

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.

JULIO 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

1.	INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	1
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	2
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	5
2.1	Finalidad de la ampliación de capital.....	5
2.2	Información pública disponible	6
2.3	Información financiera	6
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.....	7
2.5	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.....	7
2.6	Declaración sobre el capital circulante	8
2.7	Factores de riesgo	9
3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	11
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	11
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	12
3.3	Intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	19

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.....	19
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI	19
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	20
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	21
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	21
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	21
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.....	22
ANEXO I. Cuentas Anuales consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2019 de Castellana Properties SOCIMI, S.A.		23

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.

Adicionalmente, Castellana preparó con ocasión de la ampliación de capital social no dineraria efectuada en enero de 2019, el correspondiente Documento de Ampliación Reducido al Mercado (en adelante “DAR”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular del MAB 17/2016, sustituida por la Circular 4/2018, sobre requisitos y procedimientos aplicables a Los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El mencionado DAR 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/2019/01/05360_Folleto_20190124.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 11 de julio de 2019, 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, declara 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.

Castellana es la matriz dominante de un grupo de catorce sociedades dependientes participadas al 100% por la Sociedad. La finalidad de estas sociedades es la gestión de sus correspondientes activos inmobiliarios. Todas las sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI.

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 1727 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 Manrique 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

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de marzo de 2019 acordó la delegación expresa al Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social sin previa consulta a la Junta General, conforme al artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital.

De conformidad con dicha delegación, el Consejo de Administración de Castellana celebrado el 11 de julio de 2019, acordó aumentar el capital social hasta un máximo de 26.000.002,88 euros (incluyendo nominal más prima de emisión), mediante la emisión de hasta un máximo de 3.892.216 acciones ordinarias. Las Nuevas Acciones se emitirán por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 5,68 euros por acción, de lo que resulta un precio de emisión de 6,68 euros por acción. El importe efectivo total de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 26.000.002,88 euros, es decir 3.892.216 euros en concepto de capital social y 22.107.786,88 euros en concepto de prima de emisión.

Finalidad de la ampliación de capital

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento en cumplimiento de su objeto social, mediante la rehabilitación y/o adquisición de activos inmobiliarios identificados, así como para facilitar el acceso a fuentes de financiación externas.

En concreto, la finalidad del aumento de capital propuesto es el pago parcial de la adquisición publicada mediante hecho relevante el pasado 27 de mayo de 2019, de los espacios propiedad de El Corte Inglés, ubicados en los Centros Comerciales Bahía Sur y Los Arcos, por un importe total de 36,8 millones de euros con una superficie de 16.538 m² y 23.360 m², respectivamente. Como consecuencia de la adquisición, El Corte Inglés no seguirá como arrendatario de los inmuebles.

Tal y como se describe en el DAR de enero de 2019, con fecha 27 de septiembre de 2018, la sociedad filial Morzal Property Iberia, S.L. firmó un préstamo hipotecario con la entidad Aareal Bank, AG por importe de 256 millones de euros, garantizado por los cuatro activos de los que es propietaria entre los que se encuentran los centros comerciales Bahía Sur y Los Arcos.

Los Arcos es un centro comercial ubicado en Sevilla con una superficie bruta alquilable de 43.400 metros cuadrados de los que Castellana es propietaria de 17.906 metros cuadrados.

Bahía Sur es un centro comercial ubicado en San Fernando-Cádiz con una superficie bruta alquilable de 59.300 metros cuadrados de los que Castellana es propietaria de 24.789 metros cuadrados.

En este sentido, el Consejo de Administración de Castellana considera que la tipología del activo encaja perfectamente dentro de los objetivos de la compañía y su estrategia explicada en el apartado 2.7 del DIIM.

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_2018072_0.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 2/2018, con fecha 23 de julio de 2018 se publicó el Documento de Incorporación, las cuentas anuales consolidadas e individuales 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. Las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2018 fueron auditadas por Grant Thornton, S.L.P. (en adelante “Grant Thornton”).

