 256 millones de euros, devengando intereses variables y fijos. Dicha deuda ha sido contraída para financiar parcialmente las adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios, mediante la concesión de garantías hipotecarias sobre los inmuebles que ya habían sido adquiridos. Existen contratos de cobertura de tipo de interés que eliminan totalmente el riesgo vinculado al mismo durante los próximos 5 años. También existe la obligación del cumplimiento anual de una serie de covenants. A fecha 30 de septiembre de 2018, el ratio Loan to Value sobre la deuda bruta nominal del Grupo más Morzal asciende a 49,5%.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Castellana.

*Riesgos asociados a la valoración*

Para la fijación de la ecuación de canje, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado en consideración el informe de valoración de los activos inmobiliarios de Colliers de fecha de 6 de junio de 2018. En dicho informe de valoración, Colliers ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos del Grupo sería menor y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

*Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad*

A la fecha del presente documento de ampliación todos los activos inmobiliarios propiedad del Grupo, se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que el Grupo incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados del Grupo pasarían a ser de su propiedad.

### 3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

#### 3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital

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.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Castellana, celebrada el 27 de noviembre de 2018, acordó aumentar el capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que seguidamente se detallan (la “**Ampliación de capital**”):

##### Importe de la emisión y acciones que se emitirán:

La Junta General de Accionistas de Castellana acordó aumentar el capital social en 39.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 39.000.000 acciones ordinarias (las “**Nuevas Acciones**”) de un euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta.

Dicha ampliación de capital será desembolsada mediante aportaciones no dinerarias, concretamente, las acciones que se emitirán para materializar la integración de Morzal, en base a la ecuación de canje.

Dicha ecuación de canje se ha calculado de acuerdo con el valor atribuido a la totalidad de las acciones de Morzal, de 234.000.000 euros, según la valoración que se desprende del informe de experto independiente realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., y que resulta coincidente con la valoración realizada por el órgano de administración de la compañía, como se recoge en el informe elaborado por el Consejo de Administración realizado con fecha 1 de agosto de 2018. Por tanto, el valor unitario por acción resulta de 6 euros.

Conforme a los valores anteriores, el tipo de canje es de 1 acción de Castellana por cada acción de Morzal.

De acuerdo con lo anterior, los socios de Morzal tendrán derecho a percibir 1 acción de Castellana, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas con una prima de emisión de 5 euros por acción, representativas aproximadamente de un 53,4% del capital social de Castellana tras la incorporación, mientras que los accionistas actuales de Castellana serán titulares de 33.967.703 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de forma conjunta, lo que representa aproximadamente el 46,6% del capital social. El 18 de enero de 2019, las acciones de la Sociedad cotizaban 6,5 euros por acción, por lo que el valor de mercado de la Sociedad asciende a 474.290.070 euros.

Por tanto, Castellana lleva a cabo la presente ampliación de capital por un importe nominal de 1 euro para atender el canje de las acciones explicado. La identidad de los aportantes y su aportación se detalla en el “Informe elaborado por el Consejo de Administración de Castellana” que se adjunta en el Anexo I del presente Documento de Ampliación Reducido.

Para ello, ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de SEIS (€ 6) (el ‘**Precio de Suscripción**’) de los cuales, un euro (€ 1) se corresponden con el valor nominal de las acciones y cinco euros (€ 5) con la correspondiente prima de emisión.

Capital resultante de la operación:

El capital resultante de Castellana será de SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TRES EUROS (€ 72.967.703), dividido en SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TRES (72.967.703) acciones de UN EURO (€ 1) de valor nominal cada una de ellas.

Incorporación a negociación:

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación Reducido.

**3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital**

No aplica.

**3.3 Intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración**

Dado que el accionista principal de Castellana, Vukile, es a su vez accionista principal de Morzal, ha suscrito un total de 19.833.334 acciones de la ampliación de capital descrita en este documento. Adicionalmente, el accionista y miembro del Consejo de Administración de Castellana don Adam Lee Morze, ha suscrito a través de la sociedad MEREV, 2.114.333 acciones de Castellana.

El accionariado de Castellana tras la ampliación de capital será el siguiente:

Accionistas directos	Pre-ampliación de C.S. (*)	Nuevas acciones	Post- ampliación de C.S.	% part.
Vukile Property Fund Limited	33.082.961	19.833.334	52.916.295	72,52%
Morze European Real Estate Ventures	-	13.333.333	13.333.333	18,27%
Westbrooke Yield Plus, S.à r.l.	-	5.833.333	5.833.333	7,99%
Minoritarios	838.822		838.822	1,15%
Autocartera	45.920	-	45.920	0,06%
<b>Total</b>	<b>33.967.703</b>	<b>39.000.000</b>	<b>72.967.703</b>	<b>100%</b>

(\*) Partiendo del accionariado de la Sociedad a 18 de enero de 2019

### **3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos**

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores.

Las acciones son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

### **3.5 En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI**

Las acciones emitidas en virtud de la ampliación de capital pueden ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

Vukile, Westbrooke, MEREV y los accionistas de ésta última suscribieron el 24 de julio de 2018 un contrato de inversión y de socios en relación con Morzal denominado en inglés "Investment and Shareholders' Agreement in relation to Morzal Property Iberia, S.L.". En virtud de dicho contrato, las partes acordaron la aportación de sus participaciones sociales a Castellana a través del aumento de capital objeto de este DAR. Este contrato de inversión expira el mismo día en que se inscriba el aumento de capital de Castellana en el Registro Mercantil y establece que entren en vigor: (i) un nuevo acuerdo de accionistas entre las mismas partes denominado en inglés "Underwrite Agreement"; y (ii) un segundo acuerdo entre los mismos accionistas, denominado en inglés "Castellana Placement and Share Purchase Agreement", en el que se prevé que, una vez aprobada por la Junta de Accionistas la ampliación de capital y si así lo aprobara el Consejo de Administración de Castellana, se adhiera Castellana como sociedad objeto del acuerdo de socios. El contenido relevante de estos acuerdos se describe a continuación.

Respecto al "Underwrite Agreement", el contrato sujeto a derecho sudafricano fue suscrito por Westbrooke, Vukile y Morzal el 24 de julio de 2018, tal y como el mismo fue modificado el 28 de noviembre de 2018, fecha en la cual Castellana se adhirió al contrato. Dicho contrato prevé:

- a) Un derecho de Westbrooke a requerir a Castellana, no más tarde de junio de 2019, que procure un comprador (que podrá ser el propio Vukile) para las acciones que ostenta

Westbrooke en Castellana a un precio fijado de conformidad con los parámetros establecidos en el contrato que deberá ser de 6,67 euros por acción si la transacción se ejecuta no más tarde del 31 de julio de 2019 (el "Precio Acordado"). Este derecho se denomina en inglés "monetisation right". Si Castellana no ha procurado un comprador para dichas acciones en el plazo de 30 días desde que Westbrooke solicitara ejercitar el derecho, Vukile se compromete a buscar quien las adquiera (dicho comprador podrá ser el propio Vukile) al precio que negocie ("Nuevo precio Acordado"), que no podrá ser superior al Precio Acordado. En el caso de que el Nuevo Precio Acordado sea inferior al Precio Acordado, Vukile se compromete a pagar a Westbrooke la diferencia entre ambos.

- b) Si Westbrooke no ejercita su "monetisation right" antes de junio de 2019, Vukile tendrá derecho a procurar un tercero comprador de las acciones de Castellana titularidad de Westbrooke (que podrá ser el propio Vukile o sus filiales) por el Precio Acordado. En el caso de que el Nuevo Precio Acordado por el que se transmitan las acciones sea inferior al Precio Acordado, Vukile se compromete a pagar a Westbrooke la diferencia entre ambas.
- c) Se regula un derecho de tanteo a favor de Vukile en caso de que Westbrooke quiera disponer en algún momento de todas o parte de sus acciones en Castellana. El precio de adquisición de las acciones en este supuesto, desde el momento en que las acciones coticen, será el más bajo entre (i) el incluido por Westbrooke en la notificación de oferta de sus acciones dirigida a Vukile o (ii) el Precio Acordado. Si Vukile no ejercita su derecho, Westbrooke podrá transmitir sus acciones dentro de los 30 días siguientes a que expire el plazo fijado para que Vukile ejerciera su derecho de tanteo, por un precio no inferior al incluido en la oferta a Vukile.
- d) No obstante lo anterior, el contrato fija un plazo que expira en julio de 2019 durante el cual Westbrooke no podrá disponer o gravar o suscribir acuerdos con dicho fin sobre sus acciones en Castellana, excepto para cumplir con las obligaciones previstas en el propio contrato.
- e) Asimismo, se establece que Westbrooke otorgará un usufructo de los derechos económicos derivados de las acciones de su titularidad en Castellana a favor de Vukile.

En caso de que Vukile incumpliese ciertos compromisos bajo contratos de financiación, durante ese tiempo de inobservancia, cesaría el bloqueo expuesto en el punto d) anterior, el "monetisation right" deviene ejecutable inmediatamente y el derecho de tanteo a favor de Vukile no resultaría aplicable.

Por otra parte, en segundo lugar, el contrato denominado "Castellana Placement and Share Purchase Agreement", es un contrato sujeto a derecho sudafricano suscrito entre MEREV, Vukile, Castellana y RMB (como agente de garantías) el 28 de noviembre de 2018. De acuerdo con este contrato, las partes se comprometen a:

- a) En el caso de que se produzca un incumplimiento conforme a cierto contrato de financiación con RMB o bajo las garantías otorgadas y suscritas a favor de RMB, o se produzca algún incumplimiento de las obligaciones asumidas por Castellana o Morzal,

Castellana actuará como agente de MEREV para procurar la venta de las acciones que éste ostenta en Castellana a terceros (Vukile incluido), por un precio no inferior a 6,5 euros por acción. Una vez que finalmente se encuentre a un posible comprador, las partes se comprometerán a llevar a cabo y adoptar todas las medidas necesarias para ejecutar la compraventa de las acciones, y el precio obtenido por las mismas será abonado directamente en una cuenta titularidad de MEREV abierta en RMB. Si por cualquier motivo, la compra de las acciones no se llega a celebrar, Vukile asumirá la obligación de procurar que uno o más compradores (incluyendo expresamente que uno de ellos pueda ser el mismo Vukile) compren las acciones a un precio fijado a su discreción y que deberá ser pagado como tarde en el plazo máximo fijado en el contrato.

- b) Si MEREV, en cualquier momento, quisiera vender parte o todas de sus acciones de Castellana, se reconoce a favor de Vukile un derecho de adquisición preferente sobre las acciones que MEREV quisiera vender. Para ejercitar dicho derecho de adquisición preferente, se deberán seguir los plazos y el procedimiento previsto en el contrato.
- c) Por último, en virtud de este contrato, MEREV otorga un derecho a Vukile para que éste pueda requerir a MEREV que venda sus acciones en Castellana a uno o más terceros por un precio determinado, que en ningún caso podrá ser inferior al previsto en el contrato. El ejercicio de este derecho podrá ser ejercitado por parte de Vukile, en un determinado plazo, siempre y cuando MEREV haya recibido el pago de tres dividendos. El precio pagado por dichas acciones también será abonado en una cuenta titularidad de RMB.

#### **4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS**

No aplica

## **5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

### **5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor**

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 2 de noviembre de 2017 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad con Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que, a la fecha, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como Asesor Registrado y como Proveedor de Liquidez.

### **5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor**

Colliers International, S.L. con domicilio en calle Velázquez 94, 5º derecha 28006, Madrid con fecha 15 de junio de 2018 ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la sociedad Morzal.

Asimismo, Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. con C.I.F. A80884372 y domicilio en la calle Alcalá 265, edificio 2B Madrid, fue designado por el Registro Mercantil de Madrid para la emisión

del informe de experto independiente en relación con la ampliación de capital de Castellana que se emitió con fecha 20 de septiembre de 2018 (ver Anexo II).

### **5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB**

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación Reducido, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Castellana en relación a la incorporación a negociación de las acciones resultantes de la ampliación de capital en el MAB.

- Ashurst L.L.P., con N.I.F. N0066146B y domicilio en Alcalá, 44, Madrid ha prestado servicios de asesoramiento legal.

**ANEXO I Informe elaborado por el Consejo de Administración de Castellana Properties SOCIMI, S.A.**

## CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### PROPUESTA E INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIÓN NO DINERARIA

El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. (la "**Sociedad**"), a los efectos de cumplir con lo establecido por el artículo 300 de la Ley de Sociedades de Capital, formula la siguiente propuesta e informe sobre aumento de capital mediante aportación no dineraria:

**CUANTÍA DEL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIÓN NO DINERARIA:** Se propone aumentar el capital social de la Sociedad en la cifra de TREINTA Y NUEVE MILLONES DE EUROS (39.000.000 €) mediante la emisión de 39.000.000 acciones de UN (1 €) EURO de valor nominal, que serían suscritas por: (i) 19.833.334 acciones por Vukile Property Fund Limited, (ii) 5.833.333 acciones por Westbrooke Yield Plus S.à r.l., y (iii) 13.333.333 acciones por Morze European Real Estate Ventures. Asimismo, se propone que la ampliación de capital tenga una prima de emisión total de CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (195.000.000 €), lo que equivale a una prima de emisión de CINCO EUROS (5 €) por acción. Se prevé que el total de las acciones emitidas en el aumento y la prima correspondiente a cada una de ellas sean desembolsadas mediante aportación no dineraria, la cual constituye el objeto del presente informe. A efectos aclaratorios, se hace constar que las acciones de la Sociedad están actualmente admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil.

#### 1. NATURALEZA DE LA APORTACIÓN PROYECTADA E IDENTIFICACIÓN DE LOS APORTANTES

El contravalor del aumento por aportación no dineraria consistiría en 39.000.000 participaciones sociales representativas del 100% del capital social de la sociedad Morzal Property Iberia, S.L., domiciliada en Madrid, Glorieta de Rubén Darío, 3, 1º planta derecha, 28010 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo el tomo 37.517, folio 75 y hoja M-668.777, y con N.I.F. número B-88073085.

Las participaciones sociales de Morzal Property Iberia, S.L. son titularidad de los siguientes socios:

- (a) las numeradas de la 1 a la 3.010, ambas inclusive, por **Morze European Real Estate Ventures**, sociedad de responsabilidad limitada (*société à responsabilité limitée*) válidamente constituida y vigente de acuerdo con las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo, con domicilio social en 58, rue Charles Martel, L-2134 Luxemburgo, inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo con el número B-226129 y con N.I.F. español número N0186530B en virtud de escritura pública de compraventa otorgada con fecha 23 de julio de 2018 ante el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles, con el número 2.180 de su orden de protocolo;
- (b) las numeradas de la 3.011 a la 13.333.333, ambas inclusive, por Morze European Real Estate Ventures en virtud de la asunción de las participaciones sociales creadas en el aumento de capital de Morzal Property Iberia, S.L. de fecha 31 de julio de 2018 el cual fue elevado a público en esa misma fecha ante el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles con el número 2351 de orden de protocolo;
- (c) las numeradas de la 13.333.334 a la 33.166.667, ambas inclusive, por **Vukile Property Fund Limited**, sociedad constituida e inscrita conforme a las leyes de Sudáfrica, con domicilio social en One-on-Ninth Building, ground floor, corner Glenhove Rd and 9th Street - Melrose Estate, Johannesburgo, Sudáfrica e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 2002/027194/06 y con N.I.F. español número N-3.881.057-H, en virtud de la asunción de parte de las participaciones

sociales creadas en el aumento de capital de Morzal Property Iberia, S.L. el 31 de julio de 2018 el cual fue elevado a público en esa misma fecha ante el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles con el número 2351 de orden de protocolo;

- (d) las numeradas de la 33.166.668 a la 39.000.000, ambas inclusive, por **Westbrooke Yield Plus, S.à r.l.**, sociedad de responsabilidad limitada (*société à responsabilité limitée*) válidamente constituida y vigente de acuerdo con las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo, con domicilio social en 3A, Val Ste Croix, L-1371 Luxemburgo, e inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo (*Registre du Commerce et des Sociétés*) con el número B-218033226129 y con N.I.F. español número N0186535A, en virtud de la asunción de parte de las participaciones sociales creadas en el aumento de capital de Morzal Property Iberia, S.L. el 31 de julio de 2018 el cual fue elevado a público en esa misma fecha ante el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles con el número 2351 de orden de protocolo.

Las ampliaciones de capital en Morzal Property Iberia, S.L. se encuentran pendientes de inscripción en el Registro Mercantil debido a la reciente fecha de los acuerdos de aumento correspondientes.

## 2. VALORACIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES APORTADAS

Las 39.000.000 participaciones sociales de la sociedad Morzal Property Iberia, S.L. que se aportarían para suscribir el aumento de capital se valoran en su conjunto en DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS (234.000.000 €), es decir, SEIS EUROS (€ 6) euros por participación social.

El Consejo de Administración de la Sociedad justifica dicha valoración atendiendo al valor de los activos y pasivos contenidos en el balance de Morzal Property Iberia, S.L.

Así, Morzal Property Iberia, S.L. adquirió en el día de ayer cuatro centros comerciales: (i) centro comercial el Faro, situado en la ciudad de Badajoz, (ii) centro comercial Vallsur, situado en la ciudad de Valladolid, (iii) centro comercial Bahía Sur, situado en la localidad de San Fernando (Cádiz), y (iv) centro comercial los Arcos, situado en la ciudad de Sevilla. El valor de los activos de la compañía asciende a CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES DE EUROS (490.000.000 €) incluyendo el coste de adquisición de los centros comerciales, teniendo en cuenta a estos efectos tanto el precio de compra como los gastos y costes inherentes a la propia adquisición, y la tesorería actualmente en el balance de la entidad.

Para financiar la adquisición, Morzal Property Iberia, S.L. suscribió un contrato de préstamo por importe de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES DE EUROS (256.000.000 €). El resto del precio, (junto con los gastos inherentes), se financió mediante fondos propios, teniendo estos, en el balance de Morzal Property Iberia, S.L. un importe de DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS (234.000.000 €).

Teniendo en cuenta que, dado que la adquisición por Morzal Property Iberia, S.L. de los activos tuvo lugar en el día de ayer, cabe entender que no se han generado plusvalías latentes. Igualmente no existen activos que pertenezcan a Morzal Property Iberia, S.L. que no provengan de la adquisición de los centros comerciales.

Por tanto, el valor de Morzal Property Iberia, S.L. coincide con su valor teórico, representado por sus fondos propios y es por tanto de DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS (€ 234.000.000), es decir, SEIS EUROS (€ 6) euros por participación social.

## 3. NÚMERO DE ACCIONES QUE SE EMITIRÁN

En el aumento de capital propuesto en el presente informe se emitirían 39.000.000 nuevas acciones, acumulables e indivisibles, de UN (€ 1) EURO de valor nominal. Cada

acción se emitiría por su valor nominal con una prima de emisión de CINCO EUROS (€ 5) euros por acción. Una vez completado el procedimiento administrativo oportuno, dichas acciones cotizarían en el Mercado Alternativo Bursátil.

4. **CUANTÍA DEL AUMENTO DE CAPITAL Y GARANTÍAS PARA LA EFECTIVIDAD DEL AUMENTO**

Como consecuencia de la aportación no dineraria proyectada, la cifra del capital social de la Sociedad aumentaría en TREINTA Y NUEVE MILLONES DE EUROS (€ 39.000.000) y quedaría por tanto fijada en SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TRES EUROS (€ 72.967.703). Por tanto, el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad debería ser modificado para dejarlo con la siguiente redacción:

***"Artículo 6.- Capital social.***

*El capital social es de 72.967.703 Euros, totalmente suscrito y desembolsado, representado por 72.967.703 acciones ordinarias con derecho a voto, nominativas, de una sola clase y serie, de 1 EURO de valor nominal cada una de ellas."*

Debido a la naturaleza de la aportación no dineraria no sería necesario el otorgamiento de garantías en relación con la efectividad del aumento.

5. **ACOGIMIENTO DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL POR APORTACIÓN NO DINERARIA AL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL**

La ampliación de capital suscrita mediante la aportación no dineraria de la totalidad de las participaciones sociales en el capital social de Morzal Property Iberia, S.L. tiene la consideración de canje de valores y se realiza de conformidad con el régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio del domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, régimen fiscal al cual se acogerá la operación. A estos efectos, se efectuará la comunicación prevista en su artículo 89 ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Como consecuencia de la operación, Morzal Property Iberia, S.L. verá cumplido uno de los requisitos previstos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, como es el de la cotización de las acciones, requisito que se verá cumplido al cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil las acciones de la Sociedad siendo esta operación necesaria para la adaptación de la estructura societaria para el acogimiento de Morzal Property Iberia, S.L. al régimen fiscal previsto en la citada Ley. Por tanto, se entiende que la misma se ha realizado con motivos económicos válidos a los efectos de lo establecido en el apartado 2 del artículo 89 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En Madrid, a 1 de agosto de 2018.