De conformidad con la Circular MAB 6/2018, con fecha 16 de mayo de 2019, se publicaron las cuentas anuales consolidadas e individuales de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2019 y el Informe de Gestión del ejercicio 2019 junto con el correspondiente informe de auditoría independiente. El informe de auditoría se presentó sin salvedades. Las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2019 fueron auditadas por Price Waterhouse Coopers Auditores, S.L. (en adelante “PwC”).

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.

Se adjunta como Anexo I las Cuentas Anuales consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2019 de la Sociedad.

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 Sociedad se corresponde con la información financiera anual del ejercicio 2019, que incluye las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2019 y los informes de gestión correspondientes, junto con los informes de auditoría independientes. Desde dicha publicación no se han producido variaciones significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la Sociedad.

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 finalizados el 31 de marzo de 2019 y el 31 de marzo de 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 la previsión del ejercicio que finalizaba el 31 de marzo de 2019 comparándola con la cuenta de resultados de las Cuentas Anuales auditadas del mismo periodo publicada el pasado 16 de mayo de 2019, las cuales se adjuntan en el Anexo I del presente Documento de Ampliación Reducido.

€ miles	mar - 2019 audítadas	mar-2019 E	% grado cumpl. 2019 E
Importe neto de la cifra de negocios	42.403	37.709	112%
Gastos de personal	-2.695	-2.915	92%
Otros gastos de explotación	-11.647	-7.000	166%
EBITDA	28.061	27.794	101%
Var. valor razonable de inv. Inmobiliarias	25.816	12.095	213%
Resultado de explotación	53.877	39.889	135%
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	-7.388	-7.239	102%
Resultado financiero	-7.388	-7.239	102%
Resultado antes de impuestos	46.489	32.650	142%
Impuesto sobre beneficios	-	-	-
Resultado del ejercicio	46.489	32.650	142%

Los resultados del ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2019, a nivel EBITDA, están en línea con las previsiones comunicadas al mercado.

No obstante, para mayor comprensión del lector, hay que señalar que las previsiones para el ejercicio 2019 incluían los ingresos y gastos de la filial Morzal Property Iberia S.L.U. (integrada el 27 de noviembre de 2018) de forma neteada en el epígrafe “Importe Neto de la Cifra de Negocios”, y en las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan de forma separada en los epígrafes “Importe neto de la cifra de negocios” y “Otros gastos de explotación”.

Tal y como se detalla en el hecho relevante de 30 de noviembre de 2018, las proyecciones comunicadas al MAB no consideraban variaciones en el valor de mercado de los activos inmobiliarios salvo los ya reflejados en los estados financieros intermedios de 30 de septiembre de 2018.

2.6 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración declara que, después de haber efectuado el análisis necesario, realizado con la diligencia debida, la Compañía dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación del Documento de Ampliación.

2.7 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de julio de 2018 y en el DAR de enero de 2019. 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 y en el DAR de enero de 2019, 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 Limited (en adelante “Vukile”)

La Sociedad se encuentra controlada al 72,12% por Vukile, REIT sudafricana cotizada en la Bolsa de Johannesburgo (JSE) y en la Bolsa de Namibia (al que habría que añadir el 7,79 % derivado del usufructo de los derechos económicos que le otorgó Westbrooke Yield Plus, S.à.r.l., en adelante “Westbrooke”), 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.

Nivel de endeudamiento y riesgo de subida de tipos de interés

A 31 de marzo de 2019, la Sociedad y sus sociedades dependientes (en adelante el “Grupo”) tenía una deuda con entidades de crédito por un importe total de 541.728 miles 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. Existen contratos de cobertura de tipo de interés que eliminan, en su gran mayoría, el riesgo vinculado al mismo durante los próximos 5 años. También existe la obligación del cumplimiento anual de una serie de covenants. A fecha 31 de marzo de 2019, el ratio Loan to Value sobre la deuda neta nominal del Grupo asciende a 46,19%.

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.

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

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el capital social de la Sociedad asciende a 74.893.802 euros, representado por 74.893.802 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

El Consejo de Administración de Castellana celebrado el 11 de julio de 2019, al amparo de la delegación expresa de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de marzo de 2019, acordó aumentar el capital social de la Sociedad. En virtud de dicho acuerdo del Consejo de Administración, los términos y condiciones de la ampliación de capital aprobada son los que se detallan a continuación:

Importe de la emisión y acciones que se emitirán

Se ha acordado aumentar el capital social hasta un máximo de 3.892.216 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 3.892.216 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 5,68 euros por cada acción (las "**Nuevas Acciones**"), es decir con una prima de emisión total máxima de 22.107.786,88 euros, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.

Las Nuevas Acciones serán de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación representadas mediante anotaciones en cuenta. El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las acciones que se emitirán serán desembolsadas íntegramente mediante aportaciones dinerarias.

Asimismo, se ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de 6,68 euros, de los cuales 1 euro se corresponde con el valor nominal de las acciones y 5,68 euros con la correspondiente prima de emisión.

El importe total efectivo de la emisión ascenderá por tanto a un máximo de 26.000.002,88 euros (3.892.216 euros de capital social y 22.107.786,88 euros de prima de emisión), si bien se contempla la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción, adicional o discrecional de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

Las Nuevas Acciones serán de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad y otorgarán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en

circulación, tras la ejecución de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro de Iberclear y sus Entidades Participantes.

Capital resultante de la ampliación

En el caso de que la ampliación de capital fuera suscrita íntegramente, el capital social de la Sociedad resultante ascendería a 78.786.018 euros, dividido en 78.786.018 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Tal como se ha indicado anteriormente se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.

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

El proceso de suscripción de las Nuevas Acciones está estructurado en 3 periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente
- Periodo de Asignación Adicional
- Periodo de Asignación Discrecional.

Periodo de Suscripción Preferente

a) Derechos de suscripción preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad (excluida la autocartera), de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las Nuevas Acciones, en la proporción de 5 Nuevas Acciones por cada 96 acciones antiguas, los accionistas que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas de Madrid del día en el que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME (“**Last trading date**”) y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (“**Record date**”), quienes podrán, durante el Periodo de Suscripción Preferente, ejercer el derecho a suscribir un número de Nuevas Acciones en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha (los “**Accionistas Legitimados**”). Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Nuevas Acciones (en adelante, los “**Inversores**”).

Serán necesarios 96 derechos de suscripción preferente para suscribir 5 Nuevas Acciones, a cada acción antigua le corresponde un derecho de suscripción preferente.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el número de acciones en autocartera asciende a 44.470, las cuales representan un total del 0,0594% del capital social de Castellana previo a la ampliación.

Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una nueva acción.

Asimismo, a los efectos de que la proporción entre Nuevas Acciones y antiguas sea entera, el accionista Diversified Real Estate Asset Management, S.L. ha renunciado ante la Entidad Agente (Renta 4 Banco, S.A.) al derecho de suscripción preferente correspondiente a 118.785 acciones de su titularidad. En consecuencia, dada la autocartera y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 74.730.547 acciones.

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez y de que la ecuación de canje establecida por el Consejo de Administración de fecha 11 de julio de 2019 coincida con la ecuación de canje de la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, el accionista Diversified Real Estate Asset Management, S.L. se compromete a renunciar a los derechos que sean necesarios.