**PRESIDENTE Y CONSEJERO**



---

D. Laurence Gary Rapp

**CONSEJERO**



---

D. Michael John Potts

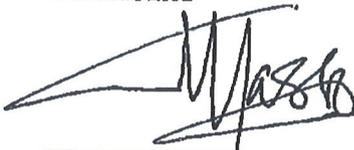
**CONSEJERO**



---

D. Alfonso Brunet Morales-Arce

**CONSEJERO**



---

D. Guillermo Massó López

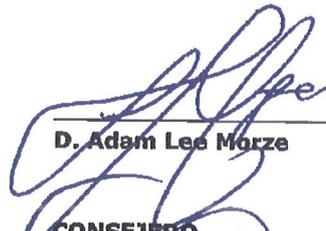
**VICEPRESIDENTE Y CONSEJERO**



---

D. Jorge Morán Sánchez

**CONSEJERO**



---

D. Adam Lee Morze

**CONSEJERO**



---

D. Rubén Pérez Mañillo

**CONSEJERO**



---

D. Nigel George Payne

**ANEXO II Informe de experto independiente en relación con la ampliación de capital de Castellana Properties SOCIMI, S.A.**

# Ampliación de Capital No Dineraria “Castellana Properties Socimi, S.A.”

Septiembre de 2018



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

Glorieta de Rubén Darío, 3 - 1ª Planta derecha

C.P. 28010 Madrid (Madrid)

CIF - A87293015

Madrid, 20 de septiembre de 2018

Con fecha 7 de agosto de 2018 hemos recibido del Ilmo. Registrador Mercantil de Madrid, la designación para actuar como expertos independientes en relación con la ampliación de capital mediante aportación no dineraria solicitada por la empresa CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. según consta en el expediente 555/18.

De acuerdo con dicha solicitud y en virtud de lo establecido en cumplimiento del artículo 67 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**) ha procedido a la elaboración del presente informe sobre las referidas aportaciones no dinerarias, en los términos ya los efectos prevenidos en la Ley de Sociedades de Capital y en el Reglamento del Registro Mercantil.

A continuación, les presentamos el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

## ÍNDICE

<b>1. RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	<b>3</b>
<b>2. OBJETO Y ALCANCE</b> .....	<b>5</b>
2.1. Objeto .....	5
2.2. Alcance - Información dispuesta .....	5
<b>3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD CUYAS PARTICIPACIONES SOCIALES SON APORTADAS</b> .....	<b>8</b>
<b>4. TEORÍA SOBRE VALORACIÓN DE EMPRESAS</b> .....	<b>11</b>
4.1. Métodos de valoración.....	11
4.2. Metodología utilizada .....	12
<b>5. PROCESO DE VALORACIÓN</b> .....	<b>14</b>
5.1. Identificación de los activos y pasivos relevantes.....	14
5.2. Ajustes a valor de mercado .....	15
5.3. Resultado de la valoración .....	16
5.4. Supuesto de distribución de dividendos.....	16
5.5. Consideraciones a tener en cuenta .....	17
<b>6. CONCLUSIÓN</b> .....	<b>19</b>

## Sección 1

### Resumen ejecutivo

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Teoría sobre valoración de empresas
5. Proceso de valoración
6. Conclusión

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se muestra el resultado del informe sobre la ampliación de capital mediante aportación no dineraria, prevista realizar a la sociedad CASTELLANA PROPERTY SOCIMI, S.A., integrada por las Participaciones Sociales que a continuación se describen, según el desarrollo en los epígrafes posteriores:

NAV (31/08/2018)		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto	①	235.379.414,26 €	235.379.414,26 €	235.379.414,26 €
Plusvalías de activos	②	-28.447.631,02 €	-4.382.631,02 €	19.682.368,98 €
Impuestos sobre plusvalías (0%)	③	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plusvalía neta de impuestos		-28.447.631,02 €	-4.382.631,02 €	19.682.368,98 €
<b>Patrimonio ajustado (NAV)</b>	<b>① + ② - ③</b>	<b>206.931.783,24 €</b>	<b>230.996.783,24 €</b>	<b>255.061.783,24 €</b>
Número de acciones		39.000.000	39.000.000	39.000.000
Unitarios		5,31 €/acc.	5,92 €/acc.	6,54 €/acc.

De acuerdo con el alcance, la información utilizada y las distintas metodologías de valoración aplicadas en nuestro trabajo, el resultado de la valoración realizada y teniendo en cuenta los aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo y con el objetivo de cumplir exclusivamente con los requisitos establecidos en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, consideramos que el valor de la aportación no dineraria descrita anteriormente, se corresponde, al menos, con el valor nominal más la prima de emisión de las acciones que CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. tiene previsto emitir como contrapartida, por un importe de 234.000.000 €, correspondiente a 39.000.000 € de ampliación de capital mediante la emisión de 39.000.000 nuevas acciones, de 1 € de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 195.000.000 €, lo que supone 5 € por acción.

## Sección 2

### Objeto y alcance

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Teoría sobre valoración de empresas
5. Proceso de valoración
6. Conclusión

## 2. OBJETO Y ALCANCE

### 2.1. Objeto

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y en los artículos 133, 338 y siguientes del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil (el “Reglamento del Registro Mercantil”) Gesvalt, S.A. ha sido designado como experto independiente para la elaboración del informe sobre la ampliación de capital con aportaciones no dinerarias que CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. tiene intención de realizar, en los términos y a los efectos prevenidos en la Ley de Sociedades de Capital y en el Reglamento del Registro Mercantil.

Dicha ampliación consistirá en la contribución de 39.000.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a las 39.000.000, ambas inclusive, que componen la totalidad del capital social de la sociedad Morzal Property Iberia, S.L. constituida conforme a las leyes españolas y con domicilio social en Madrid, Glorieta de Rubén Darío, 3, C.P. 28010, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, bajo el tomo 37.517, folio 75 y hoja M-668.777 y con NIF número B-88073085 (las “Participaciones Sociales”).

Con la aportación no dineraria de las Participaciones Sociales, se estaría aportando indirectamente a la Sociedad todos los activos y pasivos titularidad de Morzal Property Iberia, S.L. Los únicos activos que ostenta Morzal Property Iberia, S.L. consisten en cuatro centros comerciales denominados (i) Centro Comercial Vallsur, situado en la ciudad de

Valladolid, (ii) Centro Comercial Los Arcos, situado en la ciudad de Sevilla, (iii) Centro Comercial el Faro, situado en la ciudad de Badajoz y (iv) Centro Comercial Bahía Sur, situado en la ciudad de San Fernando (Cádiz).

En el caso de llevarse a cabo el aumento de capital, la emisión y suscripción de las acciones de la sociedad, el capital social de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. se incrementará en 39.000.000 € mediante la emisión de 39.000.000 de acciones de 1 € de valor nominal cada una de ellas. Dicho aumento de capital tendría una prima de emisión total de 195.000.000 € siendo cada acción emitida con una prima de 5€ por acción. Completado el procedimiento administrativo dichas acciones cotizarán en el Mercado Alternativo Bursátil.

El valor conjunto para la aportación no dineraria consistirá en la totalidad de las Participaciones Sociales de 234.000.000 €

### 2.2. Alcance - Información dispuesta

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información, procedente de las fuentes indicadas y considerada fiable:

INFORMACIÓN  
APORTADA POR EL  
PETICIONARIO

- Estados financieros a 31 de agosto de 2018 de Morzal Property iberia, S.L.
- Valores netos contables de inversiones inmobiliarias, a fecha de la valoración.
- Informe de Valor de mercado de los activos de Colliers International, con fecha 15 de junio de 2018.

A su vez, vemos necesario destacar que la labor del presente informe no es fiscalizar el origen de las partidas recogidas en la contabilidad aportada, las cuales son asumidas como dato para el presente trabajo. Por esta razón, las conclusiones adoptadas se encuentran íntimamente ligadas a la veracidad de la información aportada.

OTRA INFORMACIÓN

- Bases de datos e informes recientes de valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales.
- Otra información publicada relativa a magnitudes financieras sectoriales (Bases de datos consultables).
- Bibliografía:
  - o Manuales de valoración de empresas editados por Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas (AECA).
  - o Bibliografía editada para CEVE ® (Instituto Español de Analistas Financieros)
  - o Red Book Ed 2017 (© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS))

## Sección 3 Información de la Sociedad

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Teoría sobre valoración de empresas
5. Proceso de valoración
6. Conclusión

### 3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD CUYAS PARTICIPACIONES SOCIALES SON APORTADAS

- Nombre: Morzal Property Iberia, S.L.

La Sociedad tiene su origen el 6 de abril de 2018. Su objeto social es el siguiente:

#### (A) La sociedad tiene por objeto principal:

(i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(ii) La tenencia de participaciones en el capital de 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.

(iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI.

(iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

8 | Ampliación de capital no dineraria- CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

#### (B) Adicionalmente, la Sociedad podrá asimismo desarrollar las siguientes actividades:

(i) La compra y venta de cualesquiera bienes inmuebles, y la promoción, parcelación, urbanización, arrendamiento y administración de inmuebles de cualquier naturaleza pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación.

(ii) La adquisición, tenencia, disfrute, permuta, venta y administración de valores mobiliarios nacionales o extranjeros así como cualquier tipo de títulos o derechos, tales como las participaciones en sociedades de responsabilidad limitada, que concedan una participación en sociedades, todo ello por cuenta propia y sin actividad de intermediación.

A continuación, se muestra el balance de situación de la sociedad a fecha de valoración (31 de agosto de 2018):

<b>ACTIVO</b>	<b>2018</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>485.682.631,02</b>
Activos	486.047.015,34
Amortización Acumulada	-364.384,32
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>19.975.186,52</b>
Clientes	210.954,84
HP IVA soportado	1.612.835,03
Tesorería	18.151.396,65
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>505.657.817,54</b>

Los activos más importantes de la estructura económica del balance son las inversiones inmobiliarias. Destaca la potencial generación de utilidad a través de dichas inversiones.

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2018</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>235.379.414,26</b>
Capital Social	39.000.000,00
Prima de Asunción	195.000.000,00
Resultado	1.379.414,26
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>12.514.623,17</b>
GASTOS ANTICIPADOS	666,76
Prestamos Socio cp	3.010,00
Acreeedores Varios	923.003,97
Prov. Fras ptes. Recibir	10.945.306,41
HP retenciones y pagos a cta.	3.302,32
HP IVA repercutido	637.933,71
Deudas Empr. Grupo	1.400,00
<b>PASIVO FINANCIERO</b>	<b>257.763.780,11</b>
Fianzas	1.702.792,38
Garantias Adicionales	2.269.398,84
Intereses Deuda	364.088,89
Préstamo LP	253.427.500,00
<b>TOTAL PN Y PASIVO</b>	<b>505.657.817,54</b>

La compañía está fundamentalmente financiada con pasivo no corriente, fundamentalmente formado por préstamos a largo plazo.

## Sección 4

### Teoría sobre la valoración de empresas

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Teoría sobre valoración de empresas
5. Proceso de valoración
6. Conclusión

## 4. TEORÍA SOBRE VALORACIÓN DE EMPRESAS

Según la NIIF 13 de Medición de valor razonable las principales técnicas de valoración de todo activo parten de tres enfoques generales, coste, mercado e ingresos (apéndices B5 a B30), la cuales están en sintonía con las Normas Internacionales de Valoración emitidas por el IVSC (International Valuation Standards Committee). De dicha normativa, y aplicada a la valoración de empresas, es consecuente aplicar una serie de metodologías adaptables que se describen a continuación.

### 4.1. Métodos de valoración

Existen en la práctica varios métodos de valoración de explotaciones y negocios, destacando como generalmente utilizados los siguientes:

- Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow)
- Análisis de múltiplos de compañías similares
- Análisis de múltiplos de transacciones similares
- Valor neto patrimonial ajustado por plusvalías latentes

A continuación, se describe brevemente cada uno de estos métodos.

#### DESCUENTO DE FLUJOS DE CAJA (Enfoque Ingresos)

Se trata sin duda del método más utilizado para la valoración de empresas por su rigor y capacidad analítica.

Desde este enfoque, el valor de la empresa se corresponde con la actualización de los flujos de caja netos de los que la explotación puede disponer para retribuir a los capitales propios y ajenos, una vez pagados los impuestos y efectuadas las inversiones de capital que se requieren para el mantenimiento de la explotación. Sus principales ventajas son posibilitar el examen de los factores que crean valor para la explotación y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera el negocio.

#### ANÁLISIS DE MÚLTIPLOS DE NEGOCIOS SIMILARES (Enfoque Mercado)

Esta técnica de valoración resulta atractiva por su aparente sencillez y facilidad de aplicación. Parte del supuesto de que los mercados de valores son, de alguna forma, eficientes y recogen en sus precios de mercado toda la información disponible sobre los negocios.

Por lo tanto, la mayor parte del trabajo de valoración ya ha sido efectuada por el mercado y el único problema es seleccionar un grupo de compañías comparables a la que se pretende valorar y que, además, coticen en bolsa.

#### ANÁLISIS DE MÚLTIPLOS DE TRANSACCIONES SIMILARES (Enfoque Mercado)

El análisis de los precios a los que se hayan cerrado operaciones de compraventa de negocios pertenecientes a la misma industria o sector, puede proporcionar información sobre el rango de valores en el cual se establecerá la valoración del negocio.

## VALOR NETO PATRIMONIAL AJUSTADO POR PLUSVALÍAS LATENTES (Enfoque Mercado y Coste)

Se considera el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar por todos los activos que el Grupo posee a valor de mercado, o que el comprador obtendría vendiendo los activos de la empresa también a valor de mercado.

Este valor de mercado de los activos, junto con los ajustes contables realizables ante el patrimonio real de la empresa, nos daría el valor económico del Grupo. Dicho método se utiliza frecuentemente en sociedades con importantes activos fijos (carteras de valores o bienes inmobiliarios) de las que la previsión de flujos futuros se hace bastante menos previsible y ajustable en tiempo.

### 4.2. Metodología utilizada

La sociedad objeto de análisis, es en sí misma una sociedad patrimonial. En base a ello, resulta como procedimiento más adecuado la aplicación del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, en su mayoría identificable a través de una valoración independiente.

Así, podemos determinar el valor de la empresa como el valor del conjunto de activos pertenecientes menos las deudas ajenas contraídas para su consecución. Más concretamente, su cálculo viene dado por diferencia entre el Activo Total Real (ATr) de la empresa y el pasivo exigible o recursos ajenos (RA), existentes en el momento de la valoración, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, o sea:

$$VNC = AT_r - RA$$

Tal valor coincide con el patrimonio neto ajustado (PN') y, por tanto, puede ser calculado directamente por suma de los distintos componentes que constituyen los fondos propios según balance, ajustados por ingresos diferidos, acciones propias de activo, dividendos aprobados y desembolsos pendientes sobre acciones, así como detrayendo todo tipo de activos ficticios.

## Sección 5 Proceso de valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Teoría sobre valoración de empresas
5. Proceso de valoración
6. Conclusión

## 5. PROCESO DE VALORACIÓN

Con el fin de determinar si el valor de la ampliación de capital, mediante aportación no dineraria, consistente en la contribución de 39.000.000 Participaciones Sociales, numeradas de la 1 a la 39.000.000, ambas inclusive que componen la totalidad del capital social de la sociedad Morzal Property Iberia, S.A. se corresponde con el valor nominal mas la prima de emisión de las acciones CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. se realizará la valoración de dichas participaciones de acuerdo con la siguiente secuencia:

- Identificación de los elementos susceptibles de tener valoración distinta a la contable.
- Ajustes a valores de mercado en base a información directa
- Aplicación de la valoración.
- Contrastación del valor con el canje previsto de acciones

### 5.1. Identificación de los activos y pasivos relevantes

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el balance (valor nominal).

Dentro del balance de la sociedad a 31 de agosto de 2018, destacan los siguientes elementos:

### Inversiones inmobiliarias

Se adjunta detalle de los activos que según la información proporcionada componen dicha partida. Dichos inmuebles, para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado, deben aparecer a valor de mercado a través de valoraciones realizadas por la sociedad Colliers International:

	Valor contable
Bahía Sur Shopping Centre	118.762.857,69 €
El Faro Shopping Centre	160.687.061,91 €
Los Arcos Shopping Centre	113.047.709,45 €
Vallsur Shopping Centre	93.549.386,30 €
	<b>486.047.015,34 €</b>

### Deuda financiera

Tras el análisis llevado a cabo de la deuda financiera, atendiendo a las características de esta, entendemos que los tipos de interés y el spread aplicado en función de la calidad crediticia del emisor, responden a parámetros de mercado. En consecuencia, asumimos el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado.

### Resto de partidas de balance

El resto de las partidas del balance han sido consideradas a valor contable, ya que, tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

## 5.2. Ajustes a valor de mercado

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias.

### CARTERA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS A 31/08/2018

Atendiendo a la NIIF 13 de medición de Valor razonable, se pretende la maximización de variables observables relevantes, intentando así cumplir con el objetivo de una medición del valor razonable.

A este respecto, se ha aportado como dato las valoraciones independientes realizadas, las cuales son consideradas como dato para el análisis. Tomamos estas comprobaciones como un dato objetivo para nuestra opinión, y asumimos que tanto los procedimientos como los resultados han sido los adecuados para el requerimiento que se realizó sobre ellas.

A su vez es posible afirmar que por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se ha realizado el siguiente proceso de análisis de cara a las valoraciones de los activos inmobiliarios:

- Comprobación del método de aplicación.
- Comprobación de la ubicación y descripción de cada elemento.
- Identificación de las variables aplicadas.
- Comprensión de los cálculos obtenidos.

Una vez realizadas dichas comprobaciones, las conclusiones obtenidas en los informes nos resultan razonables.

A continuación, se muestran los inmuebles de la sociedad junto con sus valores contables y de mercado. La diferencia bruta (plusvalías/minusvalías) que se derivan de ellos:

	Valor contable	Valor de mercado	Diferencia
Bahía Sur Shopping Centre	118.762.857,69 €	118.800.000,00 €	37.142,31 €
El Faro Shopping Centre	160.687.061,91 €	157.400.000,00 €	-3.287.061,91 €
Los Arcos Shopping Centre	113.047.709,45 €	112.000.000,00 €	-1.047.709,45 €
Valsur Shopping Centre	93.549.386,30 €	93.100.000,00 €	-449.386,30 €
	<b>486.047.015,34 €</b>	<b>481.300.000,00 €</b>	<b>-4.747.015,34 €</b>

El valor contable agregado de los inmuebles es de 486.047.015,47 €, mientras que el valor de mercado agregado de los mismos, obtenido a través de valoraciones realizadas por Colliers International ascendería a 481.300.000,00 €. De estos valores se ha obtenido la diferencia bruta (minusvalías) que asciende a -4.747.015,34 €.

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para los inmuebles, hemos calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

- Variación de +/- 5,00 % en los valores de mercado.

Plusvalía INVERSIÓN INMOBILIARIA	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
VNC	485.682.631,02 €	485.682.631,02 €	485.682.631,02 €
Valor de mercado	457.235.000,00 €	481.300.000,00 €	505.365.000,00 €
Plusvalía	-28.447.631,02 €	-4.382.631,02 €	19.682.368,98 €

### 5.3. Resultado de la valoración

A continuación, se desglosa el resultado de la valoración:

NAV (31/08/2018)		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto	①	235.379.414,26 €	235.379.414,26 €	235.379.414,26 €
Plusvalías de activos	②	-28.447.631,02 €	-4.382.631,02 €	19.682.368,98 €
Impuestos sobre plusvalías (0%)	③	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plusvalía neta de impuestos		-28.447.631,02 €	-4.382.631,02 €	19.682.368,98 €
<b>Patrimonio ajustado (NAV)</b>	<b>① + ② - ③</b>	<b>206.931.783,24 €</b>	<b>230.996.783,24 €</b>	<b>255.061.783,24 €</b>
Número de acciones		39.000.000	39.000.000	39.000.000
Unitarios		5,31 €/acc.	5,92 €/acc.	6,54 €/acc.

### 5.4. Supuesto de distribución de dividendos

Según la información aportada por el Peticionario del presente informe, existe la posibilidad de que la sociedad Morzal Property Iberia, S.L. distribuya como dividendo a cuenta, el importe de los beneficios acumulados con anterioridad a la aportación no dineraria de sus Participaciones Sociales. Esto supondría una reducción del Patrimonio Neto contable del que se parte en la valoración, quedando el balance de la siguiente manera:

ACTIVO	2018
ACTIVOS FIJOS	485.682.631,02
Activos	486.047.015,34
Amortización Acumulada	-364.384,32
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>18.595.772,26</b>
Clientes	210.954,84
HP IVA soportado	1.612.835,03
Tesorería	16.771.982,39
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>504.278.403,28</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2018
PATRIMONIO NETO	234.000.000,00
Capital Social	39.000.000,00
Prima de Asunción	195.000.000,00
Resultado	0,00
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>12.514.623,17</b>
GASTOS ANTICIPADOS	666,76
Prestamos Socio cp	3.010,00
Acreedores Varios	923.003,97
Prov. Fras ptes. Recibir	10.945.306,41
HP retenciones y pagos a cta.	3.302,32
HP IVA repercutido	637.933,71
Deudas Empr. Grupo	1.400,00
<b>PASIVO FINANCIERO</b>	<b>257.763.780,11</b>
Fianzas	1.702.792,38
Garantías Adicionales	2.269.398,84
Intereses Deuda	364.088,89
Préstamo LP	253.427.500,00
<b>TOTAL PN Y PASIVO</b>	<b>504.278.403,28</b>

Partiendo de dicho patrimonio neto, y siguiendo el mismo proceso de valoración descrito en las páginas anteriores, el rango de valores resultante en este escenario sería el siguiente:

NAV (31/08/2018)	RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto ①	235.379.414,26 €	235.379.414,26 €	235.379.414,26 €
Dividendo	-1.379.000,00 €	-1.379.000,00 €	-1.379.000,00 €
Plusvalías de activos ②	-28.447.631,02 €	-4.382.631,02 €	19.682.368,98 €
Impuestos sobre plusvalías (0%) ③	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plusvalía neta de impuestos	-28.447.631,02 €	-4.382.631,02 €	19.682.368,98 €
<b>Patrimonio ajustado (NAV) ①+②-③</b>	<b>205.552.783,24 €</b>	<b>229.617.783,24 €</b>	<b>253.682.783,24 €</b>
Número de acciones	39.000.000	39.000.000	39.000.000
Unitarios	5,27 €/acc.	5,89 €/acc.	6,50 €/acc.

### 5.5. Consideraciones a tener en cuenta

Valorado el negocio en base al descuento de flujos de caja, y teniendo en cuenta los comentarios sobre los activos no afectos a la explotación, resaltar las siguientes advertencias:

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado de este se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros.
- El resultado del presente trabajo está vinculado a la veracidad de la información aportada. En este sentido, la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los

resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.

- No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.
- En lo que respecta a las partidas sobre las que se aplica el valor contable como mejor aproximación, se adopta el criterio en base a la naturaleza del elemento que se recoge en cada partida.
- Para la determinación del efecto fiscal sobre la plusvalía analizada, se ha utilizado en base a un procedimiento razonado, un tipo impositivo del 0% debido a que Morzal Property Iberia, S.L está sujeta al régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009 que regula a las SOCIMI.
- Las cuentas anuales no se encuentran auditadas ni revisadas por un auditor de cuentas, ya que se trata de Estados Financieros intermedios. Por ello, el resultado de la valoración está vinculado a la veracidad de tal información.
- La opinión adoptada por GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. en el presente documento aprecia favorablemente tanto el procedimiento empleado para la valoración como el resultado obtenido, pero limita el alcance de este a la realización de la valoración efectiva bajo otras finalidades, situación y apreciaciones específicas.

## Sección 6

### Resultado de la valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Teoría sobre valoración de empresas
5. Proceso de valoración
6. Conclusión

## 6. CONCLUSIÓN

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**), inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, por nombramiento de Dña. Concepción Rodríguez Gil, Registrador Mercantil, ha realizado el presente informe de experto independiente en relación con la ampliación de capital por aportación no dineraria a realizar por la sociedad CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A.

De acuerdo con el alcance, la información utilizada y la metodología de valoración aplicada en nuestro trabajo, el resultado de la valoración realizada y teniendo en cuenta los aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo y con el objetivo de cumplir exclusivamente con los requisitos establecidos en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, consideramos que el valor de la aportación no dineraria descrita anteriormente, y respecto de los dos escenarios analizados, se corresponde, al menos, con el valor nominal más la prima de asunción de las acciones que CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. tiene previsto emitir como contrapartida, por un importe de 234.000.000 €, correspondiente a 39.000.000 € de ampliación de capital mediante la emisión de 39.000.000 nuevas acciones, de 1 € de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión con un total de 195.000.000 €, lo que supone 5 € por acción.

### ESCENARIO SIN REPARTO DE DIVIDENDOS PREVIO

NAV (31/08/2018)		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto	①	235.379.414,26 €	235.379.414,26 €	235.379.414,26 €
Plusvalías de activos	②	-28.447.631,02 €	-4.382.631,02 €	19.682.368,98 €
Impuestos sobre plusvalías (0%)	③	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plusvalía neta de impuestos		-28.447.631,02 €	-4.382.631,02 €	19.682.368,98 €
<b>Patrimonio ajustado (NAV)</b>	<b>① + ② - ③</b>	<b>206.931.783,24 €</b>	<b>230.996.783,24 €</b>	<b>255.061.783,24 €</b>
Número de acciones		39.000.000	39.000.000	39.000.000
Unitarios		5,31 €/acc.	5,92 €/acc.	6,54 €/acc.

### ESCENARIO CON REPARTO DE DIVIDENDOS PREVIO

NAV (31/08/2018)		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto	①	235.379.414,26 €	235.379.414,26 €	235.379.414,26 €
Dividendo		-1.379.000,00 €	-1.379.000,00 €	-1.379.000,00 €
Plusvalías de activos	②	-28.447.631,02 €	-4.382.631,02 €	19.682.368,98 €
Impuestos sobre plusvalías (0%)	③	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plusvalía neta de impuestos		-28.447.631,02 €	-4.382.631,02 €	19.682.368,98 €
<b>Patrimonio ajustado (NAV)</b>	<b>① + ② - ③</b>	<b>205.552.783,24 €</b>	<b>229.617.783,24 €</b>	<b>253.682.783,24 €</b>
Número de acciones		39.000.000	39.000.000	39.000.000
Unitarios		5,27 €/acc.	5,89 €/acc.	6,50 €/acc.

En virtud del nombramiento de expertos independientes, así como los términos y condiciones de nuestra propuesta de servicios profesionales, ratificamos esta opinión, firmando la presente.

## Condicionantes y advertencias:

- Las conclusiones están condicionadas a los aspectos recogidos en el apartado 5.4. del presente informe, los cuales han sido tenidos en cuenta para todo el desarrollo de la valoración.
- La información aportada ha sido obtenida directamente desde el peticionario del presente informe, el cual asume la veracidad de tal información y la asume como válida para la elaboración de las conclusiones.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de las propiedades valoradas, ni tampoco existen intereses específicos sobre las mismas. La compensación económica percibida por la realización de este informe no está sujeta a las conclusiones de valor alcanzadas.

Madrid, a 20 de septiembre de 2018

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Victoria García Sánchez  
Consultor Advisory Services

Roberto Guiñales Agustín  
Business & Intangible Assets Manager  
Advisory Services  
CEVE® Miembro IEAF

Sergio Espadero Colmenar  
Director Advisory Services  
Representante de la Sociedad

Este informe consta de 20 páginas, y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión. Fecha límite de validez: 20 de marzo de 2019. El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el n. °: 2018-042751-99



**ANEXO III Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de 6 meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 de Castellana Properties SOCIMI, S.A.**



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

Informe de revisión limitada de estados  
Financieros intermedios resumidos consolidados  
al 30 de septiembre de 2018



## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de Castellana Properties SOCIMI, S.A. (en adelante Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio resumido consolidado a 30 de septiembre de 2018, y la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y las notas explicativas, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2400, Encargos de Revisión de Estados Financieros. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2018 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

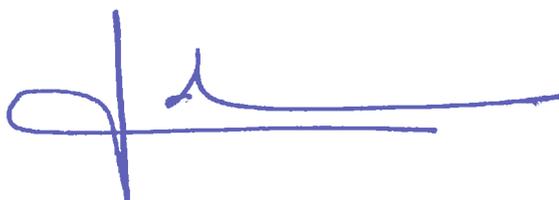
### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2018. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### **Otras cuestiones**

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre “Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.”

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

13 de noviembre de 2018

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/12091

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO  
Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
e Informe de Gestión Intermedio  
correspondientes al periodo de  
seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018

## Nota

---

### **Balance intermedio resumido consolidado**

### **Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada**

### **Estado del resultado global intermedio resumido consolidado**

### **Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado**

### **Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado**

### **Notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados**

- 1 Actividad e información general
  - 2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados
  - 3 Cambios significativos en el ejercicio corriente sobre el que se informa
  - 4 Gestión del riesgo financiero
  - 5 Información financiera por segmentos
  - 6 Inversiones inmobiliarias
  - 7 Préstamos y partidas a cobrar
  - 8 Capital y prima de emisión
  - 9 Reservas y ganancias acumuladas
  - 10 Débitos y partidas a pagar
  - 11 Provisiones y contingencias
  - 12 Consejo de administración y otras retribuciones
  - 13 Transacciones con partes vinculadas
  - 14 Otra información
  - 15 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI
  - 16 Hechos posteriores
- Informe de gestión correspondiente a los estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

### BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Notas	A 30 de septiembre de 2018	A 31 de marzo de 2018
<b>Activos</b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Inmovilizado material		72	58
Inversiones inmobiliarias	6	406.260	308.050
Otros activos financieros no corrientes	7	2.889	2.329
Activos por impuesto diferido		52	-
		<b>409.273</b>	<b>310.437</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7	363	546
Cientes empresas vinculadas	7 y 13	280	617
Otros créditos con las Administraciones Públicas		656	920
Periodificaciones a corto plazo		74	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		14.231	16.026
		<b>15.604</b>	<b>18.109</b>
<b>Total activos</b>		<b>424.877</b>	<b>328.546</b>

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

### BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

	Notas	A 30 de septiembre de 2018	A 31 de marzo de 2018
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital social	8	33.968	26.298
Prima de emisión	8	155.845	118.832
Reserva Legal	9	148	15
Otras reservas	9	9.422	8.548
Acciones en patrimonio propias	8	(300)	-
Ganancias acumuladas	9	28.064	22.711
Dividendo a cuenta	9	(10.948)	-
Resultado del ejercicio		18.412	6.651
Ajustes por cambio de valor	9	(329)	(210)
		<b>234.282</b>	<b>182.845</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos y créditos bancarios	10	180.853	138.936
Instrumentos financieros derivados	10	329	210
Pasivos por impuesto diferido		437	437
Otros pasivos financieros no corrientes	10	5.201	4.142
		<b>186.820</b>	<b>143.725</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos y créditos bancarios	10	133	144
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.697	1.369
Otras deudas con administraciones públicas		945	463
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>3.775</b>	<b>1.976</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>190.595</b>	<b>145.701</b>
<b>Total Patrimonio neto y pasivos</b>		<b>424.877</b>	<b>328.546</b>

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA**

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 (*)
<b>Actividades continuadas</b>			
Prestación de servicios	5	13.404	4.220
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5 y 6	12.095	2.114
Gastos de personal	5	(1.100)	(40)
Otros gastos de explotación	5	(3.332)	(410)
Otros resultados	5	77	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>21.144</b>	<b>5.884</b>
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros	5 y 10	(2.732)	(394)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(2.732)</b>	<b>(394)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>18.412</b>	<b>5.490</b>
Impuestos sobre beneficios		-	(71)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>		<b>18.412</b>	<b>5.419</b>
<b>GANANCIAS POR ACCIÓN ATRIBUIBLES A LOS PROPIETARIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>			
<b>Ganancia básica y diluida por acción</b>	<b>8</b>	<b>0,57</b>	<b>0,48</b>

(\*) Cifras no sujetas a revisión limitada

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO**  
 (Expresado en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 (*)
<b>Resultado consolidado del periodo</b>	<b>5</b>	<b>18.412</b>	<b>5.419</b>
<b>Otro resultado global consolidado</b>			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>			
Otros resultados		-	-
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>			
Coberturas de flujos de efectivo		(119)	-
<b>Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total resultado global consolidado del periodo</b>		<b>18.293</b>	<b>5.419</b>

(\*) Cifras no sujetas a revisión limitada

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO (Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 (*)
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	5	<b>18.412</b>	<b>5.490</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(9.248)</b>	<b>(1.720)</b>
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(12.095)	(2.114)
Variación de provisiones		115	-
Gastos financieros		2.732	394
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>2.889</b>	<b>2.691</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	7	405	(2.144)
Otros activos corrientes	7	264	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	2.289	3.033
Otros pasivos corrientes		(516)	525
Otros activos y pasivos no corrientes		447	1.277
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>12.053</b>	<b>6.461</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>			
Inmovilizado material		(14)	(11)
Inversiones inmobiliarias	6	(86.115)	(198.985)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(86.129)</b>	<b>(198.996)</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>45.257</b>	<b>103.081</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	8	45.557	103.081
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	8	(300)	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	10	<b>39.174</b>	<b>94.508</b>
Cobros por deuda financiera		41.039	89.502
Cobros por deuda financiera con accionistas		-	5.400
Pago de intereses		(1.865)	(394)
<b>Pagos dividendos y rem. de otros instr. de patrimonio:</b>		<b>(12.150)</b>	<b>0</b>
Dividendos	9	(12.150)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>72.281</b>	<b>197.589</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(1.795)</b>	<b>5.054</b>

(\*) Cifras no sujetas a revisión limitada

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO**  
(Expresado en miles de euros)

	Atribuible a los propietarios de la sociedad dominante							TOTAL
	Capital Nota 8	Prima de emisión Nota 8	Reservas Nota 9	Acciones en patrimonio propias Nota 8	Ganancias acumuladas Nota 9	Dividendo a cuenta Nota 9	Resultado del período Nota 9	
<b>SALDO 31 DE MARZO DE 2017</b>	<b>12.660</b>		<b>(139)</b>				<b>260</b>	<b>12.781</b>
Resultado del periodo							5.159	5.159
Otro resultado global del periodo								0
<b>Resultado global total del periodo</b>	<b>(10.128)</b>		<b>10.128</b>				<b>5.159</b>	<b>5.159</b>
Reducción de capital	17.180	85.901						0
Ampliación de capital								103.081
Otros movimientos			233					233
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>7.052</b>	<b>85.901</b>	<b>10.361</b>					<b>103.314</b>
<b>SALDO 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017 (*)</b>	<b>19.712</b>	<b>85.901</b>	<b>10.222</b>				<b>5.419</b>	<b>121.254</b>
Resultado del periodo							21.150	21.150
Otro resultado global del periodo								(210)
<b>Resultado global total del periodo</b>							<b>21.150</b>	<b>20.940</b>
Distribución del resultado			(1.319)				(19.918)	(134)
Ampliación de capital (Nota 8)	6.586	32.931	(340)		21.103			39.177
IFRS 9 (Nota 2.2)								1.608
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>6.586</b>	<b>32.931</b>	<b>(1.659)</b>		<b>22.711</b>		<b>(19.918)</b>	<b>40.651</b>
<b>SALDO 31 DE MARZO DE 2018</b>	<b>26.298</b>	<b>118.832</b>	<b>8.563</b>		<b>22.711</b>		<b>6.651</b>	<b>182.845</b>
Resultado del periodo							18.412	18.412
Otro resultado global del periodo								(119)
<b>Resultado global total del periodo</b>							<b>18.412</b>	<b>18.293</b>
Distribución del resultado anterior			133				(6.651)	(1.202)
Aumento de capital (Nota 8)	7.670	37.013	874		5.316			45.557
Distribución de dividendos (Nota 9)						(10.948)		(10.948)
Operaciones con acciones propias (Nota 8)				(300)				(300)
Otros movimientos							37	37
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>7.670</b>	<b>37.013</b>	<b>1.007</b>	<b>(300)</b>	<b>5.353</b>	<b>(10.948)</b>	<b>(6.651)</b>	<b>33.144</b>
<b>SALDO 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018</b>	<b>33.968</b>	<b>155.845</b>	<b>9.570</b>	<b>(300)</b>	<b>28.064</b>	<b>(10.948)</b>	<b>18.412</b>	<b>234.282</b>

(\*) Cifras no sujetas a revisión limitada

Las Notas 1 a 16 forman parte integrante de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

#### 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante, "Sociedad") se constituyó en España el 19 de mayo de 2015 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. Su domicilio social y fiscal se encuentra en la Glorieta de Rubén Darío, 3 – 1ª Planta derecha, 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.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (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. En opinión de los administradores de la Sociedad, se dará cumplimiento pleno en tiempo y forma a los mencionados requisitos.

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.

#### b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Castellana Properties Socimi, S.A, es matriz de un Grupo de sociedades que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 30 de septiembre de 2018:

Sociedad	Domicilio Social	Objeto Social	Participación %	Fecha de toma de control
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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

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

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).

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).

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los periodos presentados, salvo que se indique lo contrario.

### 2.1 Bases de presentación

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia" y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2018, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido preparados 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, la NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 derivados) a valor razonable con cambios en resultados.

La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados con arreglo a la 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y aprobados por el Consejo de Administración el 8 de noviembre de 2018. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

#### 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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(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 Grupo refinanció en ejercicios anteriores parte de su deuda y ha registrado en las reservas acumuladas el impacto de este cambio por un importe inicial 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.

El Grupo reconoce los ingresos en el momento de la transmisión de la propiedad de los inmuebles como venía haciendo bajo NIC 18 que coincide con la elevación a público de los contratos de compraventa. Los ingresos se valoran por el precio de transmisión del inmueble y no se ha identificado impacto financiero significativo por los anticipos de clientes que se reconocen en el momento de su cobro, registrando a la vez un pasivo por la obligación de entrega de los inmuebles.

Los costes incrementales de la obtención de un contrato, en concreto las comisiones de ventas, se activan en el balance de situación como gastos anticipados hasta la efectiva transmisión de la propiedad de los inmuebles y el reconocimiento de los ingresos tal y como venía haciendo anteriormente. La activación de los gastos está sujeta a que la entidad espere recuperar dichos costes con la venta de los bienes.

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 los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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 estos estados financieros resumidos consolidados, 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.

- 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”

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 estos estados financieros resumidos consolidados, 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”
- CINIIF 23, “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias”
- NIC 28 (Modificación) “Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos”
- 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”
  
- NIC 19 (Modificación) “Modificación, reducción o liquidación del plan”

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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

#### 2.3 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados 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, 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.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. 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 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.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 30 de septiembre de 2018. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS).

##### ▪ 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 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 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 realiza 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.

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(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.

#### **2.6 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.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

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 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.

Si la valoración obtenida para una propiedad mantenida en arrendamiento es neta de todos los pagos que se espera que se realicen, cualquier pasivo registrado por separado en el balance al respecto de arrendamiento se añade de nuevo a llegar al valor en libros de la inversión inmobiliaria para los fines contables.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados.

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

Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor de 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.

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 reverte 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 su 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.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

#### 2.7 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.

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:

	% de amortización
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%
Elementos de transporte	25%
Otro inmovilizado	10%

La vida útil de activo inmovilizado se revisa, y 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 2.8).

#### 2.8 Pérdidas por deterioro de valor 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 (distintos al fondo de comercio) se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera.

#### 2.9 Existencias

Las existencias del Grupo surgen cuando hay un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias, evidenciado por el inicio de un desarrollo con vistas a la venta, y las propiedades son reclasificadas como existencias a su coste atribuido, que es el valor razonable a la fecha de reclasificación. Posteriormente se valoran al menor entre el coste y el valor neto de realización. El valor de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes para completar el desarrollo y los gastos venta. Al cierre de este período, el Grupo no tiene existencias.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

#### 2.10 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.

##### Efectivo y equivalentes al efectivo

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.

#### 2.11 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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

continua, sobre la alta efectividad de los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura 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 periodos 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 el coste de los bienes vendidos, en caso de las existencias, o en la amortización, en el 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”.

#### **2.12 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 doce meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, 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, 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.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

#### 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.

#### **2.13 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.

#### **2.14 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.

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.

#### **2.15 Impuestos corrientes y diferidos**

Siguiendo el régimen fiscal de las Socimis, 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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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 Socimis 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 Socimis 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.

#### 2.16 Arrendamientos

##### a) 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.

##### b) 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 2.19).

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

#### 2.17 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 en la segunda mitad del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019.

#### 2.18 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.

#### 2.19 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.

##### Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del 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.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

#### 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 efectivos estimados descontados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa actualizando la cuenta a cobrar como un ingreso por intereses.

#### **2.20 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 (SOCIMIs), 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.

#### **2.21 Empresa en funcionamiento**

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido preparados 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.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

#### 3. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL EJERCICIO CORRIENTE SOBRE EL QUE SE INFORMA

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) por un importe de 83.807 miles de euros (incluyendo costes de adquisición). En esa misma fecha, se cerró la financiación de dicho activo con Aareal Bank por un importe de 42.330 miles de euros.

Por otro lado, el pasado 25 de julio de 2018, la Sociedad matriz empezó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español.

#### 4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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 30 de septiembre de 2018 aproximadamente el 78% (100% en 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).

Estos análisis tienen en cuenta:

- 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.
- 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 742 miles de euros o una disminución de 742 miles de euros, respectivamente, en el gasto financiero. La simulación se hace

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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 1,50% y el 2,00% y los tipos de interés variables entre el 1,40% y el 1,60%.

#### 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:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>30.09.2018</b>	<b>31.03.2018</b>
<b>Activos corrientes, neto de provisiones por deterioro</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	643	1.163
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14.231	16.026
	<b>14.874</b>	<b>17.189</b>

Las fianzas a devolver a los inquilinos del Grupo se retendrán en caso de que todos los saldos a pagar por parte de éstos al Grupo no fueran satisfechos o se produjera un incumplimiento en los contratos de alquiler.

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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

#### c) Riesgo de liquidez

La predicción de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Éste hace un seguimiento de las previsiones 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 los límites ni los índices establecidos por la financiación. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda del Grupo, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y, en caso de ser de aplicación, los requisitos regulatorios o legales.

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 14.231 miles de euros (16.026 miles de euros a 31 de marzo de 2018) que se espera que generen flujos de entrada de efectivo.

#### 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 9).

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.

#### 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 Castellana Properties Socimi, S.A., 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 30 de septiembre de 2018 y a 31 de marzo de 2018:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>30.09.2018</b>	<b>31.03.2018</b>
Deuda financiera neta (Nota 10)	167.084	123.264
Patrimonio Neto	234.282	182.845
Apalancamiento	41,6%	40,3%

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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

El ratio de apalancamiento de las inversiones inmobiliarias, calculado como: (Deuda financiera neta a coste amortizado) / (Valor razonable de inversiones inmobiliarias) a 30 de septiembre de 2018 y a 31 de marzo de 2018 es del 41% y 40%, respectivamente y el objetivo del Grupo mantener estos ratios entre 50-60%:

	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
Deuda financiera neta (Nota 10)	167.084	123.264
Valor Razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6)	406.260	308.050
Apalancamiento	41,1%	40,0%

#### 4.3 Estimación del valor razonable

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).