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 6,68 euros.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los accionistas que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente “Accionistas Legitimados” y los terceros “Inversores” que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Nuevas Acciones.

b) Plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305, apartado 2 de la Ley de Sociedades de Capital, el periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados en el apartado a), se iniciará el primer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y finalizará transcurridas un mes desde esa fecha (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de Consejo de Administración celebrado el 11 de julio de 2019, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente al Mercado Alternativo Bursátil. Igualmente, solicitará que los mismos sean negociables, en el segmento de SOCIMI del MAB durante los últimos 10 días hábiles bursátiles del Periodo de Suscripción Preferente. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos sus acciones o los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente y comunicando el número de acciones que desean suscribir y, en su caso, solicitando la suscripción de acciones adicionales (éstas últimas, las "**Acciones Adicionales**").

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de Nuevas Acciones a las que se refieran. Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro de cada nueva acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado "Desembolso" incluido más adelante.

Periodo de Asignación Adicional.

Finalizado el Período de Suscripción Preferente, la Entidad Agente comunicará a la Sociedad (i) el número de Nuevas Acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente; (ii) el número de Acciones Adicionales cuya suscripción se haya solicitado durante el Período de Suscripción Preferente, (iii) el número de Acciones Adicionales que correspondiese asignar a los solicitantes durante el Periodo de Asignación Adicional en función del número de Nuevas Acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente (las "**Acciones Sobrantes**"), y, en su caso, (iv) las acciones disponibles para el período de asignación discrecional, es decir, la diferencia positiva entre (a) el número total de Nuevas Acciones y (b) la suma de Nuevas Acciones suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y de las Acciones Adicionales cuya suscripción corresponda a los Accionistas Legitimados y/o Inversores conforme a las reglas de asignación establecidas en los párrafos siguientes, no más tarde del quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente (el "**Periodo de Asignación Adicional**"). En el supuesto de que se hubiesen ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente y, por lo tanto, se hubiesen suscrito en ese momento la totalidad de la emisión, no habrá lugar a la asignación de Acciones Adicionales.

Si quedasen Acciones Sobrantes tras el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, se procederá a distribuir y asignar estas acciones entre los Accionistas Legitimados y/o Inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Adicionales durante el Período de Suscripción Preferente. La asignación de las Acciones Adicionales tendrá lugar el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente.

Si el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera superior a las Acciones Sobrantes, la Entidad Agente practicará un prorrateo conforme a las normas que se establecen a continuación:

- i. Las Acciones Sobrantes se asignarán de forma proporcional al volumen de Nuevas Acciones suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente, utilizando para ello el porcentaje que las Nuevas Acciones suscritas por cada suscriptor en el Periodo de Suscripción Preferente representan respecto al total de Nuevas Acciones suscritas en el citado Periodo por los Accionistas Legitimados y/o Inversores que acudan al Periodo de Asignación Adicional. Esos porcentajes a utilizar para la asignación proporcional se redondearán a la baja hasta 3 cifras decimales (por ejemplo 0,098983% se redondearía a 0,098%).
- ii. Como regla general, en caso de fracciones en la asignación, se redondearán a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número exacto de Acciones Sobrantes a asignar a cada suscriptor.
- iii. Si tras la aplicación de los párrafos anteriores hubiesen Acciones Sobrantes no asignadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la petición y, en caso de igualdad, por el orden alfabético de los Accionistas e Inversores según la primera posición (y, en caso de igualdad, siguiente o siguientes) del campo “nombre y apellidos o razón social”, sea cual sea su contenido, a partir de la letra A.

Las Acciones Sobrantes asignadas a los solicitantes de Nuevas Acciones Adicionales se entenderán suscritas en el Período de Asignación Adicional.

En ningún caso se adjudicarán a los Accionistas Legitimados y/o Inversores más Acciones Adicionales de las que hubieran solicitado. En su caso, el resultado de practicar el prorrateo descrito en los párrafos anteriores será comunicado por la Entidad Agente a la Sociedad el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente.

Periodo de Asignación Discrecional

Si, tras la determinación por parte de la Entidad Agente (Renta 4 Banco, S.A.) del número de Nuevas Acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente y tras el Periodo de Asignación Adicional, quedasen Nuevas Acciones por suscribir y adjudicar, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración o la persona en quien éste haya delegado

al término del Período de Asignación Adicional y se iniciará un periodo de asignación discrecional de las Acciones Discrecionales (“**Periodo de Asignación Discrecional**”).