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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(Expresadas en miles de euros)

**30 de septiembre de 2018**

<b>Activos</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	-	-	-
<b>Total activos</b>	-	-	-	-
<b>Pasivos</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>				
Derivados de cobertura de tipo de interés	-	329	-	329
<b>Total pasivos</b>	-	<b>329</b>	-	<b>329</b>

**31 de marzo de 2018**

<b>Activos</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	-	-	-
<b>Total activos</b>	-	-	-	-
<b>Pasivos</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>				
- Derivados de cobertura de tipo de interés	-	210	-	210
<b>Total pasivos</b>	-	<b>210</b>	-	<b>210</b>

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 periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 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, que conforme la intención del Grupo esos activos y pasivos financieros se liquidarán sobre una base bruta.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

#### 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 el rendimiento. La dirección analiza el rendimiento de los segmentos operativos en base a resultado del periodo. La dirección considera por separado las actividades de retail y oficinas.

Período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018

	Miles de euros			
	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Prestación de servicios	11.961	1.106	337	13.404
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	11.709	386	-	12.095
Gastos de personal	-	-	(1.100)	(1.100)
Otros gastos de explotación	(2.188)	(103)	(1.041)	(3.332)
Otros resultados	27	-	50	77
<b>Resultado de explotación</b>	<b>21.509</b>	<b>1.389</b>	<b>(1.754)</b>	<b>21.144</b>
Ingresos financieros				
Gastos financieros	(2.732)	-	-	(2.732)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(2.732)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.732)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>18.777</b>	<b>1.389</b>	<b>(1.754)</b>	<b>18.412</b>
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
<b>Resultado del periodo</b>	<b>18.777</b>	<b>1.389</b>	<b>(1.754)</b>	<b>18.412</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

Período de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017

	Miles de euros			
	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
Prestación de servicios	2.980	1.240	-	4.220
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	1.822	292	-	2.114
Gastos de personal	-	-	(40)	(40)
Otros gastos de explotación	(76)	(127)	(207)	(410)
Otros resultados	-	-	-	-
<b>Resultado de explotación</b>	<b>4.726</b>	<b>1.405</b>	<b>(247)</b>	<b>5.884</b>
Ingresos financieros				
Gastos financieros	(394)	-	-	(394)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(394)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(394)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>4.332</b>	<b>1.405</b>	<b>(247)</b>	<b>5.490</b>
Impuestos sobre las ganancias	-	-	(71)	(71)
<b>Resultado del periodo</b>	<b>4.332</b>	<b>1.405</b>	<b>(318)</b>	<b>5.419</b>

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 intermedios resumidos consolidados. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

30 de septiembre de 2018

	Miles de euros			
	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
<b>Activos no corrientes</b>				
Inversiones inmobiliarias	380.120	26.140	-	406.260
Otros activos no corrientes	2.535	355	123	3.013
	<b>382.655</b>	<b>26.495</b>	<b>123</b>	<b>409.273</b>
<b>Activos corrientes</b>				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	363	-	280	643
Otros activos corrientes	9.131	2.948	2.882	14.961
	<b>9.494</b>	<b>2.948</b>	<b>3.162</b>	<b>15.604</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Préstamos y créditos bancarios	180.853	-	-	180.853
Otros pasivos no corrientes	5.236	294	437	5.967
	<b>186.089</b>	<b>294</b>	<b>437</b>	<b>186.820</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>3.616</b>	<b>-</b>	<b>159</b>	<b>3.775</b>

31 de marzo de 2018

	Miles de euros			
	Retail	Oficinas	Corporativo	Total
<b>Activos no corrientes</b>				
Inversiones inmobiliarias	282.300	25.750	-	308.050
Otros activos no corrientes	1.974	355	58	2.387
	<b>284.274</b>	<b>26.105</b>	<b>58</b>	<b>310.437</b>
<b>Activos corrientes</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>11.233</b>	<b>4.192</b>	<b>2.684</b>	<b>18.109</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Préstamos y créditos bancarios	138.936	-	-	138.936
Otros pasivos no corrientes	4.495	294	-	4.789
	<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>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (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
	<u>Inversiones inmobiliarias</u>
<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	80.627
Desembolsos posteriores capitalizados	5.488
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	12.095
<b>Saldo a 30.09.2018</b>	<b>406.260</b>

Durante el período de seis meses terminado el 30 de septiembre 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).

En la Nota 15 se refleja un desglose de los inmuebles incluidos dentro de este epígrafe.

Se han constituidos diferentes garantías hipotecarias sobre determinados inmuebles, cuyo valor de mercado asciende a 406.260 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 30 de septiembre de 2018, el importe nominal de esta financiación asciende a 188.330 miles de euros (146.000 miles de euros a 31 de marzo de 2018) (Nota 10).

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

(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:

	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017
Ingresos por arrendamiento	13.067	4.220
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.291)	(203)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	<b>10.776</b>	<b>4.017</b>

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
Menos de un año	23.127	17.102
Entre uno y cinco años	50.300	37.561
Más de cinco años	19.326	22.607
	<b>92.753</b>	<b>77.270</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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

#### d) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de marzo de 2018:

	Miles de euros			
	30.09.2018		31.03.2018	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	373.464	406.260	289.657	308.050

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).

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.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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.

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:

**30 de septiembre de 2018**

		Miles de euros	
<b>RESULTADO TEÓRICO</b>			
<b>VARIACIÓN YIELD</b>			
		(0,25%)	0,25%
Retail		7.110	(7.180)
Oficinas		460	(460)
		<b>7.570</b>	<b>(7.640)</b>
<hr/>			
<b>YIELDS</b>			
Retail	5% - 6,75%		
Oficinas	7,10% - 9,15%		
<hr/>			
<b>TASAS DE DESCUENTO</b>			
Retail	7,5% - 10%		
Oficinas	9,25% - 10,25%		

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

31 de marzo de 2018

Miles de euros		
RESULTADO TEÓRICO		
VARIACIÓN YIELD		
	(0,25%)	0,25%
Retail	5.500	(5.210)
Oficinas	460	(440)
	<b>5.960</b>	<b>(5.650)</b>
YIELDS		
Retail	5% - 6,75%	
Oficinas	7,10% - 9,15%	
TASAS DE DESCUENTO		
Retail	7,5% - 10%	
Oficinas	9,25% - 10,25%	

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 2 atendiendo a la definición expuesta en la nota 4.3 anterior. 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 periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 no se han producido transferencias de niveles.

El EPRA NAV del Grupo Castellana se sitúa a 30 de septiembre de 2018 en 234.996 miles de euros (6,92 euros/acción).

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

#### 7. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
<b>Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:</b>		
- Otros activos financieros	2.889	2.329
	<b>2.889</b>	<b>2.329</b>
<b>Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:</b>		
- Clientes por prestaciones de servicios	363	546
- Clientes por prestaciones de servicios - vinculadas (Nota 13)	280	617
	<b>643</b>	<b>1.163</b>
	<b>3.532</b>	<b>3.492</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 epígrafe de Otros activos financieros a largo plazo recoge el importe de las fianzas que se encuentran depositadas en los organismos correspondientes.

Del total de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, a 30 de septiembre de 2018, habían vencido cuentas a cobrar a clientes y deudores varios no vinculados por importe de 432 miles de euros (621 miles de euros a 31 de marzo de 2018), de los cuales han sido provisionados 190 miles de euros (75 miles de euros a 31 de marzo de 2018) según la política de antigüedad de saldos de clientes establecida y la evaluación de los mismos realizada por el Grupo. Asimismo, a cierre del periodo, el epígrafe de clientes recoge un importe de 121 miles de euros pendientes de facturar (0 miles de euros a 31 de marzo de 2018).

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:

	Miles de euros	
	30.09.18	31.03.18
Hasta 3 meses	259	621
Entre 3 y 6 meses	32	-
Más de 6 meses	141	-
	<b>432</b>	<b>621</b>

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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

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

	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
Saldo inicial	(75)	(44)
Dotación	(115)	(31)
Reversión	-	-
Aplicación	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>(190)</b>	<b>(75)</b>

#### 8. CAPITAL Y PRIMA DE EMISIÓN

##### a) Capital

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.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

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 ha aprobado 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 753 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

Tras esta última ampliación, a 30 de septiembre de 2018, el capital social asciende a 33.968 miles de euros, representado por 33.967.703 acciones.

A 30 de septiembre de 2018 y 31 de marzo de 2018, el único accionista que posee más de un 10% de participación en el Capital Social de la Sociedad Dominante es Vukile Properties Limited.

El desglose del capital social a 30 de septiembre de 2018 y 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
Capital escriturado	33.968	26.298
Capital no desembolsado	-	-
	<b>33.968</b>	<b>26.298</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

c) Acciones propias

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	30.09.2018		31.03.2018	
	Número acciones propias	Miles de euros	Número acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	-	-	-	-
Aumentos/compras	50.000	300	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Al cierre del ejercicio	<b>50.000</b>	<b>300</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 en poder de la misma a 30 de septiembre de 2018 representan el 0,15% del capital social de la Sociedad y totalizan 50.000 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 30 de septiembre de 2018 por importe de 300 miles de euros.

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 matriz 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.

d) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto 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.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neto 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

	<u>Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018</u>	<u>Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017</u>
Beneficio neto (miles de euros)	18.412	5.419
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	32.284.535	11.356.788
Número medio de acciones propias en cartera (acciones)	31.421	0
Ganancias básicas y diluidas básico por acción (euros)	<u>0,57</u>	<u>0,48</u>

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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

#### 9. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

##### Reservas

A 30 de septiembre de 2018 un importe de 148 miles de euros (15 miles de euros a 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% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% 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.

	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
Reserva Legal	148	15
Otras Reservas	9.422	8.548
Reserva de cobertura	(329)	(210)
Acciones propias	(300)	-
<b>Total Reservas</b>	<b>8.941</b>	<b>8.353</b>
<b>Ganancias acumuladas</b>		
Resultados acumulados	29.400	22.845
Distribución de dividendos	(12.284)	(134)
<b>Total ganancias acumuladas</b>	<b>17.116</b>	<b>22.711</b>

Bajo el epígrafe de Otras Reservas se registran, principalmente los gastos asociados a la emisión de acciones y a las dos ampliaciones de capital llevadas a cabo. El importe de dichos gastos asciende a 705 miles de euros y corresponde principalmente a bancos y asesores.

##### Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante, Castellana Properties Socimi, S.A. del ejercicio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2018 que aprobó la Junta General de Accionistas del 13 de julio de 2018 fue la siguiente:

	Miles de euros
	2018
<b>Base de reparto</b>	
Pérdidas y ganancias	1.335
<b>Aplicación</b>	
Reserva legal	133
Dividendos	1.202
	<b>1.335</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

La distribución del resultado de 2018 aprobada incluía la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 1.202 miles de euros, que fue abonado a sus accionistas en junio de 2018.

#### Dividendo a cuenta

Con fecha 21 de mayo de 2018, el Consejo de Administración, ha aprobado el reparto de un dividendo a cuenta del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 por un importe de 10.948 miles de euros, el cual fue abonado el mismo día.

### 10. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
- Deudas con entidades de crédito	180.853	138.936
- Otros pasivos financieros	5.201	4.142
- Instrumentos financieros derivados	329	210
	<b>186.383</b>	<b>143.288</b>
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Deudas con entidades de crédito	133	144
- Acreedores y otras cuentas a pagar	1.721	1.369
- Cuentas acreedores con vinculadas	976	-
	<b>2.830</b>	<b>1.513</b>
	<b>189.213</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 la Sociedad, 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.

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

(Expresadas en miles de euros)

El epígrafe de deudas con entidades de crédito recoge el saldo de 2 préstamos concedidos al Grupo. Los vencimientos de estas deudas con entidades de crédito por su importe nominal se presentan a continuación:

Año de vencimiento	Miles de euros			
	30.09.2018		31.03.2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
2018	-	-	-	-
2019	-	-	-	-
2020	-	-	-	-
2021	43.800	-	43.800	-
>2022	144.530	-	102.200	-
<b>Total</b>	<b>188.330</b>	<b>-</b>	<b>146.000</b>	<b>-</b>

La Sociedad tiene incluidos en el coste amortizado en balance 7.477 miles de euros (7.064 miles de euros en 31 de marzo de 2018) por la formalización de los costes de la deuda. A 30 de septiembre de 2018 el importe de los intereses financieros devengados y no pagados es de 135 miles de euros (144 miles de euros a 31 de marzo de 2018). Los gastos financieros por intereses devengados en el período ascienden a 1.433 miles de euros (394 miles de euros al 30 de septiembre de 2017). El resto de 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 42.330 miles de euros (146.000 miles de euros a 30 de marzo de 2018).

Los préstamos detallados se encuentran garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado a 30 de septiembre de 2018 asciende a un importe de 406.260 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 ha liquidado 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:

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**  
 (Expresadas en miles de euros)

Sociedad	Inmueble	Nominal pendiente	
		30/09/2018	31/03/2018
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 Kinopolis	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>TOTAL</b>		<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.

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 30 de septiembre de 2018, el Grupo cumple con la totalidad de estos ratios.

**11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

A 30 de septiembre de 2018 y a 31 de marzo de 2018 el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

**12. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES**

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración asciende a 209 miles de euros (12 miles de euros a 30 de septiembre de 2017), de los que el ejecutivo ha percibido un total de 162 miles de euros (12 miles de euros a 30 de septiembre de 2017).

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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

#### 13. TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de las transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

Ingresos	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017
Prestación de servicios	280	-
	<b>280</b>	<b>-</b>

Gastos	Miles de euros	
	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2018	Periodo de seis meses finalizado el 30 de septiembre de 2017
Facturación servicios	(976)	-
	<b>(976)</b>	<b>-</b>

El detalle de saldos es el siguiente:

DETALLE SALDOS ACTIVO	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
Adam Lee Morze	-	78
Morzal Properties Iberia, S.A.	280	-
Dream, SL	-	3
Vukile Property Fund Limited	-	536
	<b>280</b>	<b>617</b>

DETALLE SALDOS PASIVO	Miles de euros	
	30.09.2018	31.03.2018
Dream, SL	976	-
	<b>976</b>	<b>-</b>

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

#### 14. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de empleados distribuido por categorías en el periodo de 6 meses financiados en dichas fechas, es el siguiente:

Categorías	30.09.2018	30.09.2017
Directores	5	-
Titulados superiores	4	-
Becario	1	-
Administrativos y otros	2	-
	<b>12</b>	<b>-</b>

#### 15. 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 9).

- 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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (Expresadas en miles de euros)

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.

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 SOCIMIs.:

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, Caceres
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	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

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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS (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 Socimis 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.

#### 16. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 16 de octubre de 2018 se ha convocado la Junta General Extraordinaria de Accionistas que se celebrará el próximo 27 de noviembre de 2018. En dicha Junta se va a proponer a los accionistas la adquisición, mediante una operación de aumento de capital suscrito por aportación no dineraria de las participaciones en el capital social de la sociedad Morzal Property Iberia S.L. ("Morzal"). Morzal adquirió el 31 de julio de 2018 los siguientes cuatro centros comerciales en España, anteriormente propiedad de Unibail-Rodamco-Westfield: centro comercial Los Arcos en Sevilla; centro comercial Bahía Sur en Cádiz; centro comercial el Faro en Badajoz, y centro comercial Vallsur en Valladolid. Estos cuatro centros suman en total una superficie bruta alquilable de 121.338 M2 y fueron adquiridos por Morzal como porfolio por un precio global (incluyendo costes de la transacción) de 490 millones de euros.

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

### **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018**

#### **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 comenzaron a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) el 100% de su acciones.

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 24 millones de euros a 31 de marzo de 2017 a 406 millones de euros a 30 de septiembre de 2018.

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 Nominamientos 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 30 de septiembre de 2018 de 29,4 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 13.404 miles de euros a 30 de septiembre de 2018 (4.220 miles de euros en el mismo período en 2017).

El EBITDA durante el período de 6 meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 asciende a 21.144 miles de euros frente al EBITDA para el mismo período de 2017 que alcanzaba 5.884 miles de euros. (EBITDA: Resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones).

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

### INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

#### 3. 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 6,30 €/acción a 30 de septiembre de 2018.

#### 4. ACCIONES PROPIAS

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	2017		31.03.2018	
	Número acciones propias	Miles de euros	Número acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	-	-	-	-
Aumentos/compras	50.000	300	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Al cierre del ejercicio	<b>50.000</b>	<b>300</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 en poder de la misma a 30 de septiembre de 2018 representan el 0,15% del capital social de la Sociedad y totalizan 50.000 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 30 de septiembre de 2018 por importe de 300 miles de euros.

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 matriz 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.

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

### INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

#### 5. 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 distributable 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

La tabla de abajo recoge la distribución del resultado del ejercicio de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2018 que fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 13 de julio de 2018:

	Miles de euros
	<b>2018</b>
<b><u>Base de reparto</u></b>	
Pérdidas y ganancias	1.335
<b><u>Aplicación</u></b>	
Reserva legal	133
Dividendos	1.202
	<b>1.335</b>

La distribución del resultado de 2018 aprobada incluía la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 1.202 miles de euros, que fue abonado a sus accionistas en junio de 2018.

#### Dividendo a cuenta

Con fecha 21 de mayo de 2018, el Consejo de Administración, ha aprobado el reparto de un dividendo a cuenta del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 por un importe de 10.948 miles de euros, el cual fue abonado el mismo día.

## 6. 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 INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018**

#### **7. 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.

#### **8. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO**

La nota 16 de las Notas explicativas adjuntas recoge los hechos ocurridos tras el cierre y antes de la aprobación de las presentes notas.

#### **9. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD**

El grupo va a seguir durante el segundo semestre de ejercicio terminado el 31 de marzo de 2019 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 vencimiento situado en 2019, así como la mejora de la ocupación.

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

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO INTERMEDIO  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE  
2018**

El Consejo de Administración de la Sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. en fecha 8 de noviembre de 2018, 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados y el informe de gestión consolidado intermedio correspondientes al período comprendido entre el 1 de abril de 2018 y el 30 de septiembre de 2018, 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



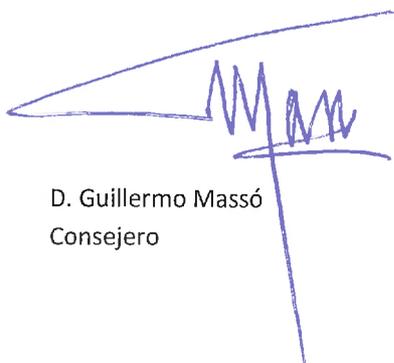
D. Michael John Potts  
Consejero

*No consta la firma de  
CONECTARBE a la reunión del  
Consejo por VIDEOCONFERENCIA*

D. Nigel George Payne  
Consejero



D. Adam Lee Morze  
Consejero



D. Guillermo Massó  
Consejero



**ANEXO IV Cuentas Anuales consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2018 de Castellana Properties SOCIMI, S.A.**

# Castellana Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio de tres meses cerrado el  
31 de marzo de 2018

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de Castellana Properties Socimi S.A. (por encargo de los administradores):

### **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 2018, 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 periodo de tres meses 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 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo de tres meses 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 resulta 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 éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### **Valoración de las inversiones inmobiliarias**

Tal como se informa en la nota 6 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo cuenta con activos inmobiliarios explotados en régimen de alquiler, que figuran registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance a 31 de marzo de 2018 por importe de 308.050.000 euros. Las inversiones inmobiliarias constituyen un 94% de los activos del Grupo.

El Grupo, según se describe en la nota 4.4 de la memoria consolidada adjunta, aplica el modelo de valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortiza de acuerdo con la NIC 40, registrando el cambio de valor de las mismas en la cuenta de resultados consolidada. En base a este criterio, a 31 de marzo de 2018, el Grupo ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de su cartera, que asciende a 3.910.000 euros según lo descrito en la nota 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El Grupo registra el valor razonable 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 el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, cuya metodología ha sido descrita en la nota 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Para la determinación del importe recuperable, los expertos independientes han considerado elementos específicos como son los contratos de arrendamiento actuales, así como determinadas hipótesis futuras en relación con tasas de capitalización, rentas estimadas de mercado, operaciones de transacción comparables y otras variables. Todo ejercicio de valoración conlleva un alto grado de juicio e incertidumbre en su estimación en relación con los métodos de valoración empleados y el grado de cumplimiento de las hipótesis futuras contempladas. En consecuencia, esta cuestión ha sido uno de los aspectos más relevantes en nuestra auditoría en relación a las citadas inversiones.

En relación a este aspecto, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación, entre otros, de los siguientes procedimientos:

- Hemos comprobado la independencia y competencia de los expertos mediante una confirmación por escrito y constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Hemos revisado los cálculos realizados por los expertos independientes y hemos evaluado si las principales hipótesis, variables y métodos utilizados son adecuados mediante reuniones con la Dirección.
- Hemos comprobado que la información revelada en las cuentas anuales consolidadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco de información financiera aplicable.

#### *Cumplimiento de los ratios financieros establecidos en el contrato de refinanciación*

Tal y como se indica en la nota 13 de la memoria, el Grupo tiene registrado en el apartado Deudas a Largo Plazo con entidades de crédito un importe de 138.936.189 euros. Con fecha 5 de diciembre de 2017, como parte del proceso de compraventa de las sociedades anteriormente propiedad de Redevco Iberian Ventures I, S.L. por parte de Castellana Properties Socimi S.A, se formalizó un préstamo sindicado para financiar los inmuebles de cada una de ellas, liquidándose la financiación anterior que tenían las sociedades. En virtud de dicho contrato, el Grupo debe cumplir anualmente durante la vida del préstamo una serie de ratios calculados sobre la base de los estados financieros agregados de las sociedades incluidas dentro del perímetro de la financiación y cuyo incumplimiento, siempre y cuando no haya sido dispensado, podría dar lugar a un supuesto de vencimiento anticipado.

Este ha sido un tema significativo para nuestra auditoría dado que el contrato de préstamo mencionado es el principal instrumento de financiación del Grupo, y la relevancia de las consecuencias que podrían derivarse de su vencimiento anticipado.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos analizado el contrato de financiación, hemos revisado los cálculos Internos preparados por el Grupo sobre el valor de los ratios al 31 de marzo de 2018, comprobando que los mismos se mantienen dentro del rango establecido por el contrato de financiación. Asimismo, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

## Otras cuestiones

Tal y como se comenta en la Nota 1.1.1 de la memoria consolidada adjunta con fecha 21 de diciembre de 2017 se aprobó el cambio de fecha de ejercicio social al 31 de marzo de cada año (anteriormente 31 de diciembre). Por dicho motivo, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado al 31 de marzo de 2018 corresponden a un periodo de tres meses mientras que las del ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017 corresponden a un periodo de doce meses, aspecto que ha de tenerse en cuenta en la comparación de las cifras de un ejercicio respecto a otro.

## Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 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 de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y de la comisión de auditoría 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 administradores de la sociedad dominante tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

## 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 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 planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

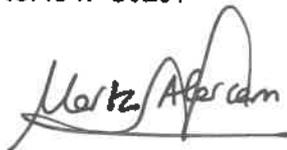
Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más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

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

Atentamente,

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

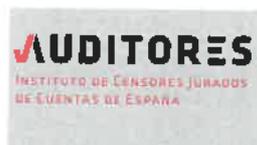
ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

05 de julio de 2018



GRANT THORNTON, S.L.P.

2018 Núm. 01/18/14937

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....  
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 de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018**

**Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión**

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO  
A 31 DE MARZO DE 2018**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>310.437.395</b>	<b>306.498.032</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>5</b>	<b>58.440</b>	<b>47.880</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		58.440	47.880
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>308.050.000</b>	<b>304.140.000</b>
Terrenos, construcciones e instalaciones técnicas		308.050.000	304.140.000
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>2.328.955</b>	<b>2.310.152</b>
Otros activos financieros		2.328.955	2.310.152
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>18.109.003</b>	<b>15.242.567</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>10</b>	<b>1.465.706</b>	<b>1.575.248</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 10	545.286	242.196
Activos por impuesto corriente	15	489.042	447.522
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	431.378	885.530
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>	<b>8 y 18</b>	<b>617.127</b>	<b>617.127</b>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas		617.127	617.127
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>12</b>	<b>16.026.170</b>	<b>13.050.191</b>
Tesorería		16.026.170	13.050.191
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>328.546.398</b>	<b>321.740.599</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO  
A 31 DE MARZO DE 2018**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>14</b>	<b>182.843.930</b>	<b>169.983.426</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>183.054.339</b>	<b>170.284.875</b>
<b>Capital</b>		<b>26.298.295</b>	<b>25.545.505</b>
Capital		26.298.295	25.545.505
<b>Primas de emisión</b>		<b>118.831.476</b>	<b>115.067.521</b>
<b>Reservas</b>		<b>31.273.655</b>	<b>11.056.362</b>
Legal y estatutarias		14.876	14.876
Resultado de ejercicios anteriores		1.607.254	-
Otras reservas		29.651.525	11.041.486
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante</b>	<b>3</b>	<b>6.650.913</b>	<b>18.615.487</b>
<b>Ajustes por cambio de valor</b>	<b>13</b>	<b>(210.409)</b>	<b>(301.449)</b>
Operaciones de cobertura		(210.409)	(301.449)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>139.583.837</b>	<b>143.281.455</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>13</b>	<b>139.583.837</b>	<b>138.806.455</b>
Deuda con entidades de crédito		138.936.189	138.067.767
Derivados		210.409	301.449
Pasivos por impuesto diferido	<b>15</b>	437.239	437.239
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	<b>13 y 18</b>	-	4.475.000
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>6.118.630</b>	<b>8.475.718</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>13</b>	<b>4.286.169</b>	<b>6.297.594</b>
Deuda con entidades de crédito		143.876	2.086.851
Otros pasivos financieros	<b>11</b>	4.142.293	4.210.743
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>13 y 18</b>	-	14.053
<b>Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>13</b>	<b>1.832.461</b>	<b>2.164.072</b>
Acreedores varios		1.369.279	1.931.119
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	463.182	232.953
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>328.546.398</b>	<b>321.740.599</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA**  
**A 31 DE MARZO DE 2018**

	Nota	(3 meses) 2018	(12 meses) 2017
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	5.154.578	9.311.245
Gastos de personal	16.2	(216.193)	(328.038)
Otros gastos de explotación	16.3	(1.068.123)	(2.472.087)
Servicios exteriores		(684.687)	(1.546.262)
Tributos		(16.656)	(516.107)
Otros gastos de explotación		(366.780)	(409.718)
Variaciones del valor razonable de inversiones inmobiliarias	6	3.910.000	14.020.770
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>7.780.262</b>	<b>20.531.891</b>
Ingresos financieros	16.4	-	251.301
Gastos financieros	16.4	(1.129.350)	(2.121.355)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.129.350)</b>	<b>(1.870.054)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>6.650.913</b>	<b>18.661.837</b>
Impuestos sobre beneficios	15	-	(46.350)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>6.650.913</b>	<b>18.615.487</b>
Nº medio ponderado de acciones en circulación		21.749.254	21.665.611
Beneficio básico por nº medio ponderado de acciones		0,31	0,86
Beneficio diluido por nº medio ponderado de acciones		0,31	0,86

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

**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO Y ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO  
A 31 DE MARZO DE 2018**

**A) ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO**

	Nota	2018	2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	6.650.913	18.615.487
Partidas que serán imputadas a resultados en ejercicios posteriores		91.040	(301.449)
Partidas que no serán imputadas a resultados en ejercicios posteriores		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>6.741.953</b>	<b>18.314.038</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO**

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reserva Legal	Resultado de ejercicios anteriores	Otras Reservas	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL 2017</b>	12.660.000	-	-	-	(1.578)	1.303.538	-	13.961.960
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	18.615.487	(301.449)	18.314.038
Aumento de capital (nota 14)	23.013.505	115.067.521	-	-	(241.294)	-	-	137.839.732
Reducciones de capital (nota 14)	(10.128.000)	-	-	-	10.128.000	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(132.304)	-	-	(132.304)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	14.876	-	1.288.662	(1.303.538)	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2017</b>	<b>25.545.505</b>	<b>115.067.521</b>	<b>14.876</b>	<b>-</b>	<b>11.041.486</b>	<b>18.615.487</b>	<b>(301.449)</b>	<b>169.983.426</b>
<b>SALDO, INICIO DEL AÑO 2018</b>	<b>25.545.505</b>	<b>115.067.521</b>	<b>14.876</b>	<b>-</b>	<b>11.041.486</b>	<b>18.615.487</b>	<b>(301.449)</b>	<b>169.983.426</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	6.650.913	91.040	6.741.953
Aumento de capital (nota 14)	752.790	3.763.955	-	-	(5.448)	-	-	4.511.297
Adopción IFRS9 (ver nota 2.2)	-	-	-	1.607.254	-	-	-	1.607.254
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	18.615.487	(18.615.487)	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2018</b>	<b>26.298.295</b>	<b>118.831.476</b>	<b>14.876</b>	<b>1.607.254</b>	<b>29.651.525</b>	<b>6.650.913</b>	<b>(210.409)</b>	<b>182.843.930</b>

**CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO  
A 31 DE MARZO DE 2018**

	Nota	(3 meses) 2018	(12 meses) 2017
1.- RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS	3	6.650.913	18.615.487
2.- Ajustes del Resultado		-2.778.391	-12.148.191
<i>Ajustes al valor razonable</i>	6	-3.910.000	-14.020.770
<i>Gastos financieros</i>	16.4	1.129.350	1.659.077
<i>Gasto/Ingreso financiero por instrumentos financieros</i>	16.4	0	210.977
<i>Amortización</i>		2.259	2.526
3.- Cambios en el Capital Corriente		-180.554	495.502
<i>Variación en cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar</i>		151.060	-334.256
<i>Variación en cuentas comerciales y otras cuentas por pagar</i>		-331.614	829.758
4.- Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		41.520	-1.981.647
5.- Cobros/(pagos) de intereses		-652.847	-1.645.024
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>		<b>3.080.640</b>	<b>3.336.128</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		<b>-31.622</b>	<b>-174.117.014</b>
6.- Pagos por inversiones	6	-31.622	-174.117.014
<i>a) Adquisiciones de inversiones inmobiliarias</i>		0	-173.009.741
<i>b) Garantías / Depósitos</i>		-18.803	-1.056.869
<i>c) Otro inmovilizado material</i>		-12.819	-50.404
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		<b>-73.039</b>	<b>182.827.437</b>
a) Devolución de préstamos		0	-107.333.440
b) Préstamos empresas del grupo	18	0	4.475.000
c) Emisión de instrumentos de patrimonio	14	-5.448	137.839.732
d) Dividendos pagados	3 y 14	0	-132.304
e) Otras deudas		-67.592	1.978.449
f) Préstamos a largo plazo	13	0	146.000.000
<b>D) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTE</b>		<b>2.975.979</b>	<b>12.046.550</b>
<b>Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio</b>		<b>13.050.191</b>	<b>1.003.641</b>
<b>Efectivo o equivalente al final del ejercicio</b>		<b>16.026.170</b>	<b>13.050.191</b>

## ÍNDICE

### CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

1. Actividad e Información General .....	1
1.1. Sociedades del grupo.....	1
1.1.1. Sociedad Dominante .....	1
1.1.2. Sociedades dependientes.....	2
1.1.3. Régimen SOCIMI .....	3
2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas .....	6
2.1. Imagen fiel .....	5
2.2. Aplicación de las normas internacionales de información financiera (NIIF) .....	5
2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y Juicios relevantes de la aplicación de políticas contables .....	8
2.4. Adopción por primera vez de las NIIF.....	11
2.5. Principio de empresa en funcionamiento .....	11
2.6. Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes.....	12
2.7. Comparación de la información .....	12
2.8. Agrupación de partidas.....	13
2.9. Elementos recogidos en varias partidas.....	13
2.10. Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación .....	13
2.11. Importancia relativa.....	13
3. Beneficio/Pérdida por Acción .....	13
4. Normas de registro y valoración.....	15
4.1. Procedimiento de consolidación.....	15
4.2. Homogeneización de partidas .....	15
4.3. Inmovilizado material .....	16
4.4. Inversiones inmobiliarias .....	17
4.5. Arrendamientos .....	18
4.6. Activos y pasivos financieros.....	18
4.6.1. Activos financieros.....	19

4.6.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes.....	20
4.6.3. Pasivos financieros.....	20
4.6.4. Fianzas entregadas y recibidas.....	21
4.6.5. Instrumentos financieros derivados y contab. de coberturas.....	21
4.7. Impuestos corrientes y diferidos .....	22
4.8. Ingresos y gastos .....	24
4.9. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental .....	24
5. Inmovilizado material.....	25
6. Inversiones material.....	25
7. Arrendamientos operativos.....	28
8. Instrumentos financieros a largo y corto plazo.....	29
9. Otros activos financieros .....	29
10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar .....	30
11. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instr. financieros.....	30
12. Efectivo y otros activos líquidos exigibles.....	31
13. Pasivos financieros a largo y corto plazo .....	32
14. Fondos propios .....	34
14.1. Capital Social .....	34
14.2. Reserva Legal.....	35
14.3. Prima de emisión.....	36
14.4. Otras reservas .....	36
14.5. Dividendos .....	36
15. Situación fiscal .....	37
16. Ingresos y Gastos.....	39
16.1. El importe neto de la cifra de negocios .....	39
16.2. Gastos de personal.....	39
16.3. Otros gastos de explotación.....	40
16.4. Ingresos y gastos financieros.....	40
17. Provisiones y contingencias .....	40
18. Operaciones y saldos con partes vinculadas .....	41
19. Remuneraciones, participaciones y saldos mantenidos con el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante .....	42
20. Otra información.....	42
21. Información segmentada .....	43

22. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional Tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio.....	46
23. Exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009.....	46
24. Información sobre medio ambiente.....	46
25. Hechos posteriores al cierre.....	46

## **1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL**

### **1.1 Sociedades del Grupo**

#### **1.1.1. Sociedad dominante**

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, Sociedad Dominante) es la matriz del Grupo en adelante, GRUPO CASTELLANA PROPERTIES) y tiene su domicilio social en Madrid, Glorieta de Rubén Darío, 3 – 1º, dcha., CP 28010, Madrid.

La sociedad Castellana Properties Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 19 de mayo de 2015 bajo la denominación social Vinemon Investment, S.A. Con fecha 30 de mayo de 2016 la Sociedad cambió su denominación a Castellana Properties Socimi, S.A. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33483, folio 64, hoja M602735.

Constituye el objeto social de la compañía:

- 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.

La actividad actual de la Sociedad Dominante coincide con su objeto social.

La Sociedad está inscrita en el Registro de Entidades Jurídicas del Ministerio de Economía y Hacienda con el N.I.F. A87293015.

La Sociedad está mayoritariamente participada a su vez por el grupo de empresas que encabeza Vukile Property Fund Limited, entidad de nacionalidad sudafricana y con N.I.F. N3881057H, 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, las cuentas anuales cerradas al 31 de marzo de 2018 corresponden a un ejercicio de tres meses.

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas incorporan los estados financieros de las sociedades dependientes controladas por la Sociedad Dominante, el 31 de marzo de 2018 y el 31 de diciembre de

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

2017, incluyéndose mediante el método de integración global. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta:

- a) Tiene el poder de establecer las políticas financieras y operativas de sus participadas.
- b) Está expuesta, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada.
- c) Tiene capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de sus propios rendimientos.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017 de la Sociedad Dominante fueron aprobadas por la Junta de Accionistas el 25 de mayo de 2018.

Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante optó el día 24 de agosto de 2016 por acogerse al mencionado régimen fiscal especial. Dicha opción fue comunicada a la Delegación Especial de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en fecha 15 de septiembre del mismo año.

**1.1.2. Sociedades dependientes**

La Sociedad Dominante es matriz de un grupo de sociedades dependientes cuyos principales datos son los siguientes:

Sociedad	Domicilio Social	Objeto Social	Fecha de toma de control
JUNCTION PARQUE CASTELLON SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE PRINCIPADO SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
RANDOLPH SPAIN SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
ROXBURY SPAIN SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE HUELVA SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE MOTRIL SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE GRANADA SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE CACERES SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE MERIDA SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 1 SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE VILLANUEVA FASE 2 SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	30 de junio de 2017
JUNCTION PARQUE ALAMEDA SLU	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	5 de diciembre de 2017

Las sociedades adquiridas no constituyen un negocio, consecuentemente, la toma de control de las mismas no se contabilizó en el ejercicio 2017 de acuerdo a la NIIF 3 Combinaciones de negocios, sino que se contabilizó como una adquisición de activos, al carecer dichas sociedades de algunos de los componentes fundamentales que definen un negocio. Un negocio consiste en insumos y procesos aplicados a estos insumos que tienen la capacidad de crear productos. En las adquisiciones realizadas por

## Castellana Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

### Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

el Grupo existen insumos (fundamentalmente una inversión inmobiliaria) y productos (rentas procedentes de los arrendamientos) pero no se han adquirido procesos ni se ha incorporado personal. De acuerdo con la NIC 40.14A se requiere juicio para determinar si la adquisición de inversiones inmobiliarias constituye una adquisición de activos o una combinación de negocios en el ámbito de la NIIF 3.

Todas las sociedades dependientes tienen el mismo domicilio social y actividad que la Sociedad Dominante.

Los resultados de las sociedades participadas adquiridas o enajenadas durante el año se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de toma de control o hasta el momento de su pérdida, según proceda.

El método de consolidación aplicable a estas sociedades ha sido el de Integración Global.

No existen inversiones en el Grupo cuya moneda funcional sea diferente a la moneda local de presentación de sus estados financieros.

En los estados financieros consolidados adjuntos han sido eliminados todos los saldos y transacciones de consideración entre las sociedades del Grupo CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, así como el importe de las participaciones mantenidas entre ellas.

Cuando es necesario, si los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas difieren de los utilizados por algunas de las sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se introducen los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar esos últimos y adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicados por la matriz (ver nota 2).

#### 1.1.3. Régimen SOCIMI

Las sociedades del Grupo se encuentran reguladas por 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. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

##### Requisitos de inversión (Art.3)

- a.1) Las SOCIMI deberán 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 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento 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 o de dividendos o participaciones en

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

beneficios procedentes de dichas participaciones:

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- a.3) Los bienes inmuebles que integran el activo de las sociedades del Grupo 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.

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de las sociedades del Grupo antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará dispuesto en la letra siguiente.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por las sociedades del Grupo, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de las sociedades del Grupo al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de 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, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, las sociedades del Grupo pasarían a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

**Obligación de distribución de resultados (Art.6)**

Las sociedades del Grupo deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- 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.
- 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 la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, 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.

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. 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 adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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 efectivo 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.

Las cuentas anuales de cada una de las sociedades integrantes del Grupo recogen las obligaciones de información previstas en la Ley 11/2009.

## **2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas**

### **2.1. Imagen fiel.**

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y de las sociedades dependientes, y se presentan de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en la legislación española aplicable en materia contable, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada, de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados del Grupo habidos durante el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

### **2.2. Aplicación de las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF)**

Las Cuentas Anuales Consolidadas han sido elaboradas de forma consistente con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo.

En la Nota 4 se resumen los principios contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas elaboradas por los Administradores. La

## Castellana Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

### Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

información contenida en estas Cuentas Anuales Consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

De acuerdo con lo establecido por las NIIF, las Cuentas Anuales Consolidadas incluyen los siguientes Estados Consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

- Estado de Situación Financiera Consolidado.
- Cuenta de Resultados Consolidada.
- Estado de Resultado Global Consolidado
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado.
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.
- Notas explicativas a las Cuentas Anuales Consolidadas (memoria).

Durante el periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 y el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 han entrado en vigor nuevas normas contables y/o modificaciones que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas Cuentas Anuales Consolidadas y son las siguientes:

Las políticas contables cuya primera aplicación se han producido en el ejercicio 2018, son las siguientes:

		Fecha de vigencia (ejercicios iniciados a partir de):
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes	1 de enero de 2018
Aclaraciones a la NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes	1 de enero de 2018
Enmiendas a la NIIF 4	Aplicando la NIIF 9 conjuntamente con la NIIF 4	1 de enero de 2018
Mejoras anuales las NIIF	Ciclo 2014-2016	1 de enero de 2018

Las políticas contables cuya primera aplicación se produjeron en el ejercicio 2017, son las siguientes:

		Fecha de vigencia (ejercicios iniciados a partir de):
Enmiendas a la NIC 7	Iniciativa de divulgación	1 de enero de 2017
Enmiendas a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017
Mejoras de las NIIF	Ciclo 2014-2016	1 de enero de 2017

## Castellana Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

### Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

La aplicación de estas modificaciones, enmiendas y mejoras no han tenido un impacto significativo sobre las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2018, excepto la aplicación de la NIIF 9.

- a) Otras normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB pendientes de aprobación por la Unión Europea:

		Fecha efectiva IASB	Fecha efectiva UE
NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019	1 de enero de 2019
Enmiendas a la NIIF 2	Clasificación y medición de pagos basados en instrumentos de patrimonio	1 de enero de 2018	Pendiente
Mejoras anuales a las NIIF	Ciclo 2015-2017	1 de enero de 2019	Pendiente
CINIIF 22	Transacciones y anticipos en moneda extranjera	1 de enero de 2018	Pendiente
Enmiendas a la NIC 40	Trasposos de propiedad inmobiliaria	1 de enero de 2018	Pendiente
Enmiendas a la NIIF 9	Características de cancelación anticipada con compensación negativa	1 de enero de 2019	Pendiente
CINIIF 23	Incertidumbre sobre tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019	Pendiente
Enmiendas a la NIC 28	Participaciones a largo plazo en Asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019	Pendiente
NIIF 17	Contratos de seguros	1 de enero de 2021	Pendiente
Enmiendas a la NIC 19	Modificaciones, reducciones o cancelaciones del plan	1 de enero de 2019	Pendiente

Ninguna de estas normas ha sido adoptada anticipadamente por parte del Grupo.

#### NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 establece que los ingresos se reconocen de modo que representen la transmisión de bienes y servicios comprometidos a clientes por un importe que refleje la contraprestación a la que el Grupo espera tener derecho a cambio de esos bienes y servicios. Los ingresos se reconocen cuando el cliente obtiene el control de los bienes o servicios. De acuerdo con los nuevos criterios, en el reconocimiento de los ingresos debe aplicarse un modelo de cinco pasos para determinar el momento en que deben reconocerse los mismos, así como su importe:

- Paso 1: Identificar el contrato
- Paso 2: Identificar las obligaciones de ejecución en el contrato
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato
- Paso 5: Reconocer los ingresos a medida que se cumplen las obligaciones del contrato

En base al análisis realizado a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el Grupo ha concluido que los impactos potenciales de los nuevos requerimientos no son significativos.

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 introduce un enfoque único para la clasificación y medición de activos financieros una función de sus características de flujos de caja y modelo de negocio en el que se gestionan. En este sentido, del análisis de los nuevos criterios de clasificación no se han desprendido impactos significativos.

Asimismo la NIIF 9 introduce un nuevo modelo de deterioro de valor basado en la pérdida crediticia esperada en lugar de en la pérdida crediticia incurrida (en base a la evidencia objetiva de deterioro), tal y como se incluye en la NIC 39 “Instrumentos Financieros: reconocimiento y valoración”. En este sentido, del análisis de los nuevos criterios no se han desprendido impactos significativos.