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el sexto día hábil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de un (1) día hábil. Durante el Periodo de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración o la persona en quien éste haya delegado podrá ofrecer las Nuevas Acciones no suscritas a Accionistas Legitimados e Inversores que tengan la consideración de inversores cualificados a efectos de lo previsto en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (“Real Decreto 1310/2005”). Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional se harán a través de las Entidades Participantes y serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo, la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas por los accionistas y terceros inversores al Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en quien éste haya delegado. Esta comunicación se realizará el séptimo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente. El Consejo de Administración o la persona en quien éste haya delegado decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los accionistas y terceros inversores, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

El Consejo de Administración o la persona en quien éste haya delegado comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes que a su vez comunicarán a los Accionistas Legitimados e Inversores la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, en su caso, notificará a los Accionistas Legitimados e Inversores adjudicatarios el número de Nuevas Acciones que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

Todas las referencias a comunicaciones, notificaciones o actuaciones a recibir o realizar por el Consejo de Administración previstas en el presente apartado “Periodo de Asignación Discrecional” se podrán recibir o realizar por el consejero o los consejeros debidamente facultados por el Consejo de Administración a tal efecto.

Desembolso:

El desembolso íntegro del precio de cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción a través de las entidades depositarias ante las que se cursen las correspondientes órdenes.

Según el calendario previsto, las Entidades Participantes abonarán al Banco Agente los importes correspondientes al desembolso de las Nuevas Acciones suscritas, a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada Acción Nueva suscrita, en su caso, en el Período de Asignación Adicional por los Accionistas Legitimados o Inversores adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Adicionales.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada Acción Nueva suscrita, en su caso, en el Período de Asignación Discrecional por los Accionistas Legitimados o Inversores adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Discrecionales.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden requerir en el momento de la solicitud a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Discrecionales solicitadas. En todo caso, si el número de Acciones Discrecionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Discrecionales solicitadas por este, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha-valor del día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Asignación Discrecional, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes.

Entrega de las acciones:

Cada uno de los suscriptores de las Nuevas Acciones de Castellana objeto de la presente ampliación de capital tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las Nuevas Acciones suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsada íntegramente la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

La Sociedad comunicará al MAB, a través del correspondiente Hecho Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente, al Periodo de Asignación Adicional y al Periodo de Asignación Discrecional (si éstos últimos llegaran a abrirse) lo antes

posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso. Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de hecho relevante.

En cuanto a las Nuevas Acciones objeto de la ampliación de capital serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad.

Cierre anticipado y previsión de suscripción incompleta:

La Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el aumento de capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente, incluso cuando no hubiese quedado íntegramente suscrito el importe efectivo máximo establecido en el apartado 3.1 del Documento de Ampliación.

Tal y como se ha comentado en el apartado 3.1 del presente Documento de Ampliación, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, con lo que el capital quedará efectivamente ampliado sólo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el Periodo de Asignación Discrecional de las acciones de nueva emisión.

Incorporación a negociación:

El Consejo de Administración en virtud de la delegación de facultades para acordar aumentos de capital recibida de la Junta de Accionistas celebrada el 14 de marzo de 2019, de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, acordó solicitar la incorporación a negociación de las acciones objeto de este Documento en el MAB-SOCIMI.

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las Nuevas Acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las Nuevas Acciones como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

Renta 4 Banco, S.A. actúa como Entidad Agente.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y/o a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro de la UE, sin incluir los inversores cualificados.

La presente ampliación de capital no está dirigida a personas residentes en los Estados Unidos dado que las Nuevas Acciones objeto de la presente ampliación de capital no constituyen una

oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933 ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

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

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el Consejo de Administración de Castellana no tiene conocimiento de la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de accionistas o los miembros de su Consejo de Administración, a excepción de su accionista principal Vukile.