La NIIF 9 introduce nuevas reglas en la contabilidad de coberturas, específicamente en la forma en la que se mide la efectividad de las mismas. El Grupo confirma que sus actuales relaciones de cobertura califican como coberturas que continúan con la adopción de la NIIF 9. De momento, el Grupo ha optado por continuar aplicando la NIC 39 en relación a la contabilidad de coberturas.

De acuerdo con la interpretación del IASB publicada en octubre de 2017, cuando un pasivo financiero valorado a coste amortizado se modifica o intercambia sin que esto resulte en la baja en cuentas de dicho pasivo, se deberá reconocer un beneficio o pérdida en resultados, cuyo importe se calcula por diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales del pasivo y los nuevos flujos de efectivo modificados descontados ambos a la tasa de interés efectiva del pasivo original. La NIIF 9 debe aplicarse retroactivamente con efectos 1 de enero de 2018, por lo tanto, los resultados por la modificación de pasivos financieros que surjan de la aplicación de la nueva norma en ejercicios anteriores al 1 de enero de 2018 serán registrados en reservas en dicha fecha y no se reexpresarán comparativos. En este sentido el Grupo ha calculado el efecto bajo NIIF 9 de la refinanciación realizada el 5 de diciembre de 2017. Como resultado de dicho cálculo la adopción de NIIF 9 implica un impacto positivo en reservas a 1 de enero de 2018 de 1.607.254 euros

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 Arrendamientos que es de primera aplicación el 1 de enero de 2019 establece que para el arrendador (salvo determinadas excepciones por ser de cuantía o duración reducidas) generan la contabilización de un activo por el derecho de uso y de un pasivo por las obligaciones de pago futuras en las que se incurre. A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales el Grupo ha concluido que los impactos potenciales de los nuevos requerimientos no serían significativos. En este sentido en la nota 9 se informa de los pagos mínimos futuros no cancelables.

Para el resto de normas, interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB y que todavía no han entrado en vigor los Administradores han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas.

**2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.**

En la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas de conformidad con NIIF, se han utilizado estimaciones e hipótesis realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Aquellas con impacto más significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas son tratadas en las diferentes secciones de este documento:

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

- Valor razonable de las inversiones Inmobiliarias e inmovilizado material:

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al 31 de marzo 2018 y 31 de diciembre de 2017. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo con los criterios establecidos por The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

En relación con los activos valorados a valor razonable, el Grupo ha seguido la jerarquía definida en la NIIF 13 para su clasificación en función de las variables utilizadas en la valoración de los mismos y de su observabilidad en mercado.

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado
- Nivel 3: variables no observables en mercado para el activo o pasivo

No ha habido transferencias entre el nivel 1, 2 y 3. El nivel aplicado ha sido el nivel 3.

De acuerdo con la normativa NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (nivel 1, 2 o 3) se determina en función de las variables relevantes empleadas en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que las variables utilizadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

Cálculo de los valores razonables:

El cálculo de los valores razonables implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

En la nota 6 está detallada la información del cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias que, acorde al nivel 3, ascienden a 308.050 miles de euros al 31 de marzo de 2018 (304.140 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

- Valor razonable de los derivados u otros instrumentos financieros (ver nota 13)

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.

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos y líquidos se valoran por referencia a sus precios cotizados en el mercado.
- Los valores razonables de activos y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) que no se negocian en mercados activos se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja, utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros “inputs” (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (“inputs” no observables).

No ha habido transferencias entre el nivel 1, 2 y 3. El nivel aplicado ha sido el nivel 2.

- Combinación de negocios frente a adquisición de activos:

Tal y como se menciona en la nota 1.1.2 la adquisición de participaciones en sociedades dependientes realizada en el ejercicio 2017 se consideró como una adquisición de activos (inversiones inmobiliarias). Los administradores de la sociedad aplicaron juicios de valor para determinar el adecuado tratamiento contable. En particular, el tratamiento contable aplicado se basa en el hecho de que no se han adquirido procesos relevantes ni personal y que el único activo relevante de las sociedades adquiridas lo constituía una inversión inmobiliaria.

- Impuesto de sociedades.

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se hayan acogidas al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. 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 a juicio de los Administradores dichos requisitos son cumplidos a 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto de Sociedades (nota 14).

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

**2.4. Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera.**

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron las primeras formuladas por la Sociedad dominante y, por tanto, las primeras de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. La fecha de transición, definida de acuerdo con los principios y criterios recogidos en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera*, fue el 1 de enero de 2016.

**2.5. Principio de empresa en funcionamiento**

El Grupo ha elaborado las Cuentas Anuales Consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer que la empresa no pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos en el curso normal de sus actividades durante el ejercicio siguiente.

El 5 de diciembre de 2017 y como sustitución del contrato de financiación, suscrito el 31 de mayo de 2016, el Grupo ha firmado un nuevo contrato de financiación sindicado, para la refinanciación global de su deuda financiera con la finalidad de:

- Financiar el íntegro reembolso y cancelación total en esta misma fecha de los importes debidos bajo el endeudamiento existente a cancelar
- Financiar parte del precio de adquisición de los inmuebles
- Financiar la dotación inicial de la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda
- Sufragar los gastos derivados del otorgamiento de los documentos de financiación.

Este contrato ha supuesto, como características principales una extensión de vencimientos, y periodo de carencia de las amortizaciones dividiendo la amortización del principal en 3 plazos (ver nota 13).

El contrato estipula el compromiso, entre otras circunstancias, de cumplir, durante su vigencia (6 años desde la fecha de firma) una serie de ratios y covenants, calculados sobre la base de los estados financieros agregados de las sociedades incluidas dentro del perímetro de la financiación y cuyo incumplimiento, siempre y cuando no haya sido dispensado, podría dar lugar a un supuesto de vencimiento anticipado.

## Castellana Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

### Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

De acuerdo con el contrato de crédito otorgado el 5 de diciembre de 2017 entre Caixabank, Banco Popular Español y Banco Santander, (en adelante el Agente) y la Sociedad Dominante, ésta y el resto de Acreditadas del contrato de financiación se obligan a cumplir los siguientes ratios financieros:

- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda "RCSD" (nota 13) superior a 1,15x.
- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio LTV (nota 13) no superior a:

2018	60%
2019	58%
2020	56%
2021	54%
2022	52%
2023	50%

- Mantener durante toda la vida de financiación un Ratio LTV Global (nota 13) no superior a un 65%.

La primera fecha en la que dichos ratios deben cumplirse es el 31 de marzo de 2018. A 31 de marzo de 2018 dichos ratios son cumplidos en base a los cálculos realizados por los Administradores.

De acuerdo con el contrato de financiación sindicado, las sociedades dependientes actúan como acreditadas del mismo, otorgando las garantías reales descritas en la nota 13 de la memoria consolidada.

Los Administradores ha formulado estas cuentas anuales consolidadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, ya que espera cumplir con los compromisos adquiridos en el acuerdo de financiación firmado y descrito anteriormente y generar a medio plazo flujos de tesorería suficientes para hacer frente a los pagos necesarios

#### 2.6. Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes.

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

#### 2.7. Comparación de la información.

Las cifras del Grupo a 31 de marzo de 2018 de acuerdo con la nota 1.1.1 comprenden un periodo de tres meses y se presentan comparadas con las cifras del ejercicio de doce meses de 2017.

La información comparativa referente a las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 que se muestra en la nota 7 se ha modificado respecto a la presentada en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anterior debido a que en este cuadro se presentan únicamente las rentas futuras por arrendamientos no cancelables por el arrendatario. En el ejercicio anterior en este cuadro se incluyeron todas las rentas futuras de los contratos considerando un horizonte temporal máximo de diez años y sin tener en cuenta los periodos mínimos no cancelables.

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

**2.8. Agrupación de partidas.**

Las Cuentas Anuales Consolidadas no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo consolidados.

**2.9. Elementos recogidos en varias partidas.**

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance consolidado.

**2.10. Operaciones entre sociedades del perímetro de la consolidación**

No se han producido operaciones significativas entre sociedades del perímetro de consolidación, excepto por el contrato firmado para la gestión de activos entre la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes con fecha 7 de mayo del 2018.

**2.11. Importancia Relativa**

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad dominante y entidades consolidadas, de acuerdo con el Marco Conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las Cuentas Anuales Consolidadas de los ejercicios cerrados el 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

La información es material o tiene importancia relativa si su omisión o expresión inadecuada puede influir en decisiones que los usuarios adoptan a partir de la información financiera de una entidad que informa específica.

**3. Beneficio/Pérdida por Acción**

**Beneficio/pérdida básico por acción**

El beneficio/pérdida básico por acción se determina dividiendo el resultado consolidado del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante el ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

**Beneficio/pérdida diluido por acción**

El beneficio/pérdida diluido por acción se determina de forma similar al beneficio/pérdida básico por acción, pero se ajusta el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio neto, y el promedio ponderado del número de acciones en circulación por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales.

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Resultado neto del ejercicio	6.650.913	18.615.486
Nº medio ponderado de acciones en circulación	21.749.254	21.665.611
Beneficio básico por nº medio ponderado de acciones	0,31	0,86
Beneficio diluido por nº medio ponderado de acciones	0,31	0,86

La propuesta de distribución del resultado obtenido por la Sociedad Dominante (de acuerdo a los requerimientos establecidos en el Real decreto legislativo 1/2010, de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de sociedades de capital) en el ejercicio 2018, formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la que se muestra a continuación:

Base de reparto	Ejercicio 2018
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.334.936
<b>Total</b>	<b>1.334.936</b>

Aplicación	Ejercicio 2018
Reparto de dividendos	1.201.442
Reserva legal	133.494
<b>Total</b>	<b>1.334.936</b>

El resultado aprobado del ejercicio 2017 fue:

Base de reparto	Ejercicio 2017
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.333.233)
<b>Total</b>	<b>(1.333.233)</b>

Aplicación	Ejercicio 2017
Pérdidas de ejercicios anteriores	(1.333.233)
<b>Total</b>	<b>(1.333.233)</b>

Con fecha 23 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 549.431 euros. En el cierre de dicho ejercicio, el resultado final fue de 132.304 euros. Con fecha 30 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por importe de 200.000 euros, teniendo finalmente la Sociedad Dominante pérdidas a cierre del ejercicio 31 de diciembre 2017. Por esto, se ha procedido a regularizar los importes repartidos de más, registrando una cuenta a cobrar con los accionistas por importe de 617.127 euros (ver nota 18).

#### **4. Normas de registro y valoración**

##### **4.1. Procedimiento de consolidación**

Las Cuentas Anuales Consolidadas incluyen a la Sociedad Dominante y a todas las sociedades dependientes sobre las cuales el Grupo tiene control. Las sociedades dependientes son aquellas entidades sobre las que la Sociedad Dominante o una de sus sociedades dependientes tienen control.

El control se determina a través de:

- Poder sobre la participada.
- Exposición a, o existencia de derechos sobre, retornos variables que son el resultado de su relación con la empresa participada, y
- La posibilidad de usar su poder sobre la empresa participada para modificar la cantidad de dichos retornos.

Las sociedades dependientes se consolidan incluso cuando se hayan adquirido con el propósito de disponer de ellas.

Los saldos, transacciones y ganancias y pérdidas realizadas entre las compañías del grupo que forman parte de las operaciones continuadas se eliminan durante el proceso de consolidación. Las transacciones entre operaciones continuadas e interrumpidas que se espera que continúen después de la venta, no se eliminan de las operaciones continuadas con el fin de presentar las operaciones continuadas de manera consistente con las operaciones comerciales que estas realizan.

Las cuentas anuales de las sociedades dependientes, se refieren al ejercicio económico terminado en la misma fecha que las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante, y han sido preparadas según PGC.

##### **4.2. Homogeneización de partidas**

###### Homogeneización temporal.

Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales de cada una de las sociedades del Grupo han sido objeto de la correspondiente homogeneización temporal, adaptando los criterios aplicados a los utilizados por la Sociedad Dominante para sus propias Cuentas Anuales, siempre y cuando supongan un efecto significativo.

Si una sociedad del Grupo cierra su ejercicio en una fecha diferente a la de las Cuentas Anuales Consolidadas, su inclusión en éstas se hará mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y periodo a que se refieran las Cuentas Anuales Consolidadas.

Cuando una sociedad del Grupo cierra su ejercicio con fecha que no difiere en más de tres meses, anteriores o posteriores, de la fecha de cierre de las Cuentas Anuales Consolidadas, podrá incluirse en la consolidación por los valores contables correspondientes a las citadas Cuentas Anuales Consolidadas, siempre que la duración del ejercicio de referencia coincida con el de las Cuentas Anuales Consolidadas.

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

Cuando entre la fecha de cierre del ejercicio de la sociedad del Grupo y la de las Cuentas Anuales Consolidadas se realicen operaciones o se produzcan sucesos que sean significativos, se deberán ajustar dichas operaciones o sucesos; en este caso, si la operación se ha realizado con una sociedad del Grupo, se deberán realizar los ajustes y eliminaciones que resulten pertinentes, informando de todo ello en la memoria consolidada.

Homogeneización valorativa.

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo, están valorados siguiendo métodos uniformes y de acuerdo con los principios y normas de valoración establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Si algún elemento del activo o del pasivo o algún ingreso o gasto, u otra partida de las Cuentas Anuales individuales de las sociedades dependientes ha sido valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en la consolidación, tal elemento se valora de nuevo y a los solos efectos de la consolidación, conforme a tales criterios, realizándose los ajustes necesarios, salvo que el resultado de la nueva valoración ofrezca un interés poco relevante a los efectos de alcanzar la imagen fiel del Grupo.

Homogeneización por las operaciones internas

Cuando en las cuentas anuales de las sociedades del Grupo los importes de las partidas derivadas de operaciones internas no sean coincidentes, o exista alguna partida pendiente de registrar, se realizan los ajustes que procedan para practicar las correspondientes eliminaciones.

Homogeneización para realizar la agregación

Se realizan las reclasificaciones necesarias en la estructura de las cuentas anuales de una sociedad del Grupo para que ésta coincida con la de las Cuentas Anuales Consolidadas.

**4.3. Inmovilizado material.**

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción y minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro experimentadas.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la Cuenta de Resultados Consolidada del ejercicio en que se incurren. La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	% Anual	Años
Mobiliario	20%	5
Equipos de información	25%	4

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

El Grupo evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o Grupos de activos, el Grupo calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Durante el periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 y el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

#### **4.4. Inversiones Inmobiliarias.**

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo.

Las inversiones se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados, 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 periodo de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, el Grupo encarga a tasadores independientes no vinculados con el Grupo, tasaciones de todos sus activos a fecha de cierre del ejercicio. Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a fecha de tasación (ver nota 2.3).

Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos son valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se incluyen en la cuenta de resultados consolidada en el periodo en que se producen.

**4.5. Arrendamientos.**

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento financiero se presentan de acuerdo con la naturaleza de los mismos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inmovilizado material e intangible. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Para aquellos inmovilizados arrendados por el Grupo:

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se devengan.

En aquellos inmovilizados que el Grupo arrienda a terceros:

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

**4.6. Activos y pasivos financieros.**

La sociedad dominante y entidades consolidadas tienen registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Por tanto, la presente norma resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

- Derivados con valoración favorable para el Grupo: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
  - Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.
- b) Pasivos financieros:
- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
  - Deudas con entidades de crédito;
  - Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
  - Derivados con valoración desfavorable para el Grupo: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
  - Deudas con características especiales, y
  - Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.
- c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

**4.6.1. Activos financieros**

Préstamos y cuentas por cobrar

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

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a su coste amortizado reduciendo 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, 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 de reversión, se reconocen en la cuenta de resultados consolidada.

Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

*Intereses y dividendos recibidos de activos financieros*

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para el Grupo a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

*Baja de activos financieros*

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos.

**4.6.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

Bajo este epígrafe del balance consolidado adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

**4.6.3. Pasivos financieros**

Débitos y partidas a pagar:

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

#### **4.6.4. Fianzas entregadas y recibidas**

Los depósitos o fianzas constituidas o recibidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

##### **Valor razonable**

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, el Grupo calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

##### **Baja de pasivos financieros**

La entidad eliminará de su estado de situación financiera un pasivo financiero (o una parte de éste) cuando, y solo cuando, se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido satisfecha o cancelada, o bien haya expirado.

La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero (o de una parte del mismo) que se haya cancelado o transferido a un tercero y la contraprestación pagada, en la que se incluirá cualquier activo transferido distinto de efectivo o cualquier pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

Un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, una modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero existente o de una parte del mismo (independientemente de que sea atribuible o no a las dificultades financieras del deudor) se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero.

#### **4.6.5. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas**

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 consolidada.

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

El Grupo designa determinados derivados como coberturas de un riesgo concreto de tipo de interés asociados a los pasivos reconocidos (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 los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a doce meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a doce meses.

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 consolidado. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada dentro del resultado financiero.

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de resultados consolidada en los periodos en la que la partida cubierta afecta al resultado. 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".

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 consolidada dentro de "Ingresos/gastos financieros".

**4.7. Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto por impuesto corriente consolidado se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias que resultarán gravables en el futuro y tan sólo se reconocen los activos por impuestos diferidos cuando se considera probable que las entidades consolidadas vayan a tener, en el futuro, suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

## Castellana Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

### Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

Asimismo, los créditos fiscales (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se prevean recuperables o pagaderas, derivadas de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como los créditos por las bases imponibles negativas pendientes de compensación y por las deducciones fiscales pendientes de aplicación. Dichos importes se registran aplicando a tales diferencias temporarias el tipo de gravamen al que se espera sean recuperadas o liquidadas.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Todas las sociedades del Grupo están sujetas al régimen especial SOCIMI.

#### Régimen tributario SOCIMI

La Sociedad Dominante comunicó el día 15 de septiembre de 2016 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por la Junta de Accionistas con fecha 24 de agosto de 2016 de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, previsto en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009. Asimismo, todas las sociedades dependientes excepto Junction Parque Alameda, S.L.U comunicaron la opción por el régimen fiscal especial de SOCIMI el 14 de septiembre de 2017 habiendo sido aprobado por su Accionista Único en fecha 29 de junio de 2017 y Junction Parque Alameda, S.L.U. lo comunicó con fecha 26 de diciembre de 2017, habiéndolo acordado su Accionista Único en fecha 4 de diciembre.

El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, las sociedades del Grupo estarán sometidas a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%.

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio 2017 para las subsidiarias mientras que para la Sociedad Dominante es el ejercicio 2016, sin perjuicio de que las Sociedades del Grupo no cumplan con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación (en particular, el Grupo exclusivamente no cumple el requisito de cotización de sus acciones previsto en la Ley 11/2009, artículo 4, lo que se prevé suceda a lo largo del mes de julio de 2018) ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las Sociedades

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

del Grupo disponen de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación en el momento de aplicación del presente régimen se compensarán con las rentas positivas que, en su caso, tributen bajo el régimen general, en los términos establecidos en el artículo 26 de la LIS.

**4.8. Ingresos y gastos.**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, el Grupo únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, el Grupo incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

Arrendamiento de Inmuebles

La actividad principal del Grupo es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del 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 de alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto, según su devengo.

**4.9. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.**

Los administradores confirman que la Sociedad dominante y las entidades consolidadas no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

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

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

**5. Inmovilizado material**

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado adjunto es el siguiente:

	01/01/2018	Altas	Bajas	31/03/2018
<u>Coste</u>				
Mobiliario	29.713	12.440	-	42.153
Equipos proc. Informac.y equip.electronicos	20.692	379	-	21.071
	<b>50.405</b>	<b>12.819</b>	-	<b>63.224</b>
<u>Amortización Acumulada</u>				
Mobiliario	(988)	(1.021)	-	(2.009)
Equipos proc. Informac.y equip.electronicos	(1.537)	(1.238)	-	(2.775)
	<b>(2.525)</b>	<b>(2.259)</b>	-	<b>(4.784)</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>47.880</b>	<b>10.560</b>	-	<b>58.440</b>

	01/01/2017	Altas	Bajas	31/12/2017
<u>Coste</u>				
Mobiliario	-	29.713	-	29.713
Equipos proc. Informac.y equip.electronicos	-	20.692	-	20.692
	-	<b>50.405</b>	-	<b>50.405</b>
<u>Amortización Acumulada</u>				
Mobiliario	-	(988)	-	(988)
Equipos proc. Informac.y equip.electronicos	-	(1.537)	-	(1.537)
	-	<b>(2.525)</b>	-	<b>(2.525)</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	-	<b>47.880</b>	-	<b>47.880</b>

A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados. El inmovilizado material corresponde a la Sociedad Dominante.

**6. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado adjunto es el siguiente:

	2018 (3 meses)	2017
<u>Coste</u>		
Saldo de apertura	304.140.000	24.488.000
Adquisiciones a traves de adquisiciones de subsidiarias	-	197.741.070
Adquisiciones de nuevas inversiones	-	67.890.160
Ajustes de valor de las inversiones	3.910.000	14.020.770
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	<b>308.050.000</b>	<b>304.140.000</b>

Las altas habidas en el ejercicio 2017 correspondieron a las inversiones inmobiliarias de las empresas dependientes adquiridas en el ejercicio.

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

El detalle de las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

- Parque Comercial de la Ciudad del Transporte de Castellón de la Plana (3.250 metros). JUNCTION PARQUE CASTELLON S.L.U.
- Parque Comercial Principado en Siero, Asturias (16.396 metros). JUNCTION PARQUE PRINCIPADO S.L.U.
- Edificio en la Avenida de Europa en Alcorcón, Madrid (8.104 metros). RANDOLPH SPAIN S.L.U.
- Edificio en parcela 28, plan parcial 2, centralidad N-V en Alcorcón, Madrid (5.500 metros). ROXBURY SPAIN S.L.U.
- Parque Comercial Marismas del Polvorín en Marismas del Polvorín, Huelva (18.079 metros) JUNCTION PARQUE HUELVA S.L.U.
- Parque Comercial Motril, Granada (5.559 metros). JUNCTION PARQUE MOTRIL S.L.U.
- Parque Comercial Kinopolis RP & LC en Pulianas, Granda (25.877 metros). JUNCTION PARQUE GRANADA S.L.U.
- Parque Comercial Mejostilla, Cáceres (7.281 metros). JUNCTION PARQUE CACERES S.L.U.
- Parque Comercial La Heredad, Mérida (13.447 metros). JUNCTION PARQUE MERIDA S.L.U.
- Parque Comercial Villanueva de la Serena I, Badajoz (4.008 metros). JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 1 S.L.U.
- Parque Comercial Villanueva de la Serena II, Badajoz (7.824 metros). JUNCTION PARQUE VILLANUEVA 2 S.L.U.
- Edificio en la Avenida de la Industria en Alcobendas, Madrid (16.055 metros). CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.
- Edificio en Bollullos de la Mitación, Sevilla (10.870 metros) CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI S.A.
- Centro Comercial Alameda Park, Pulianas, Granada (31.944 metros) JUNCTION PARQUE ALAMEDA, SLU.
- Parque Comercial Pinatar Park, San Pedro del Pinatar, Murcia (10.637 metros), JUNCTION PARQUE ALAMEDA, SLU.

La Sociedad tiene activos inmobiliarios por importe de 308.050.000 euros (304.140.000 euros a 31 de diciembre de 2017), que garantizan la deuda por valor de 146.000.000 euros (ver nota 13). En el periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 4.726.164 euros (9.038.324 euros en el ejercicio 2017). Los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 701.343 euros (2.062.369 euros en el ejercicio 2017), asimismo los gastos de explotación que no han generado rentas han ascendido a 366.780 euros (409.718 euros en el ejercicio 2017) (ver nota 16).

Procedimiento de valoración

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 con capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las inversiones inmobiliarias objeto de la valoración.

La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos bajo la hipótesis “valor de mercado” siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

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, el método de capitalización de rentas, 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 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 rentas 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 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 cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para el descuento de flujo de cajas de efectivo.

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 arrendamientos vigentes a cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles.

Basándose en las simulaciones realizadas, las tasas de descuento aplicadas en la valoración de los inmuebles se encuentran entre el 7,5% y el 10,3% (7,5% y el 10,25% para el ejercicio 2017), siendo el promedio lineal el siguiente:

	31 de marzo de 2018	31 de diciembre de 2017
Tasa promedio de la tasa de descuento aplicada	8,89%	8,98%

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la nota 2.3.

Se estima que, para el periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018, una variación del 0,25% (del 0,25% para el ejercicio 2017) en las tasas de descuento habría afectado al valor razonable de las inversiones inmobiliarias en una bajada del 1,93% (1,84% en el 2017) de su valor.

No existe ninguna restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios, excepto por los del contrato de financiación (ver nota 13).

## Castellana Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

### Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 y 2017 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

#### 7. Arrendamientos operativos

El Grupo actúa como arrendador de las inversiones inmobiliarias de las que es titular.

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas mínimas	
	31.03.18	31.12.17 (*)
Menos de un año	17.102.102	17.222.796
Entre uno y cinco años	37.561.268	40.201.927
Más de cinco años	22.606.947	23.468.848
	<u>77.270.317</u>	<u>80.893.571</u>

(\*) Importes recalculados (ver nota 2.7)

Los gastos del Grupo en su posición de arrendatario corresponden con el alquiler de la oficina de la Sociedad, vehículos y otros equipos de oficina. Las principales características de los mismos son:

	Fecha fin contrato alquiler
Oficina Castellana Properties Socimi, S.A.	30-03-2022
Vehículos	31-12-2021
Material oficina	17-10-2022

Los pagos futuros mínimos por los mismos son los siguientes:

	2018	2017
Menos de un año	93.079	93.078
Entre uno y cinco años	278.994	302.264
Mas de cinco años	-	-
Total	372.073	395.342

### 8. Instrumentos financieros a largo y corto plazo

La información de los instrumentos financieros del activo del balance del Grupo a largo plazo, clasificados por categorías es:

Categorías	Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
		Créditos, derivados y otros		Créditos, derivados y otros		2018	2017
		2018	2017	2018	2017		
		Otros activos financieros	2.328.955	2.310.152	-	-	2.328.955
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	545.286	242.196	545.286	242.196	
Inversiones en empresas del grupo (ver nota 18)	-	-	617.127	617.127	617.127	617.127	
<b>Total</b>	<b>2.328.955</b>	<b>2.310.152</b>	<b>1.162.413</b>	<b>859.323</b>	<b>3.491.368</b>	<b>3.169.475</b>	

El detalle de los vencimientos de los saldos mantenidos es el siguiente:

2018	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Fianzas depositadas	-	141.963	2.186.992	2.328.955
Deudores y cuentas por cobrar (ver nota 10)	545.286	-	-	545.286
Inversiones en empresas del grupo (ver nota 18)	617.127	-	-	617.127
	1.162.413	141.963	2.186.992	3.491.369

2017	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Fianzas depositadas	-	80.803	2.229.349	2.310.152
Deudores y cuentas por cobrar (ver nota 10)	242.196	-	-	242.196
Inversiones en empresas del grupo (ver nota 18)	617.127	-	-	617.127
	859.323	80.803	2.229.349	3.169.475

### 9. Otros activos financieros

El saldo de otros activos financieros refleja las fianzas depositadas en cada uno de los organismos competentes en cada Comunidad Autónoma. El valor en libros constituye una aproximación racional de su valor razonable

Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

**10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

El detalle de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” a 31 de marzo de 2018 y 31 diciembre de 2017 es el siguiente:

	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
	2018	2017
Clientes	545.286	242.196
<b>Total</b>	<b>545.286</b>	<b>242.196</b>

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. A 31 de marzo de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, la provisión por insolvencia es de 44.161 euros.

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

**11. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros.**

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de créditos y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan en el Grupo:

**a) Riesgo de crédito:**

Las áreas potenciales de riesgo de crédito comprenden principalmente efectivo, fondos del mercado monetario, cuentas por cobrar comerciales y préstamos a largo plazo otorgados. Con el fin de minimizar los posibles riesgos relacionados con el efectivo y los fondos del mercado monetario, los fondos excedentes solo se pueden invertir en fondos del mercado monetario con calificación AA hasta niveles predeterminados.

La gerencia ha establecido una política de crédito en términos de la cual cada nuevo inquilino es analizado individualmente para la solvencia antes de que se ofrezcan los términos y condiciones de pago estándar del grupo que incluyen, en la mayoría de los casos, la provisión de un depósito de al menos un mes de alquiler. El grupo analiza la posición financiera de sus inquilinos de manera continua. Se realiza un ajuste por deterioro de deudas incobrables específicas. Al cierre del periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 y a cierre del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 la gerencia no consideró que existiese una exposición al riesgo de crédito material no cubierta por reservas para créditos dudosos.

El grupo tenía depósitos en efectivo de inquilinos por un importe de 4.142.293 euros al 31 de marzo de 2018 (4.210.742 euros al 31 de diciembre de 2017) como garantía de los compromisos de alquiler de los inquilinos.

**Memoria consolidada del período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

Los inquilinos no tienen un historial de incumplimiento. Teniendo en cuenta su bajo riesgo crediticio y la garantía que posee el grupo, la exposición del grupo al riesgo de crédito no es importante.

**b) Riesgo de liquidez:**

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como la financiación.

**c) Riesgo de interés:**

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este pueda provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de estas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con la base de la estrategia y proyecciones definida por el Grupo.

La deuda financiera está expuesta al riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable, para lo cual el Grupo ha contratado instrumentos de permuta de tipo de interés para los cuales aplica contabilidad de coberturas (ver nota 12).

**d) Riesgo de ocupación:**

Los ingresos del Grupo están condicionados a la ocupación de los locales de cada una de las Sociedades que lo componen.

**12. Efectivo y otros activos líquidos exigibles**

Euros	2018	2017
Cuentas corrientes	16.026.170	13.050.191
<b>Total efectivo y resto activos líquidos</b>	<b>16.026.170</b>	<b>13.050.191</b>

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 existían restricciones a la disponibilidad de un total de 748.000 euros, correspondientes a la cuenta de reserva para el cumplimiento de determinadas cláusulas y compromisos incluidos en el contrato de préstamos concedido a la Sociedad por los bancos que conforman el préstamo sindicado (ver nota 13).

Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

13. Pasivos financieros a largo y corto plazo

El detalle de pasivos financieros a largo y corto plazo clasificado por categorías es el siguiente:

Euros	2018	2017
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	138.936.189	138.067.767
Deudas con empresa del grupo a largo plazo	-	4.475.000
Derivados	210.409	301.449
<b>Total</b>	<b>139.146.598</b>	<b>142.844.216</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
Deudas con entidades de crédito	143.876	2.086.851
Otros pasivos financieros	4.142.293	4.210.743
Deudas con empresas del grupo (ver nota 18)	-	14.053
Acreedores varios	1.369.279	1.931.119
<b>Total</b>	<b>5.655.448</b>	<b>8.242.765</b>

Con fecha 5 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante, que no actúa como prestatario sino como garante, junto con todas las participadas por esta formalizaron un préstamo sindicado con las entidades CaixaBank, Banco Popular y Banco Santander, actuando como agente este último, mediante el cual se ha liquidado la financiación anterior existente en el Grupo en ese momento y se financia la compra de los inmuebles adquiridos por Junction Parque Alameda. El préstamo cuenta con la garantía hipotecaria de los inmuebles del Grupo y la pignoración por parte del Socio Único de las acciones o participaciones en las filiales. Adicionalmente las sociedades acreditadas deben cumplir anualmente una serie de ratios calculados sobre los estados financieros agregados de las mismas, que son 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 Castellon, S.L.U., Randolph Spain, S.L.U., Roxbury Spain, S.L.U. y Junction Parque Alameda, S.L.U. Estos ratios son:

- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda, "RCSD": cociente entre (i) el Flujo de Caja Generado y (ii) el Servicio de la Deuda, correspondiente al periodo de cálculo de que se trate de conformidad con lo previsto en el Contrato.
- Ratio LTV: en cada momento, el cociente entre el Principal Pendiente de la Financiación y el Valor Total de los Inmuebles.
- Ratio LTV Global: en cada momento el cociente entre el Endeudamiento Financieros del Grupo y el Valor Global de Cartera.

La primera fecha en la que dichos ratios deben cumplirse es el 31 de marzo de 2018. A 31 de marzo de 2018 dichos ratios son cumplidos en base a los cálculos realizados por los Administradores de la Sociedad Dominante.

El préstamo mencionado tiene una duración total de 6 años con amortización en tres plazos, 2021, 2022 y 2023. El tipo de interés se corresponde a un diferencial del 1,80% más el Euribor, siendo el aplicado para 2018 el 1,471% (el 1.429350% para el 2017).

## Castellana Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

### Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

El saldo deudas con entidades de crédito se encuentra neteado con los costes financieros, a 31 de marzo 2018 quedan costes pendientes de amortizar por 5.552.214 euros (5.845.382 euros a 31 de diciembre de 2017), amortizables durante la vida útil de préstamo, sin incluir el impacto de la aplicación de la NIIF 9 comentado en la nota 2.2.

La estructura de garantías es la siguiente:

- Garantía de primer requerimiento otorgada por el Socio Único en relación a los contratos de financiación y garantías a primer requerimiento otorgadas por las acreditadas en relación con los contratos de cobertura.
- Hipotecas de máximo de primer rango sobre cada uno de los inmuebles
- Prendas de primer rango sobre la totalidad de las participaciones sociales que conforman el capital social de cada una de las acreditadas.
- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los documentos del proyecto.
- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito representados por el saldo que en cada momento exista a favor de las acreditadas y el Socio Único en cada una de las cuentas.
- Prendas de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de cobertura.
- Promesas de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los documentos del proyecto a suscribir en el futuro.

Las entidades acreedoras podrán ejercitar cualquiera de las garantías por el orden que estimen adecuado.

Las entidades acreedoras convinieron que las cantidades recibidas por cualquiera de ellas como consecuencia de la ejecución de las garantías se aplicarán a prorrata al pago de cada uno de los contratos de la financiación en proporción al importe de su saldo de deuda exigible y no pagada.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas el Grupo ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

El detalle de los vencimientos anuales de la deuda al 31 de marzo de 2018 es el siguiente:

Cuenta	entre 1 y 5			Total
	1 año	años	mas de 5 años	
Deuda con entidades de crédito	143.876	138.936.189	-	139.080.065
Otros pasivos financieros	4.142.295	-	-	4.142.295
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.369.279	-	-	1.369.279
Derivados	-	210.409	-	210.409

El detalle de los vencimientos anuales de la deuda al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Cuenta	entre 1 y 5			Total
	1 año	años	mas de 5 años	
Deuda con entidades de crédito	2.086.851	73.462.767	64.605.000	140.154.618
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 18)	14.053	4.475.000	-	4.489.053
Otros pasivos financieros	4.210.742	-	-	4.210.742
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.931.119	-	-	1.931.119
Derivados	-	13.654	287.796	301.450

## Castellana Propertíes Socimi, S.A. y sociedades dependientes

### Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

Bajo el epígrafe de “Otros pasivos financieros” se recogen fianzas y depósitos recibidos por los inquilinos de cada inmueble arrendado. Las fianzas son depositadas a su vez en el Organismo Público correspondiente de la Comunidad correspondiente.

Dentro del epígrafe “Derivados” se recoge los instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos, a los que se encuentran expuestas las actividades del Grupo. En el marco de dichas operaciones el Grupo ha contratado determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle:

Detalle periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018:

Concepto	Clasificación	Entidad	Nominal 31.12.17	Vencimiento	Valor razonable
					Pasivo
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	17.618.685	30/06/2021	-22.763
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	22.800.000	30/06/2021	-29.456
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	3.381.316	30/06/2021	-4.369
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	15.122.701	30/06/2022	3.563
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	19.570.000	30/06/2022	4.611
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	2.902.296	30/06/2022	683
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	25.987.560	05/12/2023	-94.252
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	33.630.000	05/12/2023	-78.494
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	4.987.441	05/12/2023	10.069
					-210.409

Detalle ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017:

Concepto	Clasificación	Entidad	Nominal 31.12.17	Vencimiento	Valor razonable
					Pasivo
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	17.618.685	30/06/2021	-8.965
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	22.800.000	30/06/2021	-11.601
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	3.381.316	30/06/2021	-1.721
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	15.122.701	30/06/2022	3.473
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	19.570.000	30/06/2022	4.494
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	2.902.296	30/06/2022	666
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Santander	25.987.560	05/12/2023	-145.832
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Caixabank	33.630.000	05/12/2023	-143.355
IRS	Cobertura de Flujos de Efectivo	Banco Popular	4.987.441	05/12/2023	1.392
					-301.449

## 14. Fondos propios

### 14.1 Capital Social

La Sociedad Dominante se constituyó con fecha 19 de mayo de 2015 (ver Nota 1) con un capital social que ascendía a 60.000 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. y sociedades dependientes

### Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

Tras esta operación, a 31 de diciembre de 2016 el capital social ascendía a 12.660.000 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 10.128.000 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 2.532.000 euros.

En esa misma fecha, 28 de junio de 2017, se amplía el capital en 17.180.172 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 85.900.854 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 Found Limited.

Con fecha 4 de diciembre de 2017, se amplía el capital en 5.833.333 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 29.166.667 euros. El aumento de capital, así como la prima de emisión, han sido íntegramente suscritos y desembolsados por el accionista, Vukile Property Found Limited.

Tras esta operación, a 31 de diciembre de 2017 el capital social asciende a 25.545.505 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 ha aprobado 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 4.475.000 euros de principal más 41.745 euros de intereses devengados capitalizados. Acordó ampliar el capital social en la cifra de 752.790 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 3.763.955 euros (ver nota 18).

Tras esta operación, a 31 de marzo de 2018 el capital social asciende a 26.298.295 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.

A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el detalle de las Sociedades que poseen más de un 10% de participación en el Capital Social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

Sociedad	% Participación 2018	% Participación 2017
Vukile Properties Limited	98,74%	98,70%

El Grupo se integra dentro del Grupo Vukile Properties Limited.

#### 14.2 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, el 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. La Reserva Legal sólo será distribuible en caso de liquidación de la Sociedad Dominante.

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

**14.3 Prima de emisión.**

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para la ampliación de capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

**14.4 Otras Reservas**

Son reservas generadas por el Grupo como consecuencia de resultados de ejercicios anteriores sin distribuir, así como de la operación de capital descrita en el apartado 14.1.

**14.5 Dividendos**

Con fecha 23 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 549.431 euros. En el cierre del ejercicio cerrado en ese mismo periodo, el resultado final fue de 132.304 euros. Asimismo, con fecha 30 de marzo de 2017 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por importe de 200.000 euros, existiendo a cierre del ejercicio 2017 finalmente pérdidas (ver nota 3). Por esto, se ha procedido a regularizar los importes repartidos de más, registrando una cuenta a cobrar con los accionistas por importe de 617.127 euros (ver nota 18).

Con efectos 21 de mayo de 2018 y tras haber recibido la Sociedad Dominante los dividendos distribuidos por las sociedades dependientes del resultado del ejercicio 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó repartir un dividendo a cuenta por importe de 10.948.954 euros, esto es, 0,32766623 euros por acción, que fue pagadero, tras deducir el importe correspondiente a las retenciones a cuenta de los impuestos personales de los accionistas en los términos legalmente establecidos así como el importe del gravamen especial que resulta legalmente de aplicación y cuyo coste, asumió el accionista mayoritario, Vukile Property Fund Limited, (i) por transferencia bancaria a la cuenta de cada uno de los accionistas por importe conjunto de 10.460.734 euros el día 21 de mayo de 2018, y (ii) el importe de 208.860 euros por compensación parcial con el derecho de crédito que la Sociedad Dominante ostentaba frente a los accionistas por el importe de los dividendos a cuenta del ejercicio 2016 y 2017 distribuidos en exceso sobre el resultado final de dichos ejercicios.

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

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

**15. Situación fiscal**

El detalle de los saldos mantenidos con las Administraciones Públicas a 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

2018	A cobrar	A pagar
<b>A largo plazo:</b>	-	<b>437.239</b>
Pasivo por impuesto diferido	-	437.239
<b>A corto plazo:</b>	<b>920.420</b>	<b>463.182</b>
H.P. Deudora por IVA	431.378	-
H.P. Deudora por retenciones y pagos a cuenta	489.042	-
H.P. Acreedora por IVA	-	463.182
2017	A cobrar	A pagar
<b>A largo plazo:</b>	-	<b>437.239</b>
Pasivo por impuesto diferido	-	437.239
<b>A corto plazo:</b>	<b>1.333.052</b>	<b>232.953</b>
H.P. Deudora por IVA	885.530	-
H.P. Deudora por retenciones y pagos a cuenta	447.522	-
H.P. Acreedora por IVA	-	232.953

A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el gasto por Impuesto de Sociedades es cero, ya que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0% (ver nota 4). A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el cálculo del Impuesto de Sociedades fue como sigue:

<b>Impuesto de Sociedades</b>	<b>31/03/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Resultado después de impuestos	6.650.913	18.615.487
Impuesto sobre sociedades	-	-
Resultado antes de impuestos	6.650.913	18.615.487
Diferencias temporarias	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	6.650.913	18.615.487
Compensación de bases imponibles negativas	-	-
Base imponible	6.650.913	18.615.487
Cuota (0%)	-	-
Impuesto a pagar y devengado	-	-

Activos y Pasivos por impuestos diferidos

A 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 hay registrados pasivos por impuestos diferidos por 437.239 euros que corresponden a diferencias temporarias imponibles de la sociedad dependiente Junction Parque Mérida, S.L.U.

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

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	Bases imponibles negativas generadas pendiente de aplicación en periodos futuros		
	ROXBURY SPAIN S.L.	RANDOLPH SPAIN S.L.	TOTAL
2008	2.242.972	669.015	2.911.987
2009	2.010.536	664.829	2.675.365
2012	1.190.574	1.323.067	2.513.641
2013	186.679	936.625	1.123.304
2014	1.193.296	671.541	1.864.837
	<b>6.824.057</b>	<b>4.265.077</b>	<b>11.089.134</b>

El Grupo, atendiendo a la incertidumbre existente sobre la recuperabilidad de estas bases imponibles, como consecuencia de la aplicación del régimen especial fiscal de SOCIMIs, no ha registrado el impuesto diferido de activo por las mismas.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. El Consejo de Administración considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

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.

El Grupo no ha provisionado importe alguno en concepto de gravamen especial del 19% dado que dicho importe sería soportado, en su caso y en la medida en que resultara aplicable, por Vukile Properties Limited.

**16. Ingresos y Gastos**

**16.1 Importe neto de la cifra de negocios**

Corresponde con los ingresos por arrendamientos de las inversiones financieras de las sociedades del Grupo.