En el caso de que durante el transcurso de la ampliación se materializase la intención de acudir a la presente ampliación por parte de algún miembro del Consejo o accionistas principales, la Sociedad informará de la misma a través del correspondiente hecho relevante.

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 condición estatutaria 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.

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

No aplica.

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. Cuentas Anuales consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de marzo de 2019 de Castellana Properties SOCIMI, S.A.

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

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



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

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Combinación de negocios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otras cuestiones

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

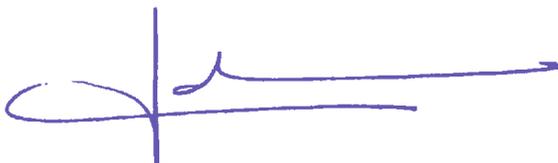
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

14 de mayo de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/11141
96,00 EUR

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

ÍNDICE DE LAS NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Balance Consolidado

Cuenta de resultados Consolidada

Estado del Resultado Global Consolidado

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

Notas a los estados financieros consolidados

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

Informe de Gestión Consolidado

BALANCE CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

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

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

BALANCE CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES



CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

(Expresada en miles de euros)

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES



ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

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

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

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

(Expresado en miles de euros)

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

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

(Expresado en miles de euros)

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

a) Régimen regulatorio

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

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

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

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

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

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

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

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
Roxbury Spain, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Huelva, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Motril, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Granada, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	30 de junio de 2017
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	5 de diciembre de 2017
Junction Parque Habaneras, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	9 de mayo de 2018
Morzal Property Iberia, S.L.U.	Glorieta Rubén Darío, nº 3 (Madrid)	Arrendamiento Centros Comerciales	100%	27 de noviembre de 2018

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

Combinación de negocios

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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

2.1. Bases de presentación

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

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

2.4. Consolidación

(a) Dependientes

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

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

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

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

(c) Enajenaciones de dependientes

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

2.5. Información financiera por segmentos

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

2.6. Distribución de dividendos

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

2.7. Comparación de la información

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

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

2.8. Principio de empresa en funcionamiento

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

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

3.1. Inmovilizado material

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

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

3.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

3.3. Pérdidas por deterioro de los activos no financieros

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

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

3.4. Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

3.5. Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

Deuda financiera

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

3.6. Derivados financieros y cobertura contable

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

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

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

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

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

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

3.7. Compensación de instrumentos financieros

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

3.8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.9. Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

3.10. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

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

3.11. Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

Cuando el Grupo es el arrendador

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

3.12. Planes de incentivos a largo plazo

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

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

3.13. Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

3.14. Reconocimiento de ingresos

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

3.15. Transacciones entre partes vinculadas

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

4. GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

4.1. Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

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

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

Estos análisis tienen en cuenta:

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

d) Riesgo fiscal

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

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

4.2. Gestión del capital

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

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

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

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

4.3. Estimación del valor razonable de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio no se han producido transferencias de niveles.

4.4. Compensación de activos y pasivos financieros

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

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

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

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

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

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

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

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

c) Seguros

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

d) Obligaciones

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

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

e) Proceso de valoración

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

Descripción	Miles de euros			
	31.03.2019		31.03.2018	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	865.185	916.470	289.657	308.050
	865.185	916.470	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 Spain).

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

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

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

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

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

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

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



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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

b) Análisis por vencimientos

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

A 31 de marzo de 2019

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

8. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

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

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

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

10. FONDOS PROPIOS

a) Capital y prima de emisión

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El desglose es el siguiente:

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

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



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

Descripción	Miles de euros	
	31.03.2019	31.03.2018
Capital escriturado	74.894	26.298
Capital no desembolsado	-	-
	74.894	26.298

b) Prima de Emisión

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

c) Acciones propias

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

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

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

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

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

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

d) Ganancias por acción

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

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

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

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

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

11. RESERVAS Y GANANCIAS ACUMULADAS

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

Distribución del resultado

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

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Dividendo a cuenta

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

Resultado	12.165
Reserva Legal	(1.217)
Dividendo	10.948
Caja Disponible	12.831

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

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

Distribución resultado ejercicio anterior

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

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sociedad	Inmueble	31.03.2019	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 Kinapolis	23.359	23.359
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	Retail Park Mejostilla	3.856	3.856
Junction Parque Mérida, S.L.U.	Retail Park La Heredad	6.176	6.176
Junction Parque Villanueva 1, S.L.U.	Retail Park La Serena	2.523	2.523
Junction parque Villanueva fase 2, S.L.U.	Parque Comercial Villanueva de la Serrena II	4.368	4.368
Junction Parque Alameda, S.L.U.	Alameda Shopping Centre	51.764	51.764
	Retail Park San Pedro Del Pinatar		
		146.000	146.000

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

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

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

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

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

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

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

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

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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

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

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

14. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Activos y Pasivos por impuestos diferidos

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

Bases imponibles negativas pendientes de compensar

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

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

La sociedad no tiene activadas estas bases imponibles.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

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

b) Gastos de personal

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

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

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

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

Ejercicio 2019

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

Ejercicio 2018

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

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

c) Otros gastos de explotación

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

16. RESULTADO FINANCIERO

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

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

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

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

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

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

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

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

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

19. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

Sociedad	Fecha de adquisición	Inmueble	Localización
Junction Parque Castellón S.L.U.	30 de junio de 2017	Ciudad del Transporte	Avenida Europa 231, Castellon De La Plana
Junction Parque Principado, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Principados Retail Park	LG Paredes 201, Siero (Asturias)
Randolph Spain, S.L.U.	30 de junio de 2017	Parque Oeste Retail Park	Avenida de Europa 4, Alcorcon - Madrid
Roxbury Spain, S.L.U.	30 de junio de 2017		
Junction Parque Huelva, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Marismas del Polvorín	Calle Molino Mareal 1, Huelva
Junction Parque Motril, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Motril	Rambla de las Brujas, Motril, Granada
Junction Parque Granada, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park & Leisure Centre Kinopolis	Calle Samuel Billy Wilder 1, Pulianas - Granada
Junction Parque Cáceres, S.L.U.	30 de junio de 2017	Retail Park Mejostilla	Calle Jose Espronceda 52, Parcela M-19.1ª, 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
Morzal Property Iberia S.L.U.	27 de noviembre de 2018	Centro Comercial Vallsur	Paseo de Zorilla, Valladolid
		Centro Comercial Los Arcos	Avenida de Andalucía S/N, Sevilla
		Centro Comercial Bahía Sur	Avenida Caño Herrera S/N, San Fernando, Cádiz
		Centro Comercial El Faro	Avenida de Elvas S/N, Badajoz

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

No es de aplicación.

21. Honorarios de auditoría

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

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

22. Hechos posteriores

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



3. INFORMACIÓN EPRA

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

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

EPRA Ingresos e Ingresos EPRA por acción

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

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



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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES



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

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

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

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

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

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



5. ACCIONES PROPIAS

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

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

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

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

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

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

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

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

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

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

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

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

Dividendo a cuenta

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

Resultado	12.165
Reserva Legal	(1.217)
Dividendo	10.948
Caja Disponible	12.831

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



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

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

Distribución del resultado del ejercicio anterior

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Distribución del resultado

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

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

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

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

7. GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

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

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

9. EL EQUIPO

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

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

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

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

10. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERÍODO

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

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

11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

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

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

CASTELLANA PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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



D. Laurence Gary Rapp
Presidente



D. Alfonso Brunet
Consejero



D. Jorge Morán
Consejero



D. Michael John Potts
Consejero



D. Nigel George Payne
Consejero



D. Adam Lee Morze
Consejero



D. Guillermo Massó
Consejero



Dña. Debora Santamaría
Consejera

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