	<b>2018 (3 meses)</b>	<b>2017</b>
Ingresos por alquileres	4.726.164	9.038.324
Refacturación de gastos inquilinos	428.414	272.921
	<b>5.154.578</b>	<b>9.311.245</b>

**16.2 Gastos de personal**

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

	<b>2018 (3 meses)</b>	<b>2017</b>
Sueldos y salarios	171.125	306.031
Seguridad Social	15.427	20.475
Otros gastos sociales	29.641	1.532
<b>Total</b>	<b>216.193</b>	<b>328.038</b>

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

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

**16.3 Otros gastos de explotación**

<b>Gastos de explotación relacionados con las inversiones</b>	<b>2018 (3 meses)</b>	<b>2017</b>
Impuestos y tasas	16.656	516.107
Reparaciones y mantenimiento	32.252	7.342
Management fees	31.297	26.934
Otros gastos operativos	621.139	1.511.986
<b>Total gastos relacionados con las inversiones (nota 6)</b>	<b>701.343</b>	<b>2.062.369</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>2018 (3 meses)</b>	<b>2017</b>
Publicidad	21.561	11.138
Gastos de auditoria	56.936	158.451
Gastos bancarios	4.100	1.552
Depreciaciones (ver nota 5)	2.259	2.525
Gastos legales	175.945	211.560
Gastos de oficina	11.358	9.982
Gastos de teléfono	645	674
Gastos de viaje	20.353	10.344
Servicios de intermediarios	28.760	1.207
Otros gastos	44.862	2.285
<b>Total otros gastos operativos (nota 6)</b>	<b>366.780</b>	<b>409.718</b>
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>1.068.123</b>	<b>2.472.087</b>

**16.4 Ingresos y gastos financieros**

	<b>2018 (3 meses)</b>	<b>2017</b>
Intereses deudas entidades de crédito	(881.483)	(1.644.285)
Intereses deudas empresas grupo (Nota 18)	(9.385)	(14.792)
Ingreso por derivados	-	251.301
Gasto por derivados	(238.482)	(462.278)
	<b>(1.129.350)</b>	<b>(1.870.054)</b>

**17. Provisiones y contingencias**

No se han dotado provisiones no contempladas en otros epígrafes de la memoria.

Con fecha 13 de octubre de 2017 se recibió notificación por parte de la Agencia Tributaria de una inspección para la verificación del cumplimiento de las obligaciones y deberes tributarios de la Sociedad dependiente Junction Parque Mérida, S.L.U. por los conceptos y periodos siguientes:

- Identificación de los activos que hayan sido objeto de libertad de amortización.

## Castellana Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

### Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

- Fecha de puesta a disposición de los activos que hayan sido objeto de libertad de amortización.
- Ajustes hayan sido realizados en las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades durante los ejercicios 2013, 2014 y 2015.
- Asientos del libro diario oficial relativos a las dotaciones a la amortización de los activos que hayan sido objeto de libertad de amortización durante los ejercicios 2013, 2014 y 2015.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo no ha recibido comunicación adicional por parte de la Agencia Tributaria a la comentada anteriormente y no se espera que de la citada inspección se devenguen pasivos para el Grupo, de los que en todo caso respondería el seguro de W&I Insurance contratado en la adquisición de la referida sociedad.

### 18. Operaciones y saldos con partes vinculadas

La información sobre operaciones con partes vinculadas del Grupo en el periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 y el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 se recoge en los siguientes cuadros:

	2018	2017
Total intereses devengados periodo	9.385	14.792

Los intereses devengados corresponden al préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited.

Los saldos con partes vinculadas del Grupo a 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se recogen en los siguientes cuadros:

	2018	2017
Inversiones en empresas del grupo (ver nota 14.5)	617.127	617.127
Deudas con empresas grupo a largo plazo	-	(4.475.000)
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	-	(14.053)

Las deudas con empresas del grupo a corto plazo a 31 de diciembre de 2017 se correspondían con los intereses devengados y pendientes de pago correspondientes al préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited. A 28 de noviembre de 2017, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con su socio mayoritario Vukile Property Fund Limited, por 4.475.000 euros y que devenga intereses anuales del 3.5%. Dicho préstamo fue capitalizado con fecha 8 de marzo de 2018, cancelándose la deuda pendiente y los intereses devengados entre Castellana Properties y Vukile Property Fund Limited.

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

La Sociedad mantiene saldos con los accionistas en base a lo detallado en la nota 14.5. El desglose de los mismos es como sigue a cierre de los ejercicios 2018 y 2017:

	<u>Importe</u>
ADAM LEE MORZE	77.994
DREAM SL	2.925
VUKILE PROPERTY FUND LIMITED	536.208
	<u>617.127</u>

**19. Remuneraciones, participaciones y saldos mantenidos con el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.**

Los importes devengados en el periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 por los miembros del Consejo de Administración, por el cargo de sus funciones como consejeros han sido de 10.971 euros (24.000 euros en el ejercicio 2017).

Asimismo, los miembros del Consejo que también forman parte de la Alta Dirección han percibido los sueldos que se describen en el párrafo siguiente. Los importes recibidos por la Alta Dirección en 2018 han sido de 75.938 euros en concepto de sueldos y salarios (138.484 euros en el ejercicio 2017), entendiéndose por Alta Dirección aquellas personas claves de la gerencia que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades del Grupo, sin perjuicio de que su relación no pueda ser calificada de Alta Dirección desde el punto de vista del Derecho Laboral. El Grupo considera Alta Dirección a las siguientes personas:

- Alfonso Brunet
- Rubén Pérez Maíllo
- Adam Lee

El Grupo no tiene créditos ni anticipos concedidos a los miembros de sus órganos de administración, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida, excepto por los indicados en la nota 18.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

**20. Otra información**

El número medio de personas empleadas por el Grupo, distribuido por categorías, es el siguiente:

	2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Otros directivos	3,74	1	4,74
Administrativos	1	2	0,29
	4,74	3	7,74

## Castellana Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

### Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Otros directivos	0,70	0,17	0,87
Administrativos	0,06	0,23	0,29
	0,76	0,40	1,16

El número de personas empleadas por el Grupo al cierre del periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 y el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

	2018		
	Hombres	Mujeres	Total
Otros directivos	4	1	5
Administrativos	1	2	3
	5	3	8

	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Otros directivos	4	1	5
Administrativos	3	-	3
	7	1	8

Los honorarios devengados en concepto de auditoría prestada por Grant Thornton, S.L.P. del Grupo Consolidado durante el periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 ascienden a un total de 48.000 euros (90.000 euros en el ejercicio 2017) y no hay importe alguno devengado por auditorías de otras entidades auditoras durante 2018 (68.451 euros en el ejercicio 2017). Adicionalmente, Grant Thornton Advisory, S.L.P. sociedad unipersonal no ha prestado servicios al Grupo por otros trabajos durante el periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 (301.403 euros en el ejercicio 2017).

## 21. Información segmentada

Todos los ingresos del Grupo corresponden a la actividad principal, arrendamiento de las inversiones inmobiliarias.

La totalidad del Importe Neto de la Cifra de Negocios se ha generado dentro del territorio Nacional.

El Grupo tiene dos segmentos principales de su actividad, uno es el de arrendamientos de parques y centros comerciales (Retail) y el otro segmento es el arrendamiento de otros inmuebles (Otros).

## Castellana Properties Socimi, S.A. y sociedades dependientes

### Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

La cuenta de pérdidas y ganancias segmentada del periodo de tres meses cerrado el 31 de marzo de 2018 y el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

2018	Retail	Otros	Total
Ingresos por arrendamiento de inversiones inmobiliarias	4.677.709	476.868	5.154.578
Gastos de explotación de inversiones inmobiliarias	(719.466)	(564.849) (*)	(1.284.315)
Ajustes de valor razonable	3.720.000	190.000	3.910.000
<b>Resultado de explotación</b>	<b>7.678.243</b>	<b>102.019</b>	<b>7.780.262</b>
Ingresos financieros	0	35.766	35.766
Gastos financieros	(1.070.114)	(95.002)	(1.165.116)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>6.608.129</b>	<b>42.785</b>	<b>6.650.913</b>
Impuestos	0	0	0
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>6.608.129</b>	<b>42.785</b>	<b>6.650.913</b>

2017	Retail	Otros	Total
Ingresos por arrendamiento de inversiones inmobiliarias	7.239.089	2.072.156	9.311.245
Gastos de explotación de inversiones inmobiliarias	-1.540.661	-521.708(*)	-2.062.369
<b>Resultado de explotación</b>	<b>5.698.428</b>	<b>1.550.449</b>	<b>7.248.877</b>
Ingresos financieros	0	0	0
Gastos financieros	-1.077.472	-581.605	-1.659.077
Otros gastos de explotación	-362.139	-586.594	-948.734
<b>Resultado antes de ajustes de valor razonable</b>	<b>4.258.817</b>	<b>382.250</b>	<b>4.641.067</b>
Ajustes de valor razonable	12.948.770	1.072.000	14.020.770
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>17.207.587</b>	<b>1.454.250</b>	<b>18.661.836</b>
Impuestos	-46.350	0	-46.350
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>17.161.238</b>	<b>1.454.250</b>	<b>18.615.487</b>

(\*) Esta cantidad incluye los costes generales relacionados con la gestión de los activos del Grupo, incluyendo los de la columna "Retail".

El balance de situación segmentado a 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 queda como sigue:

2018	Retail	Otros	Total
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos no corrientes</b>			
Inversiones inmobiliarias	282.300.000	25.750.000	308.050.000
Inmovilizado material	-	58.440	58.440
Fianzas constituidas	1.974.284	354.671	2.328.955
<b>Activos corrientes</b>			
Cuentas por cobrar	575.851	1.506.982	2.082.833
Efectivo y equivalentes	10.657.477	5.368.693	16.026.170
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>295.507.612</b>	<b>33.038.786</b>	<b>328.546.398</b>

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

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

<b>PN y PASIVO</b>	<b>Retail</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>
<b>PN</b>			
Capital social	-	26.298.295	26.298.295
Otras partidas del patrimonio	-	156.545.635	156.545.635
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas con entidades a largo plazo	138.936.189	-	138.936.189
Derivados	210.409	-	210.409
Pasivos por impuesto diferido	437.239	-	437.239
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar	996.854	434.287	1.832.462
Deudas con entidades a corto plazo	143.876	-	143.876
Deudas con grupo a corto plazo	-	-	-
Fianzas recibidas	3.848.165	294.128	4.142.293
<b>TOTAL PN y PASIVO</b>	<b>144.572.732</b>	<b>183.572.345</b>	<b>328.546.398</b>

**2017**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Retail</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inversiones inmobiliarias	278.580.000	25.560.000	304.140.000
Inmovilizado material	0	47.880	47.880
Fianzas constituidas	1.955.481	354.671	2.310.152
<b>Activos corrientes</b>			
Cuentas por cobrar	665.745	1.726.630	2.192.376
Efectivo y equivalentes	9.998.524	3.051.667	13.050.191
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>291.199.751</b>	<b>30.740.848</b>	<b>321.740.599</b>

<b>PN y PASIVO</b>	<b>Retail</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>
<b>PN</b>			
Capital social	0	25.545.505	25.545.505
Otras partidas del patrimonio	0	139.171.187	139.171.187
Resultados acumulados	0	5.266.734	5.266.734
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas con entidades a largo plazo	138.067.767	0	138.067.767
Deudas con grupo a largo plazo	0	4.475.000	4.475.000
Derivados	301.449	0	301.449
Provisiones	0	0	0
Pasivos por impuesto diferido	437.239	0	437.239
<b>Pasivo corriente</b>			<b>0</b>
Cuentas por pagar	1.522.562	560.696	2.164.072
Deudas con entidades a corto plazo	2.086.851	0	2.086.851
Deudas con grupo a corto plazo	0	14.053	14.053
Fianzas recibidas	3.916.614	294.128	4.210.742
<b>TOTAL PN y PASIVO</b>	<b>146.332.482</b>	<b>175.327.302</b>	<b>321.740.599</b>

Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018

**22. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	20	32
Ratio de operaciones pagadas	0,86	0,91
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,14	0,09
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.070.895	6.543.265
Total pagos pendientes	330.273	646.452

**23. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009**

Las obligaciones de información requeridas en el artículo 11 de la Ley 11/2009 se encuentran recogidas en las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes.

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los estados financieros objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo.

Los Administradores del Grupo entienden que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y de los resultados.

**24. Información sobre medio ambiente**

Las sociedades del Grupo no tienen activos ni han incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

**25. Hechos posteriores al cierre**

Compra de nueva sociedad

Con fecha 24 de abril de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido a la sociedad IC NON RESIDENTS S.L. la totalidad de participaciones sociales de la sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U. El precio en que se efectúa esta transmisión es de un euro por participación social, lo que hace un total efectivo de 3.000 euros.

**Memoria consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018**

Adquisición de nuevo inmueble

Con fecha 9 de mayo de 2018, la Sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U. ha adquirido a la sociedad HEREF HABANERAS SOCIMI, S.A. la propiedad del inmueble HABANERAS SHOPPING CENTRE situado en la Avda. Rosa Mazón Valero 7 en la provincia de Alicante (España). El precio de la transacción se ha realizado por un precio de 80.626.864 euros.

La Sociedad JUNCTION PARQUE HABANERAS, S.L.U ha financiado la operación de compraventa del inmueble detallado en el párrafo anterior de la siguiente manera:

- Con fecha 9 de mayo de 2018, se ha formalizado un préstamo bancario con la entidad financiera Aareal Bank AG por importe de 42.330.000 euros con vencimiento con fecha 9 de mayo de 2025, devengando un tipo de interés del 0,37% más EURIBOR para el periodo de los cinco primeros años, actualizable para el periodo restante del préstamo hasta su vencimiento.
- Con fecha 8 de mayo de 2018 se ha realizado una aportación dineraria del accionista mayoritario Vukile Property Fund Limited por importe de 42.700.000 euros.

Con fecha 7 de junio de 2018 se acuerda la ampliación de capital en 502.742 euros con prima de emisión de 2.513.710 euros suscrita y desembolsada a fecha de firma, por socios minoritarios.

Con fecha 7 de junio de 2018 se acuerda la ampliación de capital en 50.000 euros con prima de emisión de 250.000 euros, suscrita y desembolsada a fecha de firma por el socio Diversified Real Estate Assets Management, S.L.

Se ha firmado un contrato para la gestión de activos entre la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes con fecha 7 de mayo del 2018.

Adicionalmente, no existen hechos ocurridos con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2018 significativos, aparte de los comentados en esta nota y del dividendo a cuenta comentado en la cuenta 14.5.

## **INFORME DE GESTIÓN**

## INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

### CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO CERRADO A 31 DE MARZO DE 2018

Señores Accionistas

Ejercicio 2018 (Cerrado a 31 de marzo)

**SITUACIÓN DE LA ACTIVIDAD Y RESULTADOS DE CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE MARZO DE 2018**

1. Cifra de Negocios y Resultados Consolidados del Grupo durante el ejercicio 2018 (cerrado a 31 de marzo).

Las sociedades incluidas en el perímetro de Consolidación durante el ejercicio 2018 (cerrado a 31 de marzo) son las siguientes:

- Junction Parque Mérida, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Cáceres, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Motril, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Granada, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Villanueva Fase 1, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Huelva, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Castellón, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Principado, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Junction Parque Alameda, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Randolph Spain, S.L.U., consolidada por el método de integración global.
- Roxbury Spain, S.L.U., consolidada por el método de integración global.

Durante el ejercicio 2018 (cerrado a 31 de marzo) la cifra de negocios neta consolidada ha sido de 5,4 millones de euros.

Las cuentas consolidadas de Castellana Properties SOCIMI, S.A. se presentan bajo la normativa internacional de contabilidad IFRS.

2. Cifras de negocio de las Participadas del Grupo durante el ejercicio 2018 (en miles de euros)

Junction Parque Mérida, S.L.U.	322
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	156
Junction Parque Motril, S.L.U.	161
Junction Parque Granada, S.L.U.	764
Junction Parque Villanueva Fase 1, S.L.U.	89
Junction Parque Villanueva Fase 2, S.L.U.	166
Junction Parque Huelva, S.L.U.	427
Junction Parque Castellón, S.L.U.	107
Junction Parque Principado, S.L.U.	683
Randolph Spain, S.L.U.	431
Roxbury Spain, S.L.U.	263
Junction Parque Alameda, S.L.U.	1.400

### 3. Hechos significativos durante el ejercicio 2018

Se ha producido el cambio de ejercicio social, pasando a partir del año 2018, a serlo de 1 de abril a 31 de Marzo.

#### PERSPECTIVAS

Castellana Properties SOCIMI, S.A. encara el 2019 (iniciado a partir del 1 de abril de 2018), con una tendencia creciente de su actividad, tanto en los activos ya adquiridos, como de adquisición de nuevos inmuebles, que aumenten considerablemente su tamaño actual.

Teniendo entre sus objetivos inmediatos la salida a cotización al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) antes de septiembre de 2018.

#### PERSONAL

El número medio de empleados de Castellana Properties SOCIMI en el primer trimestre de 2018 ha ascendido a 9,00.

#### REPARTO DE CAPITAL

Los accionistas con participación directa o indirecta en el capital social a 31 de marzo de 2018 son los siguientes:

	<b>31/03/2018</b>	
	<b>Número de acciones</b>	<b>% participación</b>
Vukile Property Fund Limited	25.966.295	98,74%
Diversified Real Estate Assets Management, S.L.,	12.000	0,05%
D. Adam Lee Morze	320.000	1,21%
	<b>26.298.295</b>	<b>100,00%</b>

#### Saldos y Transacciones con Administradores y Alta dirección

Los importes devengados en el ejercicio 2018 (de enero a marzo de 2018) por los miembros del Consejo de Administración, por el cargo de sus funciones como consejeros han sido de 10.971 euros (24.000,00 euros en el ejercicio 2017). Asimismo, los miembros del Consejo que también forman parte de la Alta Dirección han percibido los sueldos que se describen en el párrafo siguiente.

Los importes recibidos por la Alta Dirección en 2018 han sido de 75.938 euros en concepto de sueldos y salarios (138.484 euros en el ejercicio 2017), entendiéndose por Alta Dirección aquellas personas claves de la gerencia que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades del Grupo, sin perjuicio de que su relación no pueda ser calificada de Alta Dirección desde el punto de vista del Derecho Laboral. El Grupo considera Alta Dirección a las siguientes personas.:

- Alfonso Brunet
- Rubén Pérez Maíllo
- Adam Lee Morze

El Grupo no tiene créditos ni anticipos concedidos a los miembros de sus órganos de administración, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones o seguros de vida, excepto por los indicados en la nota 18.

#### Otra información referente al Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 229, han sido consultados sobre situaciones de conflicto, directo o indirecto, que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y personas vinculadas pudieran tener con el interés de la Sociedad.

#### Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	20	32
Ratio de operaciones pagadas	0,86	0,91
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,14	0,09
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.070.895	6.543.265
Total pagos pendientes	330.273	646.452

#### Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de créditos y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan en el Grupo:

##### **a) Riesgo de crédito:**

Las áreas potenciales de riesgo de crédito comprenden principalmente efectivo, fondos del mercado monetario, cuentas por cobrar comerciales y préstamos a largo plazo otorgados. Con el fin de minimizar los posibles riesgos relacionados con el efectivo y los fondos del mercado monetario, los fondos excedentes solo se pueden invertir en fondos del mercado monetario con calificación AA hasta niveles predeterminados.

La gerencia ha establecido una política de crédito en términos de la cual cada nuevo inquilino es analizado individualmente para la solvencia antes de que se ofrezcan los términos y condiciones de pago estándar del grupo que incluyen, en la mayoría de los casos, la provisión de un depósito de al menos un

mes de alquiler. El grupo analiza la posición financiera de sus inquilinos de manera continua. Se realiza un ajuste por deterioro de deudas incobrables específicas. Al cierre de los ejercicios 2018 (cerrado a 31 de marzo) y 2017 la gerencia no consideró que existiese una exposición al riesgo de crédito material no cubierta por reservas para créditos dudosos.

El grupo tenía depósitos en efectivo de inquilinos por un importe de 4.142.295 euros al 31 de marzo de 2018 (4.210.743 euros a 31 de diciembre de 2017) como garantía de los compromisos de alquiler de los inquilinos.

Los inquilinos no tienen un historial de incumplimiento. Teniendo en cuenta su bajo riesgo crediticio y la garantía que posee el grupo, la exposición del grupo al riesgo de crédito no es importante.

**b) Riesgo de liquidez:**

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como la financiación.

**c) Riesgo de interés:**

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este pueda provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de estas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con la base de la estrategia y proyecciones definida por el Grupo.

La deuda financiera está expuesta al riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable, para lo cual el Grupo ha contratado instrumentos de permuta de tipo de interés para los cuales aplica contabilidad de coberturas (ver nota 12).

**d) Riesgo de ocupación:**

Los ingresos del Grupo están condicionados a la ocupación de los locales de cada una de las Sociedades que lo componen.

Acciones propias

El Grupo no dispone de acciones propias.

## FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y DE INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes ha formulado las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2018.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria consolidada, que se extiende en las páginas número 1 a 47.

Madrid, 5 de julio de 2018

---

D. Adam Lee Morze  
Presidente del Consejo de Administración



---

D. Mike Potts  
Consejero



---

D. Laurence Rapp  
Consejero

---

D. Alfonso Brunet  
Consejero

---

D. Jorge Morán  
Consejero

---

D. Guillermo Masó  
Consejero

## **FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y DE INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes ha formulado las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2018.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria consolidada, que se extiende en las páginas número 1 a 47.

Madrid, 5 de julio de 2018



---

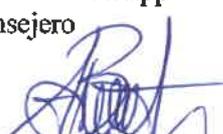
D. Adam Lee Morze  
Presidente del Consejo de Administración

---

D. Mike Potts  
Consejero

---

D. Laurence Rapp  
Consejero



---

D. Alfonso Brunet  
Consejero

---

D. Jorge Morán Sánchez  
Consejero



---

D. Guillermo Massó López  
Consejero



---

D. Rubén Pérez  
Consejero



---

D. Javier Hernández Galante  
Secretario no consejero